

**ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA**

**Lei n.º 57/2012**

de 9 de novembro

**2.ª alteração ao Decreto-Lei n.º 158/2002, de 2 de julho, permitindo o reembolso do valor de planos poupança para pagamento de prestações de crédito à habitação**

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

**Artigo 1.º**

**Alteração ao Decreto-Lei n.º 158/2002, de 2 de julho**

É alterado o artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 158/2002, de 2 de julho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 125/2009, de 22 de maio, que passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 4.º

[...]

1 — Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, os participantes só podem exigir o reembolso do valor do PPR/E nos seguintes casos:

- a) .....
- b) .....
- c) .....
- d) .....
- e) .....
- f) .....
- g) Utilização para pagamento de prestações de crédito à aquisição de habitação própria e permanente.

- 2 — .....
- 3 — .....
- 4 — .....
- 5 — .....
- 6 — .....
- 7 — .....
- 8 — .....
- 9 — .....
- 10 — .....

**Artigo 2.º**

**Entrada em vigor**

A presente lei entra em vigor no 1.º dia do 2.º mês posterior à sua publicação.

Aprovada em 21 de setembro de 2012.

A Presidente da Assembleia da República, *Maria da Assunção A. Esteves*.

Promulgada em 30 de outubro de 2012.

Publique-se.

O Presidente da República, ANÍBAL CAVACO SILVA.

Referendada em 31 de outubro de 2012.

O Primeiro-Ministro, *Pedro Passos Coelho*.

**Lei n.º 58/2012**

de 9 de novembro

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

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

**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 estabelecido na presente lei aplica-se às situações de incumprimento de contratos de mútuo celebrados no âmbito do sistema de concessão de crédito à habitação destinado à aquisição, construção ou realização de obras de conservação e de beneficiação de habitação própria permanente de agregados familiares que se encontrem em situação económica muito difícil e apenas quando o imóvel em causa seja a única habitação do agregado familiar e tenha sido objeto de contrato de mútuo com hipoteca.

2 — O regime estabelecido na 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 da presente lei, considera-se:

a) «Agregado familiar»:

i) 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;

ii) O conjunto constituído por pessoa solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente de pessoas e bens, seus ascendentes e descendentes em 1.º grau ou afins, desde que com ela vivam em comunhão de mesa e habitação no mesmo domicílio fiscal;

b) «Carência parcial» o diferimento, pelo prazo acordado, do montante correspondente à amortização de capital, tal como está definido no contrato de crédito à habitação;

c) «Carência total» o diferimento, pelo prazo acordado, do pagamento das prestações correspondentes ao capital e aos juros, tal como está definido no contrato de crédito à habitação;

d) «Coeficiente de localização» o coeficiente de localização das habitações, de acordo com o estabelecido no artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;

e) «Comissões» as prestações pecuniárias exigíveis pelas instituições de crédito aos clientes como retribuição por serviços prestados, diretamente ou através de terceiros, no âmbito da sua atividade;

f) «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;

g) «Crédito à habitação» os contratos de mútuo celebrados no âmbito do sistema de crédito à habitação destinado à aquisição, construção ou realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação de habitação própria permanente;

h) «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 n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro;

i) «Habitação própria permanente» aquela onde o mutuário ou este e o seu agregado familiar mantêm, estabilizado, o seu centro de vida familiar;

j) «Património financeiro» o conjunto de valores mobiliários definidos no artigo 1.º do Código de Valores Mobiliários, depósitos bancários ou outros produtos financeiros de poupança;

k) «Plano de reestruturação» o plano de reestruturação de dívidas do mutuário, vencidas e vincendas, relativas a crédito à habitação e que é negociado e aprovado nos termos da secção III do capítulo II da presente lei, bem como as alterações resultantes da eventual aplicação de medidas complementares;

l) «Rendimento anual bruto do agregado familiar» todo o rendimento auferido durante um ano pelo agregado familiar, incluindo o proveniente de prestações sociais, sem dedução de qualquer encargo;

m) «Taxa de esforço» a relação entre a prestação mensal do empréstimo correspondente à amortização do capital e dos 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 estabelecido na presente lei é aplicável às situações de incumprimento de contratos de mútuo celebrados no âmbito do sistema de créditos à habitação em que se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:

a) O crédito à habitação esteja garantido por hipoteca que incida sobre imóvel que seja a habitação própria permanente e única habitação do agregado familiar do mutuário e para o qual 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 o imóvel hipotecado tenha coeficiente de localização até 1,4;

ii) € 105 000 nos casos em que o imóvel hipotecado tenha coeficiente de localização entre 1,5 e 2,4;

