



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Comissão de Orçamento, Finanças e Administração Pública

TEXTO FINAL

Projeto de Lei n.º 237/XII/1.ª (PSD)

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

Resultante da discussão e votação ocorrida na reunião da
Comissão de Orçamento, Finanças e Administração Pública de 18 de setembro de 2012

Capítulo I – Objeto 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, conservação, beneficiação 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 no mesmo domicílio fiscal;
- 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 no mesmo domicílio fiscal;
- 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) «Coeficiente de Localização», o coeficiente de localização das habitações previsto no artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;

- f) «Comissões», as prestações pecuniárias exigíveis aos clientes pelas instituições de crédito como retribuição por serviços por elas prestados, ou contratados a terceiros, no âmbito da sua atividade;
- g) «Contratos conexos», os contratos de crédito cuja garantia hipotecária incida, total ou parcialmente, sobre um imóvel que simultaneamente garanta um contrato de crédito à habitação celebrado com a mesma instituição;
- h) «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 própria permanente;
- i) «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;
- j) «Habitação própria permanente», aquela onde o mutuário ou este e o seu agregado familiar irão manter, estabilizado, o seu centro de vida familiar;
- k) «Património Financeiro», o conjunto de valores mobiliários como definidos no artigo 1.º do Código de Valores Mobiliários, depósitos bancários ou outros produtos financeiros de poupança;
- l) «Plano de Reestruturação», o plano de reestruturação de dívidas, vencidas e/ou vincendas, do mutuário ao abrigo do Crédito à Habitação e que é negociado e aprovado nos termos da Secção 3 do Capítulo II da presente lei, incluindo as alterações resultantes da eventual aplicação de Medidas Complementares;
- m) «Rendimento anual bruto do agregado familiar», todo o rendimento auferido pelo conjunto de membros do Agregado Familiar, incluindo o proveniente de prestações sociais e sem dedução de quaisquer encargos, durante um ano;
- n) «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, para cuja aquisição ou construção o mesmo foi concedido;
- b) O agregado familiar do mutuário se encontre em «situação económica muito difícil» nos termos do artigo seguinte;
- c) O valor patrimonial tributário do imóvel não exceda:
 - (i) € 90.000 nos casos em que a habitação hipotecada tenha Coeficiente de Localização até 1,4 (incluindo);
 - (ii) € 105.000,00, nos casos em que a habitação hipotecada tenha Coeficiente de Localização entre 1,5 e 2,4 (incluindo);
 - (iii) € 120.000,00, nos casos em que a habitação hipotecada tenha Coeficiente de Localização entre 2,5 e 3,5;

- d) O crédito à habitação não esteja garantido por outras garantias reais ou pessoais, salvo se, neste último caso, os garantidos se encontrem, também, em «situação económica muito difícil» nos termos do artigo seguinte.

