

PROJECTO DE LEI N° 237/XII

Cria um regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil

Exposição de motivos

Nas últimas décadas o nosso País viveu num modelo assente em elevado e generalizado endividamento, tanto do Estado, como dos particulares.

No que respeita às famílias e à sua habitação, vigorou um preocupante paradigma assentou na construção nova, na compra de casa própria e no endividamento. Daí resultou o excesso de oferta de casas para aquisição, famílias sobreendividadas, uma reduzida mobilidade profissional e a desertificação dos centros das cidades.

Tal como em outros países, existia uma alternativa equilibrada, baseada no arrendamento, na poupança e na reabilitação urbana do edificado.

Ora, a grave crise que afeta a Europa e o nosso país veio expôr ainda mais aquele paradigma de sobreendividamento às suas debilidades. O aumento do desemprego e a quebra de rendimento de muitas famílias vieram expô-las a uma agravada dificuldade no cumprimento das suas responsabilidades financeiras bem como dos seus contratos de crédito à habitação.

É com enorme preocupação que o Partido Social Democrata observa um agravamento dos fenómenos de sobreendividamento das famílias, de incumprimento dos créditos à habitação e do risco de aquelas perderem as suas casas.

A casa é um dos, senão o mais, essencial dos bens materiais para uma família. O risco de a perder causa, compreensivelmente, situações de enorme desespero a que não se pode ficar alheio.

É nessa perspetiva que tem de ser encarada a questão do crédito para a aquisição de habitação própria permanente. Este tipo de financiamento, pelo seu impacto nas finanças familiares e pela sua óbvia importância social merece um tratamento distinto dos restantes modelos de financiamento.

Importa aqui recordar alguns números que contextualizam e justificam esta atenção especial.

De acordo com o Banco de Portugal, em Dezembro de 2011, o montante de crédito em incumprimento nos empréstimos para compra de casa correspondia a 2,1% do total do crédito concedido pelos Bancos. Um ano antes (2010), essa percentagem era de 1,9 e dois anos antes (2009) de 1,7, o que traduz um agravamento progressivo das condições de reembolso dos créditos à habitação por parte dos Portugueses.

É, por isso, fundamental encontrar soluções para o sobreendividamento das famílias, em especial no que respeita aos créditos à habitação.

Tais soluções são importantes quer para as famílias, quer para a estabilidade do sistema financeiro nacional.

Note-se que o crédito à habitação continua a ocupar uma parte muito significativa na carteira de crédito dos bancos. Um aumento ainda mais significativo do nível de incumprimento dos créditos à habitação implicaria não apenas mais imparidades para os Bancos, mas resultaria numa diminuição de liquidez para ajuda à economia.

O atual Governo já apresentou, em Março deste ano, um conjunto de medidas que pretendem ajudar a resolver o sobreendividamento das famílias, incluindo soluções preventivas do incumprimento e um regime extrajudicial para a recuperação dos clientes bancários que impõe, a negociação entre as instituições de crédito e os devedores.

O Partido Social Democrata considera que tais medidas do Governo são essenciais, mas que é também possível e desejável complementá-las.

Importa buscar mais justiça e equilíbrio na relação de crédito de modo a proteger de forma adequada os devedores que frequentemente se encontram em posições mais débeis face à instituição de crédito.

Essa exigência é ainda mais justificada no momento de grave crise económica e social que o País vive e que deixou milhares de agregados familiares sujeitos a inesperadas e imerecidas situações de desemprego ou de perda do seu rendimento.

Assim, o Partido Social Democrata considera que o caminho mais adequado é propor quer um conjunto de medidas que abranjam todos os contratos de crédito à habitação e vigorem indefinidamente, quer outro pacote de soluções extraordinárias que vigorem temporária e transitoriamente e que possam proteger de forma mais intensa aquelas famílias que vivem nas situações mais dramáticas.

Nesse sentido, o Grupo Parlamentar do Partido Social Democrata apresenta agora e simultaneamente dois projetos de lei distintos com dois regimes diferentes de proteção aos devedores de créditos à habitação. Um projeto de lei é aplicável a todos os créditos à habitação. O outro projeto de lei é extraordinário e transitório e aplica-se apenas às famílias com menos recursos e que se encontram em situação económica muito difícil e em grande dificuldade em cumprir os seus créditos à habitação.