iii) € 120 000 nos casos em que o imóvel hipotecado 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 garantidores 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 da presente lei, 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 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 que integrem dependentes;

ii) 50 % para agregados familiares que não integrem 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 património imobiliário do agregado familiar seja constituído unicamente:

i) Pelo imóvel que seja a habitação própria e permanente do agregado familiar; e

ii) Por garagem e imóveis não edificáveis, até ao valor total de € 20 000;

e) O rendimento anual bruto do agregado familiar não exceda 12 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 um dos outros membros do agregado familiar que seja maior: 70 % do valor do salário mínimo nacional;

iii) Por cada membro do agregado familiar que seja menor: 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 n.º 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 é definida no artigo 13.º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras;

*b*) Ocorrida nos 12 meses anteriores ao início do incumprimento.

### Artigo 6.º

#### Documentação demonstrativa

1 — Salvo o disposto no número seguinte, o mutuário demonstra o preenchimento dos requisitos 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 Autoridade 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 relativas a cada um dos membros do agregado familiar;

*e*) Caderneta predial dos imóveis que são propriedade dos membros do agregado familiar;

*f*) Declaração escrita do mutuário, garantindo o cumprimento de todos os requisitos exigidos para aplicação do regime estabelecido na presente lei.

2 — A situação de desemprego a que se refere o n.º 2 do artigo anterior é comprovada pela exibição pelo mutuário de declaração comprovativa emitida pelo 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 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, com as devidas adaptações, ao garante em situação económica muito difícil.

## CAPÍTULO II

### Procedimento e medidas de proteção

#### SECÇÃO I

##### Medidas de proteção em geral

### Artigo 7.º

#### Modalidades

1 — Em caso de incumprimento do crédito à habitação abrangido pelo regime estabelecido na presente lei, os mutuários têm direito à aplicação, nos termos dos artigos seguintes, de uma ou de várias das seguintes modalidades

de medidas de proteção em caso de eventual execução da hipoteca sobre o imóvel:

*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 previstas na alínea *c*) do número anterior são de aplicação subsidiária em relação às medidas de reestruturação previstas na alínea *a*) e as medidas complementares previstas na alínea *b*) são de aplicação voluntária.

#### SECÇÃO II

### Procedimento de acesso ao regime de proteção de devedores

### Artigo 8.º

#### Acesso ao regime de proteção

1 — O acesso ao regime estabelecido na presente lei faz-se por requerimento apresentado pelo mutuário à instituição de crédito com quem tenha celebrado o contrato de mútuo no âmbito do sistema do crédito à habitação.

2 — O requerimento referido no n.º 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 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 n.º 1 ou após a entrega dos documentos prevista no número seguinte, se for posterior, 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 e, conseqüentemente, o deferimento ou o indeferimento do pedido de acesso ao regime 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.

### Artigo 9.º

#### Efeitos

1 — Com a apresentação pelo mutuário do requerimento previsto no n.º 1 do artigo 8.º e da documentação referida no n.º 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.

2 — O deferimento do acesso ao regime estabelecido na presente lei, previsto no n.º 3 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 ao tribunal em que corre o processo de execução referido na alínea anterior.

3 — Sem prejuízo do dever da instituição de crédito, o mutuário pode também proceder à comunicação prevista na alínea *c*) do número anterior.

### SECÇÃO III

#### 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 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, suscetíveis 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 n.º 1 do artigo 5.º

3 — O plano de reestruturação abrange todos os montantes, vencidos ou vincendos, devidos pelo mutuário ao abrigo do crédito à habitação, designadamente prestações de capital, juros e comissões.

4 — A instituição de crédito e o mutuário podem ainda acordar na consolidação de todas ou de 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 de outros previstos nos n.ºs 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 perante terceiros por força da aplicação daquelas medidas.

##### Artigo 11.º

###### Regime de carência parcial e de valor residual

1 — O período de carência parcial tem uma duração mínima de 12 e máxima de 48 meses.

2 — Em alternativa ou em complemento à carência parcial, o plano de reestruturação pode estabelecer um valor residual até 30 % do capital em dívida, cujo pagamento se realiza na última prestação do crédito à habitação.

3 — As medidas previstas nos n.ºs 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 seja liquidado antes de o mutuário mais idoso perfazer 75 anos de idade.

##### 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 tiver sido escolhido o regime de valor residual referido no n.º 2 do artigo 11.º

2 — Nas situações previstas no número anterior, mantém-se a periodicidade acordada para as prestações de juros.

