

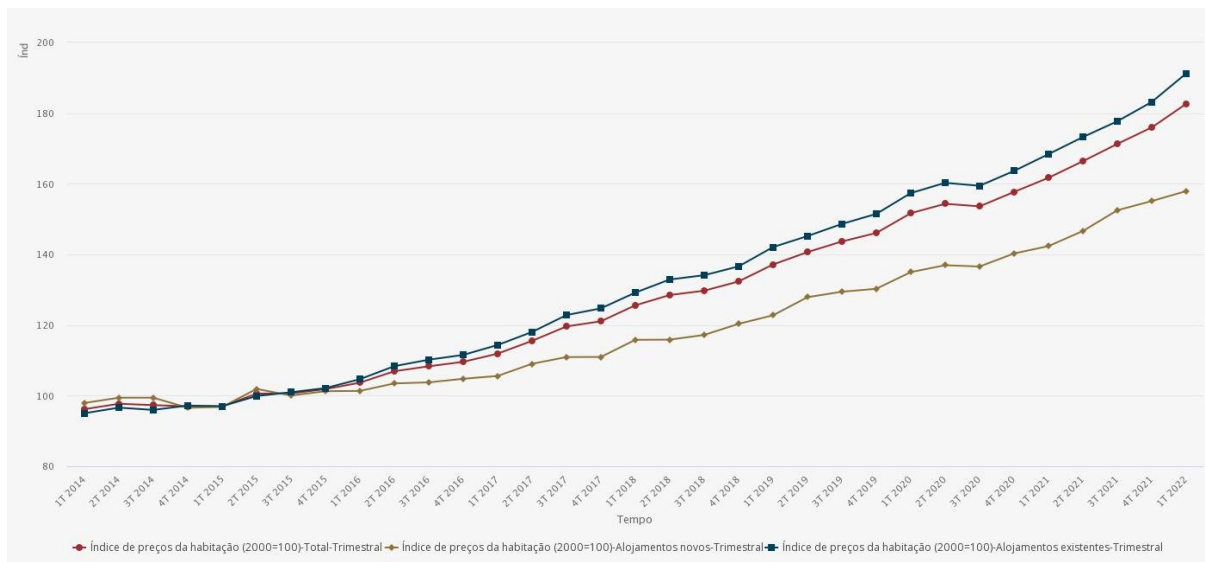
PROJETO DE LEI N.º 328/XV/1.ª

ESTABELECE O REGIME EXCEPCIONAL DE MORATÓRIAS BANCÁRIAS

Exposição de motivos

Escalada histórica dos preços da habitação em Portugal

Entre o final de 2014 e o primeiro trimestre de 2022, o preço da habitação em Portugal quase duplicou. Só nos últimos 6 trimestres, esse aumento foi de 29p.p., ultrapassando em muito a subida de preços sentida noutros setores.