As soluções agora propostas são ambiciosas, mas equilibradas. São especialmente exigentes as medidas previstas no regime extraordinário. Contudo, tais medidas são transitórias, aplicam-se apenas aos casos mais dramáticos e justificam-se dada a situação de excecionalidade que vive o país e as famílias portuguesas. São medidas excecionais para um momento de excecionalidade, em que todos os portugueses e todas as instituições, incluindo as de crédito, têm que contribuir com o seu esforço.

Com este pacote de medidas apresentadas pelo Partido Social Democrata ficarão melhor as famílias portuguesas que, fruto das circunstâncias dramáticas do presente, vivem em risco de perder as suas casas.

Mas, ficará também melhor o sistema financeiro que encontrará estabilidade nos equilibrados regimes de salvaguarda dos devedores que o Partido Social Democrata propõe.

O Partido Social Democrata cumpre assim vários dos seus valores fundamentais, como o humanismo, a solidariedade e o reformismo.

Com estes projetos de lei o Partido Social Democrata cumpre a sua maior missão: defender os interesses dos portugueses, salvaguardar o futuro das novas gerações e construir uma sociedade mais justa em que ninguém fica para trás.

Assim nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis os Deputados do PSD apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Capítulo I – Objecto e âmbito de aplicação

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei cria um regime extraordinário de proteção dos devedores de crédito à habitação que se encontrem em situação económica muito difícil.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

1. O regime extraordinário estabelecido na presente lei aplica-se às situações de incumprimento de contratos de concessão de crédito à habitação destinado à aquisição ou construção de habitação própria permanente de agregados familiares que se encontrem em situação económica muito difícil e cuja habitação seja a única habitação e esteja hipotecada.
2. O regime jurídico constante da presente lei é imperativo para as instituições de crédito mutuantes nos casos em que se encontrem cumulativamente preenchidos os requisitos previstos no artigo 4.º.
3. As instituições de crédito podem voluntariamente decidir aplicar parte ou a totalidade do regime constante da presente lei a outros mutuários de créditos à habitação

relativamente aos quais não se encontrem preenchidos um ou mais dos requisitos previstos no artigo 4.º.

4. As instituições de crédito podem conceder aos mutuários de crédito à habitação condições mais favoráveis do que as previstas na presente lei.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos deste diploma considera-se:

- a) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas constituído pelos cônjuges ou por duas pessoas que vivam em condições análogas às dos cônjuges, nos termos do artigo 2020.º do Código Civil, e seus ascendentes e descendentes em 1.º grau ou afins, desde que com eles vivam em regime de comunhão de mesa e habitação;
- b) Também como «agregado familiar», o conjunto constituído por pessoa solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente de pessoas e bens, seus ascendentes e descendentes do 1.º grau ou afins, desde que com ela vivam em comunhão de mesa e habitação;
- c) «Carência parcial», o diferimento, pelo prazo acordado, do montante correspondente à amortização de capital, tal como está definido pelo respetivo contrato de concessão de crédito à habitação;
- d) «Carência total», o diferimento, pelo prazo acordado, do pagamento das prestações correspondentes ao capital e juros, tal como está definido no respetivo contrato de concessão de crédito à habitação;
- e) «Crédito à habitação», os contratos de crédito à habitação destinado à aquisição, construção ou realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação de habitação;
- f) «Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional» ou «FIIAH», os fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional sujeitos ao regime especial consagrado nos artigos 102.º a 104.º da Lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro;
- g) «Habitação própria permanente», aquela onde o mutuário ou este e o seu agregado familiar irão manter, estabilizado, o seu centro de vida familiar;

- h) «Procedimento Extrajudicial de Recuperação de Clientes Bancários», o novo procedimento extrajudicial de recuperação de clientes bancários regulado em Decreto-Lei próprio;
- i) «Rede Nacional de Informação e Apoio ao Consumidor Endividado», a rede de centros de informação e mediação para o consumidor endividado regulado em Decreto-Lei próprio;
- j) «Rendimento anual bruto do agregado familiar», o rendimento auferido, sem dedução de quaisquer encargos, durante o ano civil anterior;
- k) «Rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar», o valor que resulta da relação que se estabelece entre o rendimento anual bruto e a dimensão do agregado familiar;
- l) «Taxa de esforço», a relação entre a prestação mensal do empréstimo correspondente à amortização do capital e juros em dívida a que fica sujeito o agregado familiar e um duodécimo do seu rendimento anual bruto.

