



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS  
Grupo Parlamentar

Proposta de Lei n.º 38/XV/1.ª

Aprova o Orçamento do Estado para 2023

Proposta de Aditamento

Título I

Disposições Gerais

Capítulo IX

Outras disposições

Artigo 136.º-A

Regime especial de proteção da habitação própria face ao aumento dos encargos com o crédito à habitação

É criado um regime especial de proteção da habitação própria face ao aumento dos encargos com o crédito à habitação nos termos seguintes:

*«Regime especial de proteção da habitação própria face ao aumento dos encargos com o crédito à habitação*

Artigo 1.º

Valor máximo do spread

*1 - É fixado um spread máximo de 0,25% a praticar pela Caixa Geral de Depósitos no crédito à habitação, aplicável a contratos existentes, novos contratos e contratos transferidos de outras instituições financeiras.*

*2 - A aplicação do disposto no número anterior não pode servir de fundamento à cobrança de quaisquer custos ou encargos para os respetivos titulares.*

*3 - O Governo adota as medidas necessárias ao cumprimento do disposto no número anterior.*

## Artigo 2.º

### *Redução de taxas, comissões bancárias e outros custos e encargos face ao aumento das taxas Euribor*

1 - O aumento das taxas Euribor relevantes para efeitos contratuais determina a redução correspondente e proporcional dos custos e encargos que concorrem para a formação da Taxa Anual Efectiva Global (TAEG), de forma que não seja ultrapassado o valor da TAEG fixado no início do contrato.

2 - Para os efeitos previstos no número anterior consideram-se custos e encargos que concorrem para a formação da TAEG todos aqueles que se acrescentam à Taxa Anual Nominal (TAN), sejam fixos ou variáveis, pagos de uma única vez ou a prestações periódicas, designadamente:

- a) Taxas e comissões bancárias de abertura do processo de crédito, avaliação do imóvel, manutenção de conta ou outras taxas e comissões associadas ao processo de contratação do crédito;
- b) Prémios de seguros;
- c) Custos e encargos associados a vendas de produtos e serviços associadas facultativas ao contrato de crédito que constituam condição de redução do spread de ou outro tipo de bonificação das condições contratuais.

3 - A identificação dos custos e encargos previstos nos números anteriores é feita a partir dos elementos constantes da Ficha de Informação Normalizada Europeia e do contrato de mútuo bancário.

4 - A aplicação do disposto no presente artigo não pode constituir fundamento para agravamento do spread ou de outras condições contratuais.

## Artigo 3.º

### *Renegociação mediada do crédito à habitação*

1 - É criado um processo de renegociação mediada dos contratos de crédito à habitação.

2 - A renegociação mediada dos contratos de crédito à habitação é realizada, sem direito de oposição:

- a) a requerimento do mutuário sempre que a taxa de esforço ultrapasse os 35% ou, sendo originariamente

*superior a 35%, aumente em pelo menos 2 pontos percentuais (p.p.);*

*b) por iniciativa do banco, com carácter obrigatório, sempre que a taxa de esforço seja igual ou superior a 50%;*

*3 - Considera-se, para os efeitos previstos no presente artigo, a “taxa de esforço” como o rácio entre o montante total das prestações mensais decorrentes dos créditos do mutuário e o seu rendimento líquido mensal.*

*4 - A renegociação é mediada, nos termos previstos nos números seguintes, por equipas técnicas a constituir pelo Banco de Portugal (BdP).*

*5 - A renegociação mediada dos contratos de crédito à habitação consiste:*

*a) na redução dos encargos com o crédito, abrangendo proporcionalmente juros e amortização de capital, até ao montante correspondente a uma taxa de esforço máxima de 35%;*

*b) na aplicação dessa redução dos encargos com o crédito por um período entre 6 a 12 meses, renovável a pedido do mutuário até um período máximo de 24 meses;*

*c) na extensão da maturidade do crédito por um período correspondente àquele por que vier a ser aplicada a redução dos encargos com o crédito, mesmo que ultrapassando os limites definidos pelo BdP para os contratos de mútuo bancário.*

*6 - Os rendimentos relevantes para cálculo da taxa de esforço são os existentes à data da renegociação das condições do crédito e são apurados pela média dos rendimentos obtidos nos 6 meses anteriores.*

*7 - A comprovação dos rendimentos referidos no número anterior pode ser feita pelos respetivos recibos de vencimento ou, quando não exista essa possibilidade, por outros documentos idóneos, sem exigência de formalidades especiais.*

*8 - As equipas do BdP são responsáveis pela verificação das condições previstas no presente artigo.*

*9 - O prazo para a conclusão da renegociação é de 30 dias, procedendo o Governo à regulamentação do respetivo procedimento.*

*10 - As condições resultantes da renegociação do crédito aplicam-se às prestações vencidas após o prazo de 30 dias previsto no número anterior.*

#### *Artigo 4.º*

##### *Dação em cumprimento*

*1 - A dação em cumprimento da dívida é admitida nos contratos de mútuo bancário celebrados para aquisição da propriedade da habitação, sem possibilidade de oposição do mutuante.*

*2 - Para efeitos do apuramento dos montantes da amortização da dívida é considerado o valor resultante da avaliação do imóvel realizada aquando da concessão do crédito ou no momento da dação, consoante o que for mais elevado.*

