



**Assunto:** 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 - Aos fiadores chamados a assumir as obrigações dos mutuários originários que se encontrem nas condições previstas no artigo 5.º, considerando o cumprimento do crédito garantido e eventuais encargos associados a créditos titulados pelo fiador, é permitido o acesso às medidas previstas no capítulo II da presente lei.

*Alterado pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.*

3 - 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

*Renumerado pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.*

4 - 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

*Renumerado pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.*

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

*Renumerado pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.*

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.

n) «Famílias numerosas» os agregados familiares constituídos por cinco ou mais pessoas.

*Aditada pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.*

#### 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 do imóvel à data de apresentação do requerimento de acesso, não exceda:

*Alterada pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.*

i) € 100 000 nos casos em que o imóvel hipotecado tenha coeficiente de localização até 1,4;

*Alterada pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.*

ii) € 115 000 nos casos em que o imóvel hipotecado tenha coeficiente de localização entre 1,5 e 2,4;

*Alterada pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.*

iii) € 130 000 nos casos em que o imóvel hipotecado tenha coeficiente de localização entre 2,5 e 3,5;

*Alterada pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.*

d) (Revogada)

*Revogada pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.*

#### 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;

iii) 40 % para agregados familiares considerados famílias numerosas;

*Aditada pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.*

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 14 vezes o valor máximo calculado em função da composição do agregado familiar e correspondente à soma global das seguintes parcelas:

*Alterada pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.*

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, tendo sido trabalhador por conta de outrem ou por conta própria, se encontre inscrito como tal no centro de emprego.

*Alterado pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.*

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 à apresentação do requerimento de acesso.

*Alterada pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.*

4 - Para efeitos da alínea b) do n.º 1, a taxa de esforço do agregado familiar do mutuário é calculada tendo em conta os encargos decorrentes de todos os contratos de crédito garantidos por hipoteca sobre a habitação própria e permanente do mutuário, independentemente da sua finalidade.

*Aditado pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.*

## 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.

5 - As instituições de crédito podem dispensar no todo ou em parte a entrega dos documentos previstos nos n.ºs 1 e 2 do presente artigo.

*Aditado pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.*

6 - Para efeitos da presente lei, a emissão das certidões referidas neste artigo está isenta de taxas e emolumentos.

*Aditado pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.*

## 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 20 dias após a entrega do requerimento ou da solicitação da instituição de crédito.

*Alterado pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.*

#### 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, não formalizar ou não se pronunciar no prazo de 30 dias sobre 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 de medidas substitutivas, exceto se a instituição de crédito mantiver a intenção de as aplicar.

*Alterado pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.*

#### 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 60 dias, o processo das medidas substitutivas extingue-se sem lugar à aplicação de qualquer outra.

Alterado pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.

#### 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 FIAH, 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 artigo 21.º produz os seguintes efeitos:

*Alterado pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.*

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 FIAH**

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 FIAH pelo preço determinado nos termos da legislação aplicável e com simultâneo distrate da hipoteca;

b) O FIAH 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 FIAH e respeitando os direitos do mutuário previstos no artigo anterior.

2 - O mutuário pode recusar ficar como arrendatário do FIAH, mas não pode rejeitar a alienação do imóvel ao FIAH 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 requeriram, 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*.