Artigo 4.º

Requisitos de aplicabilidade

O regime jurídico constante da presente lei é aplicável às situações de incumprimento de créditos à habitação em que se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) O crédito à habitação esteja garantido por hipoteca que incide sobre imóvel que é a habitação própria permanente e única habitação do agregado familiar do mutuário;
- b) O agregado familiar do mutuário se encontre em «situação económica muito difícil» nos termos do artigo seguinte;
- c) O preço de aquisição do imóvel pelo mutuário não exceda:
 - (i) € 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil euros), no caso de imóveis localizados em municípios com mais de 150.000 habitantes;
 - (ii) € 125.000,00 (cento e vinte cinco mil euros), no caso de imóveis localizados em municípios com menos de 150.000 habitantes;

- d) O valor da avaliação do imóvel no momento do incumprimento seja superior a 50% do capital em dívida.

Artigo 5.º

Agregados familiares em situação económica muito difícil

1. Para efeitos do presente diploma considera-se em «situação económica muito difícil» o agregado familiar relativamente ao qual se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:
 - a) Pelo menos um dos membros do agregado familiar se encontre em situação de desemprego e/ou o agregado familiar tenha sofrido uma significativa redução do respectivo rendimento anual bruto corrigido;
 - b) A taxa de esforço do agregado familiar com o crédito à habitação tenha aumentado para valor igual ou superior a:
 - (i) 55% para os agregados familiares sem dependentes;
 - (ii) 50% para os agregados familiares com um dependente;
 - (iii) 45% para os agregados familiares com dois ou mais dependentes;
 - c) O conjunto dos membros do agregado familiar careçam de quaisquer outros bens ou direitos patrimoniais suficientes para fazer face à dívida;
 - d) O rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar no momento do incumprimento não exceda € 25.000 (vinte cinco mil euros).
2. Para efeitos do número anterior considera-se estar em situação de desemprego quem, tendo sido trabalhador por conta de outrem ou por conta própria, se encontre inscrito como tal em Centro de Emprego há mais de três meses.

Artigo 6.º

Documentação demonstrativa

1. Salvo o disposto no número seguinte, o mutuário demonstrará o preenchimento dos requisitos e condições previstos nos artigos 4º e 5º mediante a entrega à instituição de crédito dos seguintes documentos:

- a) A última certidão de liquidação de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares disponível relativa ao agregado familiar do mutuário emitida pela Administração Tributária e Aduaneira;
 - b) Certidões de titularidade emitidos pela Conservatória do Registo Predial, Comercial e Automóvel relativos a cada um dos membros do agregado familiar;
 - c) Certidão do Registo Civil demonstrativa da situação e ligação dos membros do agregado familiar;
 - d) Declaração escrita do mutuário garantindo o cumprimento de todos os requisitos e condições exigidos para aplicação do regime estabelecido na presente lei.
2. A prova da situação de desemprego a que se refere o número 2 do artigo anterior é efetuada pela instituição de crédito mutuante junto do Instituto do Emprego e Formação Profissional, por via electrónica, nos termos da legislação aplicável.

Capítulo II – Medidas de proteção

Secção 1 – Medidas de proteção em geral

Artigo 7.º

Modalidades

Em caso de incumprimento dos créditos à habitação abrangidos pelo regime extraordinário constante da presente lei, a instituição de crédito deve aceitar, nos termos dos artigos seguintes, uma ou várias das seguintes modalidades de medidas de proteção face à eventual execução da hipoteca sobre a habitação:

- a) Medidas de reestruturação prévias à execução hipotecária;
- b) Medidas complementares ao plano de reestruturação;
- c) Medidas substitutivas da execução hipotecária.