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 os seguintes requisitos:
 - a) Pelo menos um dos mutuários, seu cônjuge ou pessoa que com ele viva em condições análogas às dos cônjuges, se encontre em situação de desemprego ou o agregado familiar tenha sofrido uma redução do respetivo rendimento anual bruto igual ou superior a 35%;
 - b) A taxa de esforço do agregado familiar com o Crédito à Habitação tenha aumentado para valor igual ou superior a:
 - (i) 45% para Agregados Familiares com dependentes;
 - (ii) 50% para Agregados Familiares sem dependentes;
 - c) O valor total do Património Financeiro de todos os elementos do Agregado Familiar seja inferior a metade do Rendimento anual bruto do agregado familiar;
 - d) O Agregado Familiar não disponha de outro património imobiliário, salvo (i) garagem e imóveis não edificáveis até ao valor total de € 20.000,00 e (ii) a habitação própria e permanente do Agregado Familiar;
 - e) O Rendimento Anual Bruto do Agregado Familiar não exceda doze vezes o valor máximo calculado em função da composição do Agregado Familiar e correspondente à soma global das seguintes parcelas:
 - (i) Pelo mutuário: 100% do valor do Salário Mínimo Nacional, ou 120% no caso de o Agregado Familiar ser composto apenas pelo requerente;
 - (ii) Por cada outro membro do Agregado Familiar maior de idade: 70% do valor do Salário Mínimo Nacional;
 - (iii) Por cada membro do Agregado Familiar menor de idade: 50% do valor do Salário Mínimo Nacional.
2. Para efeitos da alínea a) do número anterior considera-se que um membro do Agregado Familiar se encontra desempregado quando:
 - a) Tendo sido trabalhador por conta de outrem, se encontre involuntariamente desempregado e se encontre inscrito como tal no centro de emprego há três ou mais meses; ou
 - b) Tendo sido trabalhador por conta própria, e se encontre inscrito como tal no centro de emprego nas condições referidas na alínea anterior, prove ter desenvolvido atividade e ter cessado a mesma há três ou mais meses.
3. Para efeitos da alínea a) do número 1, releva a redução de rendimento:
 - a) Proveniente de atividade profissional prestada a entidade em que nenhum dos membros do Agregado Familiar detenha uma participação qualificada tal como definida no Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras;
 - b) Ocorrida até doze meses anteriores ao início do incumprimento.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Comissão de Orçamento, Finanças e Administração Pública

Artigo 6.º

Documentação demonstrativa

1. Salvo o disposto no número seguinte, o mutuário demonstra o preenchimento dos requisitos e condições previstos nos artigos 4.º e 5.º 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 e os últimos três recibos de vencimento;
 - b) Certidão do Registo Civil demonstrativa da situação e ligação dos membros do Agregado familiar;
 - c) Documento comprovativo do domicílio fiscal dos membros do Agregado familiar;
 - d) Certidões de titularidade emitidas pela Conservatória do Registo Predial e Comercial relativos a cada um dos membros do Agregado familiar;
 - e) Caderneta Predial dos imóveis propriedade do Agregado Familiar;
 - f) 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 exibição pelo mutuário de declaração comprovativa do Instituto do Emprego e Formação Profissional.
3. O mutuário tem o dever de informar de imediato a instituição de crédito caso deixe de se verificar qualquer um dos requisitos previstos nos artigos 4.º e 5.º.
4. Os deveres de demonstração e informação previstos para o mutuário no presente artigo são aplicáveis ao garante em "situação económica muito difícil", caso exista, e com as devidas adaptações.

Capítulo II – Procedimento e Medidas de proteção

Secção 1 – Medidas de proteção em geral

Artigo 7.º

Modalidades

1. Em caso de incumprimento dos créditos à habitação abrangidos pelo regime extraordinário constante da presente lei, os mutuários têm direito à aplicação, nos termos dos artigos seguintes, de uma ou várias das seguintes modalidades de medidas de proteção face à eventual execução da hipoteca sobre a habitação:
 - a) Plano de reestruturação das dívidas emergentes do Crédito à Habitação;
 - b) Medidas complementares ao plano de reestruturação;
 - c) Medidas substitutivas da execução hipotecária.
2. Salvo acordo em contrário entre instituição de crédito e mutuário, as medidas substitutivas referidas no número anterior são de aplicação subsidiária relativamente às medidas de reestruturação prévia e as medidas complementares são de aplicação voluntária.

Secção 2 – Procedimento de acesso ao regime extraordinário de proteção de devedores