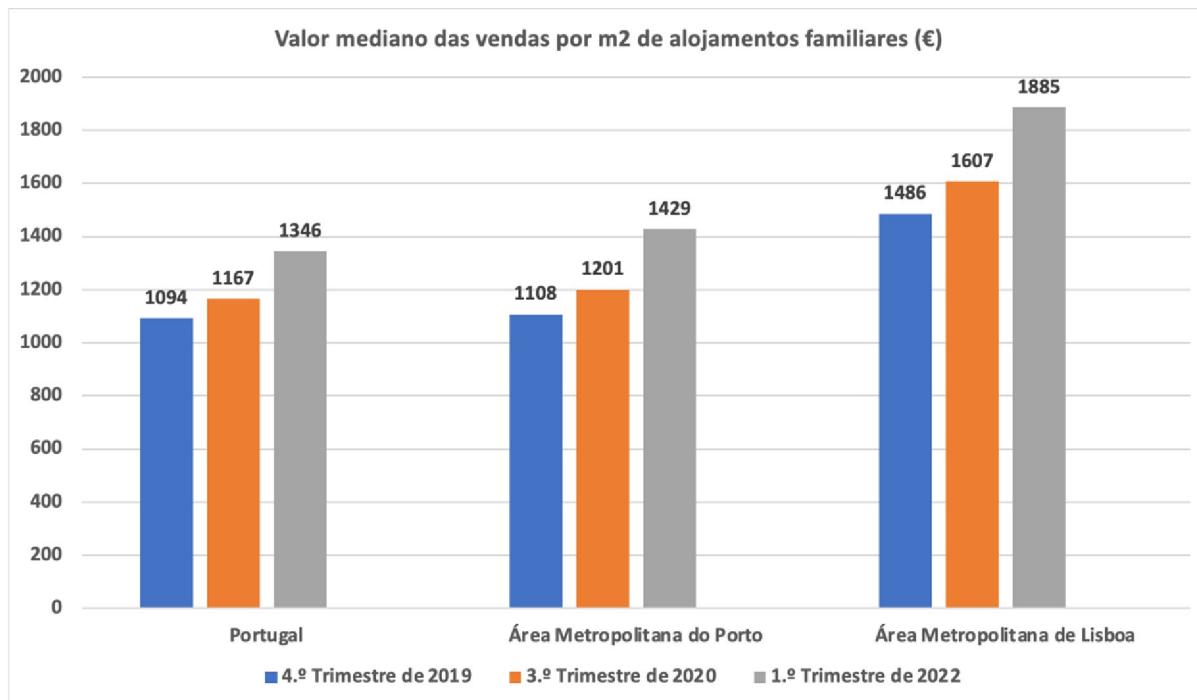


Fonte: BdP

Na prática, segundo dados do INE, em abril de 2022 o preço mediano das vendas de alojamentos familiares custava mais 252€ por m2 que em dezembro de 2019. Na Área



Metropolitana de Lisboa, esse aumento foi de 400€. Na Área Metropolitana do Porto, de 321€.



Fonte: INE

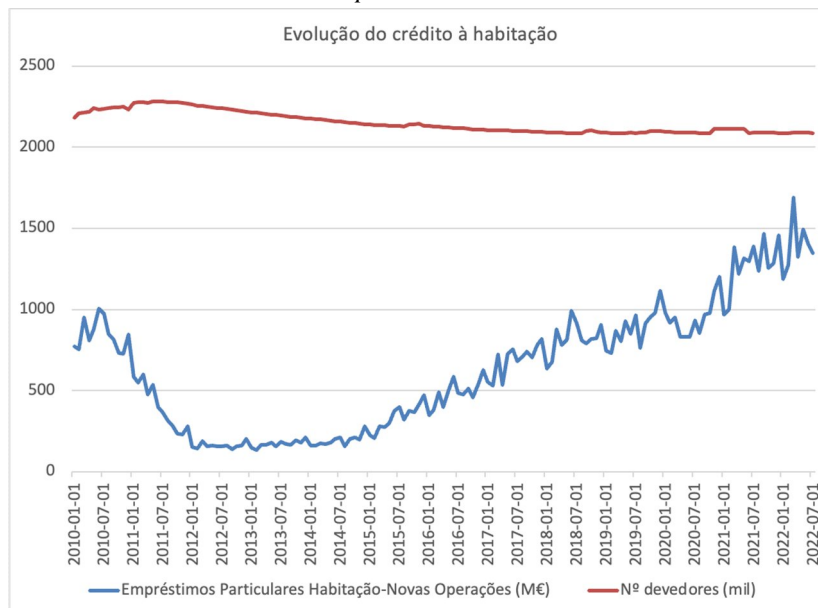
Esta escalada histórica dos preços da habitação em Portugal, que antecede o processo inflacionista atual, tem causas concretas: a promoção do turismo habitacional de luxo, com o regime do Residente Não Habitual ou os Vistos Gold; a liberalização do mercado do arrendamento; a proliferação desenfreada do Alojamento Local; ou os incentivos fiscais aos fundos de investimento imobiliário, que contribuíram para tornar a habitação num investimento especulativo no contexto de um cenário de taxas de juro historicamente baixas.