Artigo 8.º

Aplicação das medidas de proteção

1. Salvo acordo em contrário entre mutuante e mutuário, as medidas substitutivas referidas no artigo anterior são de aplicação subsidiária relativamente às medidas de reestruturação prévia e as medidas complementares são de aplicação voluntária.
2. Nas situações em que se aplique o regime constante da presente lei, a instituição de crédito só pode concretizar a execução da hipoteca caso o mutuário declare expressamente e por escrito que renuncia à aplicação das medidas de proteção aqui consagradas.
3. As medidas de proteção previstas na presente lei podem ser aplicadas por acordo particular entre as partes ou em sede de Procedimento Extrajudicial de Recuperação de Clientes Bancários.
4. A aplicação das medidas de proteção previstas no presente regime pode ser requerida pelo mutuário, proposta pela instituição de crédito ou sugerida por um mediador da Rede Nacional de Informação e Apoio ao Consumidor Endividado que intervenha a pedido de uma das partes.
5. Quando e enquanto o mutuário houver recorrido a um mediador da Rede Nacional de Informação e Apoio ao Consumidor Endividado, todas as comunicações e negociações entre as partes ao abrigo do presente regime deverão ser também comunicadas e contar com a participação daquele mediador.
6. O mutuário deve enviar, juntamente com o requerimento de medidas de proteção, a documentação prevista no artigo 6.º.
7. Não pode solicitar a aplicação de medidas de proteção o mutuário que seja parte em processo de execução no qual haja já sido realizada a publicitação, nos termos do Código de Processo Civil, da venda do imóvel em execução.

Secção 2 – Medidas de reestruturação prévias à execução hipotecária

Artigo 9.º

Plano de reestruturação com medidas prévias

1. A instituição de crédito apresenta ao mutuário um plano de reestruturação da sua dívida com o objectivo de alcançar a viabilidade da mesma no médio e longo prazo e que inclui a aplicação conjunta das seguintes medidas prévias à execução hipotecária:
 - a) A concessão de um período de carência parcial ou total, relativo ao pagamento das prestações mensais a cargo do mutuário;
 - b) O alargamento do prazo de amortização do empréstimo, dentro dos limites previstos no artigo 11.º;
 - c) Redução dos juros remuneratórios aplicáveis durante o período de carência para uma taxa de Euribor mais 0,25%.
2. A instituição de crédito pode ainda propor ao mutuário a consolidação de todas ou parte das dívidas bancárias contraídas pelo mesmo.
3. Nos dez anos posteriores à aprovação do plano de reestruturação da respectiva dívida, o mutuário está isento do pagamento de quaisquer custos ou comissões pela amortização antecipada do crédito à habitação.
4. A concretização de qualquer das medidas prévias previstas no número 1, não pode dar lugar à revisão ou alteração dos restantes termos do contrato de crédito à habitação, nem permite à instituição de crédito cobrar qualquer comissão adicional pelas alterações ao contrato, com exceção do que estrita e demonstradamente corresponda à repercussão de despesas suportadas pela instituição de crédito perante terceiros por força da aplicação daquelas medidas.

Artigo 10.º

Regime de carência

1. O plano de reestruturação da dívida deve prever uma das seguintes modalidades de carência, a escolher livremente pela instituição de crédito:
 - a) Carência parcial, por um período mínimo de 18 meses e máximo 48 meses;
 - b) Carência total, por um período mínimo de 6 meses e máximo 18 meses.
2. A carência produz normalmente efeitos a partir da data de entrada em vigor do plano de reestruturação, podendo porém reportar os seus efeitos ao início do incumprimento das prestações vencidas, caso existam, desde que o mutuário liquide os juros que se encontrem vencidos.
3. Concluído o prazo de carência acordado, o mutuário retoma o normal reembolso das prestações mensais, tal como estão definidas no respetivo contrato de crédito à habitação, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

Artigo 11.º

Limites ao alargamento do prazo de amortização

1. O plano de reestruturação da dívida deve prever o alargamento do prazo de amortização do crédito à habitação.
2. O alargamento do prazo de amortização deve permitir que o financiamento se encontre liquidado antes dos 75 anos de idade do mutuário, ou de todos os mutuários caso sejam mais do que um.