Artigo 8.º

Acesso ao regime extraordinário

1. O acesso ao regime extraordinário de proteção de devedores previsto na presente lei faz-se por requerimento apresentado pelo mutuário à instituição de crédito com quem tenha celebrado o Crédito à Habitação.
2. O requerimento referido no número 1 pode ser apresentado até ao final do prazo para a oposição à execução relativa a Créditos à Habitação e Créditos Conexos garantidos por hipoteca ou até à venda executiva do imóvel sobre o qual incide a hipoteca do crédito à aquisição ou construção de habitação, caso não tenha havido lugar a reclamações de créditos por outros credores.
3. No prazo de 15 dias após o recebimento do requerimento referido no número 1 ou, se posterior, após a entrega dos documentos prevista no número seguinte, a instituição de crédito deve comunicar ao mutuário, por escrito e de forma fundamentada, o resultado da verificação dos requisitos de aplicabilidade previstos nos artigos 4.º e 5.º da presente lei e, consequentemente, deferindo ou indeferindo o acesso ao regime extraordinário estabelecido na presente lei.
4. O mutuário deve prestar a informação e disponibilizar os documentos solicitados pela instituição de crédito para os efeitos previstos no presente artigo no prazo máximo de 10 dias após a entrega do requerimento ou da solicitação da instituição de crédito se esta ocorrer.

Artigo 9.º

Efeitos

Com a apresentação pelo mutuário do requerimento previsto no número 1 do artigo 8.º e da documentação referida no número 1 do artigo 6.º a instituição de crédito mutuante fica impedida de promover a execução da hipoteca que constitui garantia do Crédito à Habitação até que cesse a aplicação das medidas de proteção previstas na presente lei.

1. O deferimento do acesso ao regime extraordinário nos termos do número 4 do artigo 8.º produz os seguintes efeitos:
 - a) Sem prejuízo do disposto no artigo 15.º, constitui a instituição de crédito na obrigação de apresentar ao mutuário uma proposta de Plano de Reestruturação;
 - b) Suspende automaticamente o processo de execução hipotecária relativo às dívidas decorrentes do Crédito à Habitação;
 - c) Constitui a instituição de crédito na obrigação de comunicar esse deferimento à instância em que corre o processo de execução referido na alínea anterior.
2. Sem prejuízo do dever da instituição de crédito, o mutuário pode também proceder à comunicação prevista na alínea c) do número anterior.

Secção 3 – Plano de reestruturação das dívidas decorrentes do Crédito à Habitação

Artigo 10.º

Plano de reestruturação

1. A instituição de crédito apresenta ao mutuário uma proposta de plano de reestruturação da sua dívida decorrente do Crédito à Habitação que inclui necessariamente a aplicação de uma ou várias das seguintes medidas:
 - a) Concessão de um período de carência, relativo ao pagamento das prestações mensais a cargo do mutuário, ou estabelecimento de um valor residual no plano de amortizações;
 - b) Prorrogação do prazo de amortização do empréstimo;
 - c) Redução do *spread* aplicável durante o período de carência;
 - d) Concessão de um empréstimo adicional autónomo destinado a suportar temporariamente o pagamento das prestações do Crédito à Habitação.
2. A proposta de Plano de Reestruturação deve ser apresentada ao mutuário no prazo máximo de 25 dias após o deferimento do requerimento de acesso e deve compreender soluções de pagamento dos montantes em dívida adequadas à situação financeira do Agregado Familiar, susceptíveis de evitar ou interromper o incumprimento do Crédito à Habitação e que não podem determinar uma taxa de esforço do Agregado Familiar superior aos limites previstos na alínea b) do número 1 do artigo 5.º.
3. O Plano de Reestruturação abrange todos os montantes devidos pelo mutuário ao abrigo do Crédito à Habitação, vencidos ou vincendos, designadamente prestações de capital, juros e comissões.
4. A instituição de crédito e o mutuário podem ainda acordar na consolidação de todas ou parte das dívidas bancárias contraídas pelo mutuário.
5. O mutuário não pode recusar a consolidação do Crédito à Habitação e Créditos Conexos, nem recusar que estes beneficiem da cobertura hipotecária do crédito à habitação.
6. A consolidação dos Créditos Conexos ou outros previstos nos números 3 e 4 pode ser efetuada em operação autónoma, em condições a acordar entre a instituição de crédito e o mutuário.
7. A adoção do Plano de Reestruturação ou de qualquer das Medidas Complementares não pode, em qualquer circunstância, dar lugar à revisão ou alteração dos restantes termos e condições de carácter financeiro do contrato de crédito à habitação, nomeadamente agravando o *spread* e outros encargos com o crédito, 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 11.º