##### Artigo 14.º

###### Concessão de 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 à garantia.

4 — O valor e o plano de amortizações do empréstimo adicional devem ser definidos atendendo 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 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 quando este

implique para o agregado familiar do mutuário uma taxa de esforço superior aos limites previstos na alínea *b*) do n.º 1 do artigo 5.º

3 — No caso previsto no n.º 1, a instituição de crédito pode optar por, dentro do prazo previsto no n.º 2 do artigo 10.º, apresentar ao mutuário uma proposta de plano de reestruturação que contemple medidas complementares referidas no n.º 2 do artigo 19.º

4 — Caso opte por não apresentar proposta de plano de reestruturação nos termos dos n.ºs 1 a 3, a instituição de crédito fica obrigada a, dentro do prazo do n.º 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 IV do presente capítulo.

#### Artigo 16.º

##### Aprovação do plano de reestruturação

1 — Após a apresentação da proposta, efetuada nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 10.º, a instituição de crédito e o mutuário dispõem de 30 dias para negociar e acordar alterações à proposta do 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 n.º 2 do artigo anterior, perde o direito à aplicação das medidas substitutivas, exceto se a instituição de crédito mantiver a intenção de as aplicar.

#### 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, com fundamento em incumprimento anterior ao plano de reestruturação acordado:

- 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 da presente lei, o mutuário deve comprovar anualmente a manutenção da verificação dos requisitos de aplicabilidade previstos no artigo 5.º

2 — Em caso de os requisitos de aplicabilidade previstos no artigo 5.º deixarem de se verificar, pode a instituição de crédito determinar a revisão do plano de reestruturação, desde que essa revisão não implique uma taxa de esforço superior aos limites previstos na alínea *b*) do n.º 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 uma taxa de esforço superior aos limites previstos na alínea *b*) do n.º 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 mostre inviável, nos termos do n.º 2 do artigo 15.º;

*b*) Em caso de incumprimento pelo mutuário de três prestações seguidas previstas no plano de reestruturação.

2 — As medidas complementares ao plano de reestruturação podem ser quaisquer das previstas no n.º 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 n.º 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 ausência da sua adoção o plano de reestruturação se mostre inviável.

#### SECÇÃO IV

##### 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 estabelecido na 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 n.º 2 do artigo 16.º;

*c*) As partes não tenham chegado, dentro do prazo aplicável, a um acordo sobre a adoção das medidas complementares, nos termos do artigo 19.º

2 — Sempre que se verifique o disposto no n.º 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 1.º 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, de comodato ou outras formas de cedência gratuita ou onerosa, e livre de pessoas e bens, não se considerando 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 Aduaneira e os documentos de licenciamento da respetiva utilização.

5 — Se a medida substitutiva adotada não for imediatamente possível de concretizar, exclusivamente devido a incumprimento do disposto nos n.ºs 3 e 4, e o mutuário não fizer cessar a causa de incumprimento no prazo de 45 dias, o processo das medidas substitutivas extingue-se sem lugar à aplicação de qualquer outra.

#### 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 das situações referidas no n.º 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-lhe 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 n.ºs 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 n.º 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, efetuada nos termos das 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

Para efeitos de cumprimento das obrigações do mutuário decorrentes do contrato de crédito à habitação, a dação em cumprimento do imóvel hipotecado concretiza-se com a transmissão do imóvel para a titularidade da instituição de crédito.

#### 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.

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 n.º 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 estabelecido na 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 estabelecido na 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 da presente lei 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 previsto no número anterior, o recurso às modalidades previstas na presente lei 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 estabelecido na presente lei, se mostre necessário apurar o valor atualizado do imóvel, a instituição de crédito promove essa reavaliação, recorrendo a um avaliador certificado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) a expensas do mutuário, e entregando-lhe de imediato o relatório da avaliação.

#### Artigo 30.º

##### Eficácia das comunicações registadas

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

#### Artigo 31.º

##### Isenção de custos

Os pedidos de documentos ou certidões efetuados pelo mutuário, que se revelem necessários para o acesso ao regime estabelecido na presente lei, estão isentos de comissões, despesas e emolumentos normalmente cobrados pela instituição de crédito.

#### Artigo 32.º

##### Regime fiscal

A lei pode 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 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 nela consagrado.

3 — As instituições de crédito devem ainda, por sua iniciativa e individualmente, prestar informações sobre o regime estabelecido na presente lei aos clientes que, no seu prudente juízo e com base nos conhecimentos de que dispõe, possam reunir os requisitos para lhes ser aplicável.