Sem surpresas, à evolução dos preços de compra de habitação em Portugal correspondeu o aumento do volume de empréstimos destinados a este fim, em particular a partir de 2021. Uma vez que o número de devedores particulares se mantém relativamente inalterado ao longo deste período (dois milhões em abril de 2022), conclui-se que o valor dos empréstimos mais recentes e, conseqüentemente, das prestações, aumentou ao longo dos últimos anos.

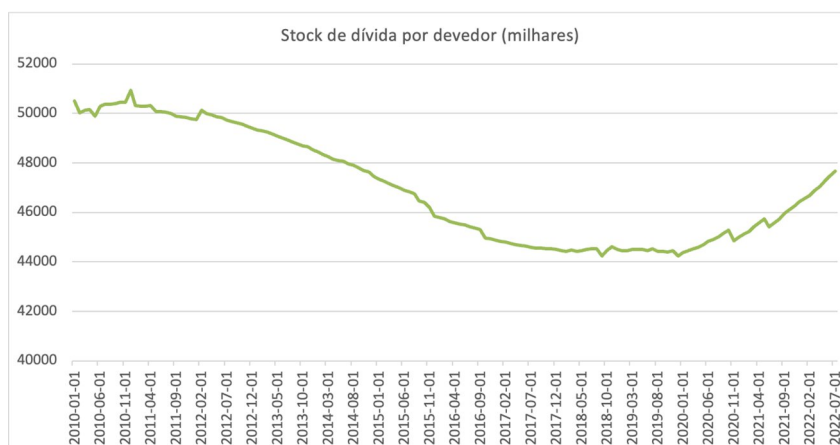


Bloco de Esquerda

Grupo Parlamentar



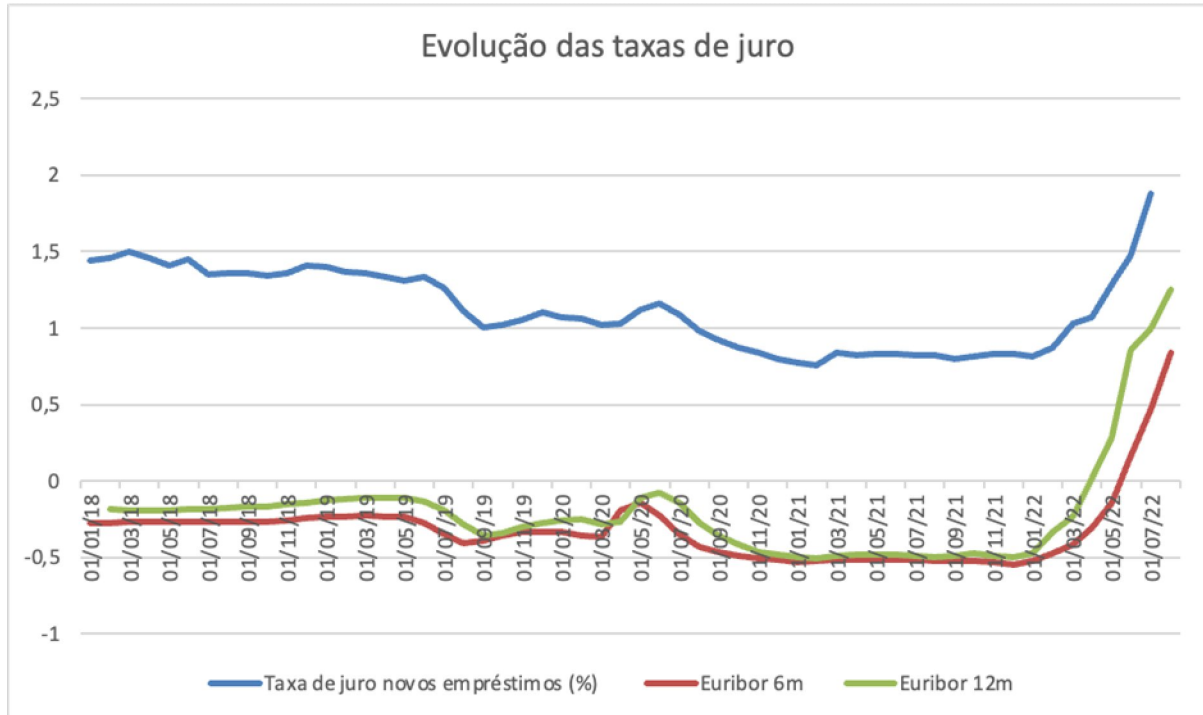
Fonte: BdP



Fonte: BdP

O aumento das taxas de juro e dos lucros da banca

O recente aumento do preço dos empréstimos coloca muitos devedores bancários sob enorme pressão. Em cinco meses, a taxa de juro cobrada pelos bancos nos novos empréstimos aumentou 1p.p., refletindo o movimento da Euribor, a que estão indexados os contratos de hipoteca em Portugal. Em julho, a taxa de juro reportada pelo Banco de Portugal atingiu os 1,88%, depois do maior aumento mensal desde 2003.



Fonte: BdP e BCE

O aumento substancial das prestações associadas ao crédito à habitação não é uma mera hipótese teórica - 93% de todos os empréstimos estão associados a taxas de juro variáveis - e far-se-á sentir já em outubro de 2022.

No caso de um contrato indexado à Euribor a 12 que seja atualizado em outubro, o aumento da prestação mensal poderá atingir os 184€, ou seja, um valor superior ao apoio único de 125€ por pessoa atribuído pelo Governo.¹ Um contrato indexado à Euribor, e seguindo os mesmos pressupostos, poderá sofrer um aumento mensal de 133€. Em setembro, a DECO anunciava ter recebido já 20.000 pedidos de ajuda de famílias com dificuldades em fazer face ao pagamento da prestação da casa.