Artigo 12.º

Inviabilidade do plano de reestruturação

1. A instituição de crédito deve avaliar a viabilidade do plano de reestruturação e comunicar o resultado dessa avaliação ao mutuário no momento em que lhe apresentar o plano.

2. O plano de reestruturação tornar-se supervenientemente inviável no curso da sua implementação.
3. Em caso de inviabilidade originária ou superveniente do plano de reestruturação, a instituição de crédito deve optar entre:
 - a) Propor medidas complementares ao plano de reestruturação a aplicar de imediato ou contingentemente; ou
 - b) Propor a aplicação das medidas substitutivas da execução.
4. Para efeitos da presente lei entende-se por plano de reestruturação inviável aquele que estabeleça o pagamento de uma prestação mensal que corresponda a uma taxa de esforço do agregado familiar superior a 60%.

Secção 3 – Medidas complementares

Artigo 13.º

Modalidades

1. Caso o plano de reestruturação se mostre, inicial ou subsequentemente, inviável, o mutuário pode solicitar à instituição de crédito a adopção, como medida complementar, um perdão parcial do capital por amortizar numa das seguintes modalidades:
 - a) Redução de 25% do capital por amortizar;
 - b) Redução por um valor equivalente à diferença entre o valor do capital já amortizado e o valor correspondente a uma proporção do total capital emprestado igual à proporção entre prestações já pagas face e todas as prestações devidas ao abrigo do contrato;
 - c) Redução equivalente a metade da diferença existente entre o valor atual do imóvel e o valor que resulte de subtrair ao valor inicial tributário duas vezes a diferença face ao empréstimo concedido;
2. A adopção das medidas complementares de perdão de capital por amortizar previstas no presente artigo é facultativa para as instituições de crédito, mesmo que solicitadas pelo mutuário ou sugeridas pelo mediador e ainda que na sua ausência o plano de reestruturação se mostre inviável.

Secção 4 – Medidas substitutivas da execução hipotecária

Artigo 14.º

Aplicação das medidas substitutivas

1. Há lugar à aplicação das medidas substitutivas da execução hipotecária nos casos de incumprimento de créditos à habitação abrangidas pelo regime constante da presente lei em que se verifique uma das seguintes situações:

- a) Exista acordo escrito com o mutuário no sentido de renunciar à aplicação de medidas de reestruturação prévias à execução hipotecária e de medidas complementares; ou
- b) A instituição de crédito não pretenda aplicar medidas complementares a um plano de reestruturação que se mostre, originária ou supervenientemente, inviável; ou
- c) Durante ou após a aplicação de medidas prévias, acompanhadas ou não de medidas complementares, o mutuário incumpra qualquer daquelas medidas ou das suas demais obrigações ao abrigo do crédito à habitação.

2. Sempre que se verifique o disposto no número anterior a instituição de crédito não poderá recusar a aplicação de uma das medidas substitutivas indicadas no artigo seguinte.

Artigo 15.º

Modalidades de medidas substitutivas

1. As medidas substitutivas da execução hipotecária aplicáveis aos casos previstos no artigo anterior são:

- a) A dação em cumprimento do imóvel hipotecado, com ou sem arrendamento a favor do mutuário, na mesma ou noutra habitação;

b) A alienação do imóvel a FIIAH, com arrendamento e opção de compra a favor do mutuário e entrega a título de dação em pagamento à instituição de crédito das correspondentes unidades de participação;

c) A permuta por uma habitação de valor inferior, com revisão do contrato de crédito e redução do capital em dívida pelo montante da diferença de valor entre as habitações.

2. Salvo o disposto nos números seguintes, cabe à instituição de crédito a opção por uma das modalidades substitutivas previstas no número anterior.