Regime de carência ou valor residual

1. O período de carência parcial tem uma duração mínima de 12 meses e máxima de 48 meses.
2. Em alternativa ou complemento à carência, o Plano de Reestruturação pode estabelecer um valor residual do capital em dívida até 30% deste, cujo pagamento se realiza na última prestação do Crédito à Habitação.
3. As medidas previstas nos números 1 e 2 produzem 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.

Artigo 12.º

Limites à prorrogação do prazo de amortização

1. O Plano de Reestruturação da dívida pode prever a prorrogação do prazo de amortização do Crédito à Habitação, até ao limite de 50 anos relativamente ao momento de contratação do mesmo.
2. A prorrogação do prazo de amortização deve permitir que o financiamento se encontre liquidado antes dos 75 anos de idade do mutuário mais idoso.

Artigo 13.º

Redução do *spread* aplicável durante o período de carência

1. O Plano de Reestruturação pode prever uma redução do *spread* até ao limite mínimo de 0,25% aplicável durante o período de carência ou, durante um período até 48 meses quando escolhido o regime de valor residual referida no número 2 do artigo 13.º.
2. Nas situações previstas no número anterior mantem-se a periodicidade acordada para as prestações de juros.

Artigo 14.º

Concessão de um empréstimo adicional

1. O Plano de Reestruturação pode prever um empréstimo adicional ao mutuário cujo capital mutuado se destine exclusivamente ao pagamento, total ou parcial, de prestações do Crédito à Habitação.
2. O capital mutuado será desembolsado diretamente e à medida da necessidade de pagamento de cada prestação.
3. O empréstimo adicional fica sujeito a termos e condições contratuais equivalentes aos do crédito objeto do Plano de Reestruturação, designadamente quanto à taxa, ao regime dos juros e garantia.
4. O valor e o plano de amortizações do empréstimo adicional devem ser definidos em atenção aos compromissos e ao rendimento disponível do Agregado Familiar do mutuário, podendo compreender um período de carência inicial e um prazo de amortização mais longo do que o originalmente previsto para o Crédito à Habitação que é objeto do Plano de Reestruturação.

Artigo 15.º

Inviabilidade originária de reestruturação

1. Nas situações em que, mesmo aplicando as medidas de reestruturação previstas nos artigos 11.º, 12.º e 13.º, o cumprimento do Plano de Reestruturação pelo mutuário se presume inviável nos termos do número seguinte, a instituição de crédito não está obrigada a propor ao mutuário um Plano de Reestruturação.
2. Para efeitos da presente lei, presume-se inviável o cumprimento de um Plano de Reestruturação que implique para o Agregado Familiar do mutuário uma taxa de esforço superior aos limites previstos na alínea b) do número 1 do artigo 5.º.
3. No caso previsto no número 1, a instituição de crédito pode optar por, dentro do prazo do número 2 do artigo 10.º, apresentar ao mutuário uma proposta de Plano de Reestruturação que contemple Medidas Complementares referidas no número 2 do artigo 19.º.
4. Caso opte por não apresentar proposta de Plano de Reestruturação nos termos dos números 1 a 3, a instituição de crédito fica obrigada a, dentro do prazo do número 2 do artigo 10.º, comunicar por escrito ao mutuário:

- a) A decisão de não lhe apresentar proposta de Plano de Reestruturação; e
- b) A aceitação da aplicação de Medidas Substitutivas da execução hipotecária conforme previsto na Secção 4 do presente Capítulo.