*3 - Se, passados 5 anos da dação em cumprimento, se verificar que o imóvel foi vendido por valor superior ao montante da avaliação relevante no momento da dação o mutuante fica obrigado a entregar ao mutuário a diferença entre o valor em dívida à data da dação e o da venda mais elevada que se verificar naquele período, independentemente de quem proceder a essa venda.*

*4 - Se, naquele período, não se verificar nenhuma venda do imóvel por valor superior, considera-se a amortização feita nos termos do n.º 2.*

*5 - Se, dentro do prazo de 5 anos previsto no n.º 3, o imóvel não for vendido pelo mutuante, o mutuário pode requerer a anulação da dação em cumprimento, retomando-se o contrato de crédito a partir dessa data nas condições existentes à data da dação em cumprimento.*

#### *Artigo 5.º*

##### *Conversão em arrendamento para habitação*

*1 - Em caso de dação em cumprimento de imóvel que constitua habitação própria permanente para cumprimento de dívida resultante de crédito à habitação ou de alienação de imóvel que constitua habitação própria permanente a Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIIAH), o mutuário ou vendedor tem o direito de permanecer no imóvel na qualidade de arrendatário.*

2 - Nas situações previstas no número anterior é aplicado o regime da renda condicionada com as seguintes especificidades:

- a) a aplicação do regime depende apenas de requerimento do mutuário ou vendedor no momento da dação em cumprimento ou alienação;
- b) a transmissão relevante, para efeitos do n.º 2 do art. 2.º da Lei n.º 80/2014, de 19 de Dezembro, é a referida no n.º 1 do presente artigo;
- c) a renda anual não pode ser superior a 2% do total do capital em dívida à data da dação em cumprimento ou alienação.

3 - No prazo de 10 anos a partir da conversão em arrendamento, o arrendatário pode readquirir o imóvel pelo valor equivalente ao montante do capital em dívida à data da dação em cumprimento ou da alienação, deduzido do valor total das rendas entretanto pagas.

#### Artigo 6.º

*Limitação da penhora ou execução de hipoteca de imóvel que seja habitação própria e permanente*

1 - Não é admitida a penhora ou execução de hipoteca de imóvel que seja habitação própria e permanente do devedor quando se comprove a inexistência de rendimentos suficientes para assegurar a sua subsistência ou do seu agregado familiar.

2 - Fora dos casos previstos no número anterior, só é admitida a possibilidade de penhora ou execução da hipoteca de imóvel que seja habitação própria e permanente do devedor quando, cumulativamente:

- a) a execução se destine ao pagamento do crédito concedido para aquisição do imóvel ou de dívidas a este associadas; e
- b) através da penhora de outros bens e rendimentos não seja possível a satisfação de pelo menos dois terços do montante em dívida no prazo definido para pagamento do crédito concedido para aquisição do imóvel.

3 - Nos casos em que, através da penhora de outros bens e rendimentos, seja possível satisfazer pelo menos dois terços do montante em dívida, não há lugar a penhora ou execução da hipoteca sobre imóvel que seja habitação própria e permanente

*do devedor, devendo proceder-se à penhora daqueles bens e rendimentos nos termos legalmente admissíveis.*

*4 - Na situação prevista no número anterior, a dívida remanescente é reconhecida como crédito vencido podendo ser exigido o seu pagamento:*

*a) no decurso do prazo da penhora de bens e rendimentos, caso se verifique a existência superveniente de outros rendimentos ou património do devedor; ou*

*b) no prazo de cinco anos contados do final do prazo da penhora de rendimentos.*

*5 - Na situação prevista no n.º 3, além dos bens e rendimentos do devedor podem ser penhorados outros que este indique, desde que obtido o consentimento do respetivo titular e dentro dos limites legalmente admissíveis.*

*6- Na situação prevista no n.º 1 e quando esteja em causa o pagamento do crédito para aquisição do imóvel pode ser estabelecida, para efeitos de penhora, uma renda mensal correspondente a 1/240 ou 1/180 do seu valor patrimonial, conforme se trate, respetivamente, de prédio rústico ou prédio urbano.*

### *Artigo 7.º*

#### *Venda de imóvel na sequência de penhora ou execução de hipoteca*

*1 - Quando for admissível a penhora ou execução de hipoteca de imóvel que constitua habitação própria e permanente do devedor, a venda do imóvel não pode ser concretizada se o valor a realizar for inferior ao montante que resultaria da penhora de outros bens e rendimentos nos termos previstos no artigo anterior.*

*2 - Quando haja lugar a penhora ou execução da hipoteca, o devedor é constituído depositário do bem, não havendo obrigação de entrega do imóvel até que seja concretizada a venda nos termos em que ela seja legalmente admissível.*

*3 - Enquanto não for concretizada a venda do imóvel, o devedor pode proceder a pagamentos parciais do montante em dívida, sem custos, encargos ou outras condições, sendo aqueles pagamentos considerados para efeitos de apuramento dos montantes relevantes para a concretização da venda do imóvel.»*

*Artigo 8.º*

*Proibição de limitação de acesso ao crédito*

*As medidas previstas neste regime de proteção da habitação não podem ser invocadas como motivo justificativo da aplicação de restrições, condicionamentos ou limitações do acesso ao crédito a quem a elas recorra.*

Assembleia da República, 11 de novembro de 2022

Os Deputados,

Paula Santos, Bruno Dias, Alma Rivera, Alfredo Maia, João Dias