3. Em resposta à proposta feita pela instituição de crédito nos termos do número anterior, o mutuário pode, sem perder o direito a uma outra medida substitutiva, recusar:

a) A permuta por habitação de valor inferior;

b) Que a dação em cumprimento ou a alienação a FIIAH proposta pela instituição de crédito envolva o arrendamento da habitação.

4. Em caso de recusa do mutuário nos termos do número anterior deve a instituição de crédito optar e propor ao mutuário uma das restantes medidas substitutivas.

Artigo 16.º

Efeitos das medidas substitutivas

1. A aplicação de qualquer das medidas substitutivas previstas número 1 do artigo anterior produz os seguintes efeitos:

a) Extinguir todas as obrigações do mutuário ao abrigo do contrato de crédito à habitação;

b) Impedir a execução da hipoteca;

c) Impedir a execução das garantias adicionais prestadas pelos mutuários ou terceiros, salvo o disposto no número seguinte.

2. Quando o valor do capital inicialmente mutuado ao abrigo do crédito à habitação seja superior à soma do valor atual do imóvel com o montante de capital já amortizado, a instituição de crédito poderá executar eventuais garantias adicionais

prestadas por terceiros, mas apenas e exclusivamente na medida e pelo montante daquela diferença.

3. O montante da diferença referido no número anterior que poderá reclamado de terceiros-garantes não inclui juros remuneratórios ou de mora, vencidos ou vincendos, despesas ou comissões.

4. A execução de garantias adicionais prevista no número 2 apenas poderá ser iniciada após a integral concretização das medidas substitutivas previstas no artigo anterior.

Artigo 17.º

Dação em cumprimento

A dação em cumprimento do imóvel hipotecado opera com a transmissão do imóvel para a titularidade da instituição de crédito para efeitos de cumprimento das obrigações do mutuário ao abrigo do contrato de crédito à habitação.

Artigo 18.º

Direito ao arrendamento

1. Em caso de dação em pagamento do imóvel que é a habitação própria permanente e a única do agregado familiar, o mutuário goza do direito potestativo de permanecer no imóvel com o seu agregado familiar a título de arrendamento nas condições previstas no artigo seguinte.
2. A instituição de crédito apenas poderá eximir-se à satisfação da solicitação do mutuário referida no número anterior mediante a apresentação de uma das seguintes contrapropostas:
 - a) Disponibilizar ao mutuário e respectivo agregado familiar um outro imóvel para arrendamento nas seguintes condições:
 - (i) Se localize a uma distância máxima de 15kms, em linha recta, do imóvel hipotecado que era habitação própria permanente do mutuário;

- (ii) Tenha dimensão equivalente à do imóvel hipotecado ou que seja, pelo menos, adequada às necessidades do agregado familiar do mutuário;
 - (iii) Se encontre em estado de conservação e condições de habitabilidade pelo menos equivalentes às do imóvel hipotecado;
 - (iv) Seja objecto de um contrato de arrendamento que cumpra o disposto no artigo seguinte.
- b) Assegurar a aquisição do imóvel hipotecado por um FIAH com dação em cumprimento das respectivas unidades de participação, nos termos do artigo 20.º.
3. Recebida a contraproposta da instituição de crédito, o mutuário responder-lhe-à informando se aceita ser arrendatário nos termos propostos ou se renuncia à pretensão do arrendamento.

Artigo 19.º

Contratos de arrendamento

1. Salvo o disposto nos número seguintes, os contratos de arrendamento previstos no artigo anterior e no artigo seguinte estão sujeitos ao regime geral do arrendamento habitacional.
2. Sem prejuízo de acordo diverso entre as partes, os contratos de arrendamento referidos no número anterior estão sujeitos às seguintes regras especiais:
 - a) São celebrados por tempo determinado com o prazo mínimo de 3 anos;
 - b) Durante o período inicial de vigência do contrato o valor mensal da renda não pode exceder o correspondente a uma taxa de esforço do agregado familiar de 45%;
 - c) Após o período inicial de vigência do contrato, o valor da renda é fixado por acordo entre as partes segundo valores de mercado e com o limite.
 - d) O arrendatário que permaneça no imóvel de que era proprietário goza do direito de readquirir imóvel, enquanto nele se mantiver e até 2020, mediante o

pagamento de um preço equivalente à dívida à data da alienação do imóvel, deduzida do valor total das rendas entretanto pagas.