Artigo 16.º

Aprovação do Plano de Reestruturação

1. Após a apresentação da proposta nos termos dos números 1 e 2 artigo 10.º, a instituição de crédito e o mutuário dispõem de 30 dias para negociar e acordar alterações à proposta de Plano de Reestruturação apresentada pela instituição de crédito.
2. Se o mutuário recusar ou não formalizar uma proposta de Plano de Reestruturação apresentada pela instituição de crédito e cujo cumprimento se presume viável nos termos do número 2 do artigo anterior, perde o direito à aplicação das Medidas Substitutivas, exceto se a instituição de crédito ainda assim concordar na aplicação das mesmas.

Artigo 17.º

Obrigações da instituição de crédito durante a vigência do Plano de reestruturação

Durante a vigência do Plano de Reestruturação, a instituição de crédito não pode:

- a) Resolver o contrato de Crédito à Habitação;
- b) Intentar ações judiciais, declarativas ou executivas, tendo em vista a satisfação do seu crédito.

Artigo 18.º

Revisão anual do Plano de Reestruturação

1. Durante a vigência do presente diploma, o mutuário deve comprovar anualmente a manutenção da verificação dos requisitos de aplicabilidade previstos no artigo 5.º, aplicando-se o disposto nos números seguintes.
2. Em caso de os requisitos de aplicabilidade previstos no artigo 5.º deixarem de ser aplicados, pode a instituição de crédito determinar a revisão do Plano de Reestruturação, desde que essa revisão não implique a aplicação de uma taxa de esforço superior aos limites previstos na alínea b) do número 1 do artigo 5.º.
3. Verificando-se um agravamento da situação económica do Agregado Familiar do mutuário que origine um aumento da respetiva taxa de esforço com o Crédito à Habitação, deve a instituição de crédito apresentar, a pedido do mutuário, a revisão do Plano de Reestruturação que não implique a aplicação de uma taxa de esforço superior aos limites previstos na alínea b) do número 1 do artigo 5.º.
4. As revisões referidas no número anterior devem compreender soluções adequadas à situação financeira do Agregado Familiar e suscetíveis de evitar um futuro incumprimento do Crédito à Habitação.

Artigo 19.º

Medidas Complementares

1. A instituição de crédito e o mutuário devem iniciar negociações com vista à adoção de Medidas Complementares ao Plano de Reestruturação verificando-se uma das seguintes situações:
 - a) O Plano de Reestruturação, no curso da sua execução, se torne ou mostre inviável nos termos do número 2 do artigo 15.º;
 - b) Em caso de incumprimento pelo mutuário de três prestações seguidas previstas no Plano de Reestruturação.
2. Podem ser Medidas Complementares ao Plano de Reestruturação quaisquer das previstas no número 1 do artigo 10.º que ainda não tenham sido aplicadas, ou outras, designadamente a carência total até 12 meses ou a redução parcial do capital por amortizar.
3. As negociações referidas no número 1 podem iniciar-se a qualquer momento, a pedido do mutuário ou da instituição de crédito, e deverão concluir-se no prazo de 30 dias após a receção do pedido.
4. A adoção das medidas complementares previstas no presente artigo é facultativa para as instituições de crédito, mesmo que solicitadas pelo mutuário e ainda que na sua ausência o Plano de Reestruturação se mostre inviável.