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

#### Artigo 34.º

##### Falsas declarações

1 — A prestação de falsas declarações atinentes às condições de acesso ao regime estabelecido na presente lei determina a cessação das medidas já implementadas, sem

prejuízo do dever de o 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 intentar 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 n.º 28/84, de 20 de janeiro.

#### Artigo 35.º

##### Vinculação

1 — No caso de o contrato de crédito à habitação ter mais de um mutuário, é exigida, para os efeitos da presente lei, a vinculação conjunta de todos.

2 — No caso de aplicação do regime estabelecido na presente lei a créditos à habitação com garantias prestadas por garantes em situação económica muito difícil, a vinculação dos mutuários, para os efeitos nela previstos, 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 nos termos 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 estabelecido 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 publica um relatório de avaliação global, que enviará ao Governo e à Assembleia da República.

#### Artigo 40.º

##### Aplicação no tempo

1 — O regime 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 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 n.º 1 do artigo 8.º, sob pena de caducidade do direito de acesso e do início das fases processuais aplicáveis referidas no número anterior.

3 — Caso a vigência do regime estabelecido na presente lei cesse nos termos do artigo 38.º, o regime continua a aplicar-se aos procedimentos judiciais ou extrajudiciais iniciados até à data de cessação.

4 — Os mutuários que requeiram a aplicação da presente lei poderão beneficiar das disposições nela constantes durante um prazo de três 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 à habitação acordadas entre as partes.

**Artigo 41.º**

**Entrada em vigor**

1 — A presente lei 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 n.º 3 do artigo 8.º não se começa a contar antes do 60.º dia após a data da publicação da presente lei.

Aprovada em 21 de setembro de 2012.

A Presidente da Assembleia da República, *Maria da Assunção A. Esteves*.

Promulgada em 30 de outubro de 2012.

Publique-se.

O Presidente da República, ANÍBAL CAVACO SILVA.

Referendada em 31 de outubro de 2012.

O Primeiro-Ministro, *Pedro Passos Coelho*.

**Lei n.º 59/2012**

**de 9 de novembro**

**Cria salvaguardas para os mutuários de crédito à habitação e altera o Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro**

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

**Artigo 1.º**

**Alteração ao Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro**

O artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 137-B/99, de 22 de abril, 1-A/2000, de 22 de janeiro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 320/2000, de 15 de dezembro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 231/2002, de 4 de novembro, e 305/2003, de 9 de dezembro, pela Lei n.º 60-A/2005, de 30 de dezembro, e pelos Decretos-Leis n.ºs 107/2007, de

10 de abril, e 222/2009, de 11 de setembro, passa a ter a seguinte redação:

**«Artigo 22.º**

[...]

- 1 — .....
- 2 — .....
- 3 — .....
- 4 — .....
- 5 — A aprovação dos empréstimos e fixação das respetivas condições deve atender ao perfil de risco da operação de crédito.»

**Artigo 2.º**

**Aditamentos ao Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro**

São aditados os artigos 7.º-A, 7.º-B, 23.º-A, 23.º-B, 28.º-A e 30.º-A ao Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro:

**«Artigo 7.º-A**

**Designação do cumprimento do crédito à habitação**

1 — O mutuário pode designar a prestação correspondente ao crédito à aquisição ou construção de habitação própria permanente, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 783.º do Código Civil.

2 — A instituição de crédito mutuante deve informar o mutuário, em linguagem simples e clara, das regras de imputação aplicáveis na falta da designação prevista no número anterior.

3 — Após prestar o esclarecimento previsto no número anterior, a instituição de crédito mutuante interpela o mutuário para fazer a designação para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 783.º do Código Civil.

**Artigo 7.º-B**

**Resolução do contrato em caso de incumprimento**

1 — As instituições de crédito apenas podem proceder à resolução ou a qualquer outra forma de cessação do contrato de concessão de crédito à aquisição ou construção de habitação própria permanente com fundamento no incumprimento, na sequência da verificação de pelo menos três prestações vencidas e ainda não pagas pelo mutuário.

2 — O incumprimento parcial da prestação não é considerado para os efeitos previstos no número anterior, desde que o mutuário proceda ao pagamento do montante em falta e dos juros de mora eventualmente devidos até ao momento do vencimento da prestação seguinte.

**Artigo 23.º-A**

**Regime especial de garantias do empréstimo**

1 — A instituição de crédito mutuante e o mutuário podem, por acordo, sujeitar o empréstimo às seguintes regras especiais:

a) Em reforço da garantia de hipoteca da habitação adquirida, construída ou objeto das obras financiadas, incluindo o terreno, apenas pode ser constituído seguro de vida do mutuário e cônjuge e seguro sobre o imóvel;