Artigo 20.º

Alienação do imóvel a FIIAH

1. A instituição de crédito que se encontre obrigada a aplicar medidas substitutivas da execução hipotecária nos termos do regime constante da presente lei, pode propor ao mutuário a seguinte alternativa:
 - a) O mutuário transfere a propriedade do imóvel para o FIIAH, ingressando o imóvel no património do FIIAH pelo valor da avaliação atual e com simultâneo distrate da hipoteca;
 - b) O FIIAH emite a favor da instituição de crédito unidades de participação no FIIAH no valor equivalente ao valor da avaliação atual do imóvel;
 - c) A entrega das unidades de participação à instituição de crédito consubstancia uma dação em cumprimento da dívida do mutuário e extingue as suas obrigações ao abrigo do crédito à habitação, sem prejuízo do disposto no número 2 do artigo 16.º;
 - d) O mutuário tem o direito de permanecer no imóvel na qualidade de arrendatário, nos termos do artigo anterior.
2. O mutuário pode recusar ficar como arrendatário do FIIAH, mas não pode rejeitar a alienação do imóvel ao FIIAH para efeitos de dação em cumprimento.

Artigo 21.º

Permuta de habitação

1. A instituição de crédito que se encontre obrigada a aplicar medidas substitutivas da execução hipotecária nos termos do regime constante da presente lei, pode ainda propor ao mutuário a permuta da habitação hipotecada por uma outra habitação de valor inferior que pertença à instituição de crédito ou a terceiro interessado na transação.

2. A permuta de habitações será acompanhada de um acordo de substituição do contrato de crédito à habitação ou de revisão das condições do contrato existente, de modo a que seja mais viável o cumprimento pelo mutuário das suas obrigações.
3. A diferença entre os valores atualizados das habitações permutadas será deduzido ao capital em dívida.
4. O mutuário pode, sem perder o direito a uma outra medida substitutiva, recusar a permuta de habitações prevista na presente lei.
5. Em caso de recusa do mutuário nos termos do número anterior deve a instituição de crédito optar e propor ao mutuário uma das restantes medidas substitutivas.

Capítulo III - Disposições Gerais

Artigo 22.º

Seguros

1. A aplicação do presente diploma não prejudica a aplicação dos contratos de seguro que garantem o pagamento da prestação do crédito à habitação em situação de desemprego.
2. No caso do número anterior, o recurso às modalidades previstas neste diploma têm lugar apenas após o termo do pagamento das prestações que sejam asseguradas ou cobertas por tais contratos.

Artigo 23.º

Novação contratual

1. Qualquer das partes pode exigir à outra a formalização de escritura pública de novação do contrato resultante da aplicação do regime constante da presente lei.
2. Os custos da formalização previstos no número anterior são suportados pela parte que a requereu.

Artigo 24.º

Avaliação do imóvel hipotecado

Quando, para efeitos da aplicação do regime constante da presente lei, se mostre necessário apurar o valor atualizado do imóvel, a instituição de crédito promove a essa reavaliação a expensas do mutuário, entregando-lhe de imediato o relatório da avaliação.

Artigo 25.º

Isenção de custos

Os pedidos de documentos ou certidões efectuados pelo mutuário e que se revelem necessários para o acesso às modalidades previstas neste diploma estão isentos de comissões, despesas e emolumentos normalmente cobrados pela instituição de crédito.

Artigo 26.º

Regime fiscal

A lei poderá adaptar o regime fiscal a que estão sujeitas as operações necessárias à concretização das medidas previstas na presente lei.

Artigo 27.º

Publicidade

As instituições de crédito garantirão a máxima difusão e publicidade do conteúdo do regime constante da presente lei, em particular junto dos seus clientes.

Artigo 28.º

Falsas declarações

A prestação de falsas declarações atinentes às condições de acesso ao regime constante da presente lei determina cessação das medidas já implementadas, sem prejuízo do dever do mutuário indemnizar a instituição de crédito por danos, incluindo lucros cessantes e custos incorridos com a negociação e execução das medidas.