Secção 4 – Medidas substitutivas da execução hipotecária

Artigo 20.º

Aplicação das medidas substitutivas

1. Há lugar à aplicação das Medidas Substitutivas da execução hipotecária aos mutuários abrangidos pelo regime extraordinário constante da presente lei quando se verifique uma das seguintes situações:
 - a) A instituição de crédito comunique ao mutuário a opção de, nos termos do artigo 15.º, não apresentar uma proposta de Plano de Reestruturação;
 - b) Nos casos previstos no número 2 do artigo 16.º;
 - c) As partes não tenham chegado, dentro do prazo aplicável, a um acordo sobre a aplicação das Medidas Complementares nos termos do artigo 19.º.
2. Sempre que se verifique o disposto no número 1, a instituição de crédito só pode recusar a aplicação de Medidas Substitutivas quando:
 - a) A hipoteca referida na alínea a) do artigo 4.º não seja de primeiro grau, exceto se essa hipoteca tiver sido constituída a favor da mesma instituição de crédito para garantia de um crédito à habitação concedido ao mesmo mutuário;
 - b) O imóvel sobre o qual incide esta hipoteca tenha constituída qualquer outra hipoteca para garantir outros créditos do mutuário, junto de outras instituições financeiras.
3. À data de concretização da Medida Substitutiva o imóvel deve:
 - a) Encontrar-se livre de ónus ou encargos, incluindo contratos de arrendamento total ou parcial, comodato ou outras formas de cedência gratuita ou onerosa, livre de pessoas e bens não se considerando para este efeito como ónus ou encargos, para este efeito, as garantias reais sobre o imóvel constituídas a favor da instituição de crédito mutuante;
 - b) Estar titulado por licença de utilização válida;
 - c) Encontrar-se em condições aptas ao fim a que se destina e em bom estado de conservação.

4. À data de concretização da Medida Substitutiva não devem existir desconformidades entre os documentos de registo predial, os documentos de registo na Autoridade Tributária e os documentos de licenciamento da respetiva utilização.
5. Se a Medida Substitutiva adotada não for imediatamente possível de concretizar exclusivamente devido a incumprimento no disposto nos números 3 a 5, o processo das medidas substitutivas extingue-se sem lugar à aplicação de qualquer outra das medidas caso o mutuário não faça cessar a causa de incumprimento no prazo de 45 dias.

Artigo 21.º

Modalidades de Medidas Substitutivas

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

- a) A dação em cumprimento do imóvel hipotecado;
- b) A alienação do imóvel a FIIAH, promovida e acordada pela instituição de crédito, com ou sem arrendamento e opção de compra a favor do mutuário e entrega do preço à instituição de crédito, liquidando-se assim a dívida;
- 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.

Artigo 22.º

Determinação da Medida Substitutiva a aplicar

1. O mutuário deve apresentar à instituição de crédito, no prazo de 30 dias a contar da verificação dos requisitos referidos no número 1 do artigo 20.º, um requerimento escrito solicitando a aplicação de Medidas Substitutivas e declarando que nessa data se encontram preenchidos os requisitos de aplicabilidade previstos nos artigos 4.º e 5.º da presente lei.
2. No prazo de 30 dias após a receção do requerimento previsto no número anterior, a instituição de crédito deve apresentar ao mutuário uma proposta de Medida Substitutiva de entre as previstas no artigo anterior.
3. Em resposta à proposta da instituição de crédito referida no 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 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 propor ao mutuário uma das restantes medidas substitutivas, ou a mesma sem a parte recusada.
5. Perante a proposta da instituição de crédito referida no número anterior, o mutuário aceita a proposta ou perde definitivamente o direito à aplicação de Medidas Substitutivas.
6. As declarações do mutuário e da instituição de crédito referidas nos números 3 a 5 devem ser comunicadas à outra parte no prazo de 15 dias contados da receção da declaração a que respondem.

Artigo 23.º

Efeitos das Medidas Substitutivas

1 - A aplicação das Medidas Substitutivas previstas no número 1 do artigo 21.º produz os seguintes efeitos:

- a) No caso da dação em cumprimento, a dívida extingue-se totalmente quando:
 - (i) A soma do valor da avaliação atual do imóvel para efeito de dação e das quantias entregues a título de reembolso de capital for pelo menos igual ao valor do capital inicialmente mutuado, acrescido das capitalizações que possam ter ocorrido; ou
 - (ii) O valor de avaliação atual do imóvel para efeito de dação for igual ou superior ao capital que se encontre em dívida.
- b) No caso da alienação do imóvel a FIIAH, a dívida extingue-se totalmente quando:
 - (i) A soma do valor pago pelo FIIAH para aquisição do imóvel e das quantias entregues pelo mutuário a título de reembolso de capital for pelo menos igual ao valor do capital inicialmente mutuado, acrescido das capitalizações que possam ter ocorrido; ou
 - (ii) O valor pago pelo FIIAH para aquisição do imóvel for igual ou superior ao capital que se encontre em dívida.
- c) No caso da permuta de habitação, a revisão do contrato de Crédito à Habitação nos termos do artigo 27.º;
- d) Extinção de processos judiciais relativos à cobrança de montantes devidos ao abrigo do contrato de Crédito à Habitação:

2- Quando a transmissão do imóvel referida nas alíneas a) e b) do número anterior não determine a extinção total da dívida, mantém-se apenas a dívida relativamente ao capital remanescente, aplicando-se-lhe os termos e condições contratuais equivalentes aos que se encontravam em vigor para o crédito objeto desta medida.

3- A dívida remanescente referida no número anterior não pode beneficiar de novas garantias reais ou pessoais.

Artigo 24.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 25.º

Diferimento da desocupação do imóvel

1 – Sendo decidida a medida da dação em cumprimento, o mutuário tem o direito a um diferimento na respetiva contratação pelo prazo adicional de seis meses, durante o qual pode usar e fruir do imóvel.

2 – É condição do exercício deste direito que o mutuário celebre com a instituição de crédito contrato promessa de dação e, caso a instituição de crédito o solicite, outorgue a seu favor uma procuração irrevogável para celebração do contrato definitivo de dação.

3 – Durante o período de diferimento o mutuário beneficia de carência de capital, apenas sendo devidas as prestações de juros remuneratórios.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Comissão de Orçamento, Finanças e Administração Pública

4 – A mora no pagamento previsto no número anterior faz cessar automaticamente o direito ao diferimento da dação, permitindo a sua imediata execução.

5 – O número 1 não é aplicável caso o mutuário tenha incumprido mais de três prestações seguidas após a aplicação das Medidas Complementares.

Artigo 26.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 pelo preço determinado nos termos da legislação aplicável e com simultâneo distrate da hipoteca;
 - b) O FIIAH paga à instituição de crédito mutuante o preço convencionado por mandato do mutuário;
 - c) O mutuário tem o direito de permanecer no imóvel na qualidade de arrendatário, nos termos da legislação aplicável aos FIIAH e respeitando os direitos do mutuário previstos no 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 27.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 das habitações permutadas será deduzida 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 propor ao mutuário uma das restantes Medidas Substitutivas.

Capítulo III - Disposições Gerais

Artigo 28.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 tem lugar apenas após o termo do pagamento das prestações que sejam asseguradas ou cobertas por tais contratos.

Artigo 29.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, recorrendo para tal a um avaliador certificado pela CMVM a expensas do mutuário, entregando-lhe de imediato o relatório da avaliação.

Artigo 30.º

Eficácia das comunicações registadas

As comunicações previstas nesta lei que sejam realizadas por via postal sobre registo consideram-se feitas na data da respetiva expedição.

Artigo 31.º

Isenção de custos

Os pedidos de documentos ou certidões efetuados 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 32.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 33.º

Divulgação pela instituição de crédito

1 - As instituições de crédito disponibilizam, nos seus vários meios de contacto com os respetivos clientes bancários, informação simples e clara sobre o regime extraordinário de proteção de devedores estabelecido na presente lei.

2 - Caso sejam interpeladas pelos seus clientes para o efeito, as instituições de crédito prestam a informação e esclarecimentos necessários e convenientes sobre a presente lei e o regime nele consagrado.

3 - A instituição de crédito deve ainda, por sua iniciativa e individualmente, prestar informações sobre o regime extraordinário previsto na presente lei aos respetivos clientes a quem, no seu prudente juízo e com base nos conhecimentos de que dispõe, o mesmo regime possa ser aplicável.

4 - Todos os documentos elaborados pelas instituições de crédito no âmbito do regime extraordinário estabelecido na presente lei devem ser redigidos em linguagem simples e clara.