Artigo 29.º

Incumprimento pela instituição de crédito

1. Constitui contraordenação punível nos termos do artigo 210.º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de dezembro, na redação dada pela Lei 28/2009 de 19 de junho, bem como o incumprimento do Decreto Lei 51/2007 de 7 MAR conjugado com o Decreto Lei 171/2008 de 26 AGO:
 - a) a recusa de acesso dos mutuários que o requeiram e que reúnam todas as condições previstas no artigo 2º, a qualquer uma das modalidades do processo excecional de regularização de dívidas;
 - b) a violação do disposto no nº5 do artigo 6º.
2. A negligência é sempre punível, sendo os limites das coimas aplicáveis reduzidos para metade.
3. O exercício de poderes sancionatórios relativamente ao incumprimento do regime estabelecido na presente lei é da competência do Banco de Portugal.

Capítulo IV

Disposições finais e transitórias

Artigo 30.º

Prevalência

O disposto na presente lei prevalece sobre quaisquer disposições legais, regulamentares ou contratuais que com ela sejam incompatíveis.

Artigo 31.º

Período de vigência

1. O regime constante da presente lei vigora até ao dia 31 de Dezembro de 2015.
2. No final do período inicial de vigência deve proceder-se à avaliação do impacto global dos resultados da aplicação do regime constante da presente lei, com vista à sua eventual prorrogação.

Artigo 32.º

Avaliação

1. É constituída uma Comissão de Avaliação incumbida de avaliar os impactos da aplicação do regime constante da presente lei, bem como o respectivo cumprimento pelas instituições de crédito.
2. A Comissão de Avaliação é constituída pelos seguintes membros:
 - a) Um membro nomeado pelo Secretário de Estado Adjunto e da Economia, que será o Presidente;
 - b) Um membro em representação do Banco de Portugal, que será o Secretário;
 - c) Um membro em representação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários;

- d) Um membro em representação da Associação Portuguesa de Bancos;
 - e) Um membro em representação dos consumidores, a indicar pela Direção-Geral do Consumidor após ouvidas as associações relevantes.
3. A Comissão de Avaliação define as suas normas de funcionamento e reúne quando convocada pelo seu Presidente, por iniciativa própria ou de dois dos seus membros.
 4. A Comissão de Avaliação só pode reunir e deliberar com a presença de pelo menos três dos seus membros.
 5. O Banco de Portugal envia trimestralmente à Comissão de Avaliação toda a informação e documentação necessária ao cumprimento das suas atribuições, bem como as reclamações e informações previstas nos dois números seguintes.
 6. Os consumidores e as associações que os representam podem apresentar junto do Banco de Portugal reclamações relativamente ao cumprimento do regime constante da presente lei.
 7. As instituições de crédito enviam trimestralmente ao Banco de Portugal toda a informação que a Comissão de Avaliação lhes requeira, incluindo obrigatoriamente o número, volume e características das operações solicitadas, executadas e recusadas em aplicação do regime constante da presente lei.
 8. A Comissão de Avaliação produz e publica um relatório de avaliação semestral sobre os impactos da aplicação do regime constante da presente lei e do respectivo cumprimento pelas instituições de crédito.
 9. Até 15 de Outubro de 2015 a Comissão de Avaliação publicará um relatório de avaliação global que enviará ao Governo e à Assembleia da República.

Artigo 33.º

Aplicação no tempo

1. O regime jurídico extraordinário estabelecido na presente lei é aplicável a todos os contratos celebrados anteriormente à sua publicação que se encontrem em vigor ou que, tendo sido resolvidos pela instituição de crédito com fundamento em incumprimento, não tenha transitado em julgado a execução da hipoteca que lhes serve de garantia.



2. Em caso de cessação de vigência do regime constante da presente lei nos termos do artigo 31.º, esse regime aplicar-se-á aos procedimentos judiciais ou extrajudiciais iniciados até à data de cessação de vigência.

Artigo 34.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Assembleia da República, 25 de Maio de 2012.

Os Deputados do PSD,