Artigo 34.º



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Comissão de Orçamento, Finanças e Administração Pública

Falsas declarações

1. 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, podendo a instituição de crédito promover a competente ação judicial executiva do seu crédito.
2. A prática prevista no número anterior, se tiverem sido adotadas alguma das medidas de proteção previstas nesta lei constitui o ilícito de fraude na obtenção de crédito, previsto no artigo 38.º do Decreto-Lei 28/84 de 20 Janeiro.

Artigo 35.º

Vinculação

1. No caso de o contrato de empréstimo à habitação ter mais do que um mutuário, a vinculação destes para todos os efeitos desta lei exige a vinculação conjunta de todos os mutuários.
2. No caso de aplicação do regime extraordinário previsto na presente lei a Créditos à Habitação com garantias prestadas por garantes em "situação económica difícil", a vinculação dos mutuários para todos os efeitos desta lei exige a vinculação conjunta de todos os mutuários e daqueles garantes.

Artigo 36.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 n.º 28/2009, de 19 de junho, bem como o incumprimento do Decreto-Lei n.º 51/2007, de 7 de março conjugado com o Decreto-Lei n.º 171/2008, de 26 de agosto:
 - a) A recusa de acesso dos mutuários que o requeiram e que reúnam todas as condições previstas nos artigos 4.º e 5.º, a qualquer uma das modalidades de medidas do regime extraordinário previsto na presente lei;
 - b) A violação do artigo 18.º.
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 37.º

Prevalência

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

Artigo 38.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 39.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 respetivo cumprimento pelas instituições de crédito.
2. A Comissão de Avaliação é constituída pelos seguintes membros:
 - a) Um membro nomeado pelo Ministro das Finanças, que será o Presidente;
 - b) Um membro nomeado pelo Ministro da Economia;
 - c) Um membro em representação do Banco de Portugal, que será o Secretário;
 - d) Um membro em representação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários;
 - e) Um membro em representação da Associação Portuguesa de Bancos;
 - f) 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 respetivo 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 40.º

Aplicação no tempo

1. O regime jurídico extraordinário estabelecido na presente lei é aplicável a:
 - a) Todos os contratos celebrados anteriormente à sua publicação que se encontrem em vigor;

- b) Todos os contratos celebrados anteriormente à sua publicação em que, tendo sido resolvidos pela instituição de crédito com fundamento em incumprimento, não tenha ainda decorrido o prazo para a oposição à execução relativa a Créditos à Habitação e Créditos Conexos garantidos por hipoteca, ou até à venda executiva do imóvel sobre o qual incide a hipoteca do crédito à aquisição ou construção de habitação, caso não tenha havido lugar a reclamações de créditos por outros credores.
2. Nos casos em que o processo de execução da hipoteca já tenha sido iniciado cumpre ao mutuário juntar ao processo cópia do requerimento previsto no número do artigo 8.º, sob pena de caducidade do direito de acesso com o início das fases processuais aplicáveis referidas no número anterior.
 3. Em caso de cessação de vigência do regime constante da presente lei nos termos do artigo 38.º, esse regime aplicar-se-á aos procedimentos judiciais ou extrajudiciais iniciados até à data de cessação de vigência.
 4. Os mutuários que requeiram a aplicação do presente diploma poderão beneficiar das disposições nele constantes durante um prazo de 3 anos a contar da data da apresentação desse requerimento, sem prejuízo da subsistência para além desse prazo de todas as alterações ao contrato de crédito a habitação acordadas entre as partes.

Artigo 41.º

Entrada em vigor

1. O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
2. O prazo de resposta da instituição mutuante previsto no número 3 do artigo 8.º não se começa a contar antes do sexagésimo dia após a data da publicação do presente diploma.

Palácio de São Bento, 19 de setembro de 2012

O Vice-Presidente da Comissão,



(Paulo Batista Santos)