Como contrapartida do aumento dos juros, os bancos têm vindo a apresentar, desde o primeiro semestre de 2021, um aumento muito substancial dos seus lucros. Só no primeiro semestre de 2022, e depois da limpeza do balanço do Novo Banco com recurso a fundos públicos, os cinco maiores bancos nacionais reportaram lucros totais de 1270 milhões de euros.

¹ Para um empréstimo de 150 mil euros, a 30 anos, com um spread de 1%.

Banco (Consolidado)/ M€	2020 S1	2021 S1	2022 S1
CGD	248,6	294,2	486
Millenium	76	12	75
NB	-377,8	137,7	266,7
Santander	154,5	81,4	241,3
BPI	42,6	185,1	201
Total	143,9	710,4	1270

Um contexto explosivo que requer de respostas urgentes

Ao aumento do preço da habitação, que se faz sentir nos contratos mais recentes, juntam-se agora dois fatores conjunturais capazes de precipitar uma crise de rendimentos e despejos em Portugal. Por um lado, a inflação que, na ausência de atualizações remuneratórias, já consome o equivalente a um salário médio mensal. Por outro, o aumento abrupto das taxas de juro, que contribuirá para a rápida degradação do poder de compra dos trabalhadores e correspondente reforço dos lucros bancários.

Este contexto explosivo requer soluções que aliviem os orçamentos familiares e protejam o direito à habitação. É nesse sentido que aponta o pacote de medidas que o Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda apresenta, e de que este Projeto Lei é parte integrante.

Com este Projeto de Lei, pretende-se garantir o direito à habitação em situações de debilidade financeira do mutuário, aplicando um regime de moratória às operações de crédito sobre habitações próprias e permanentes. Assim, e em linha com as medidas



Bloco de Esquerda

Grupo Parlamentar

adotadas durante a pandemia COVID19, são propostas medidas que prorrogam os prazos dos créditos à habitação, suspendendo os seus pagamentos, em caso de desemprego inesperado ou quebra de rendimento dos mutuários. A garantia da continuidade dos financiamentos às famílias é uma condição de sustentabilidade económica e de estabilidade social, essenciais no presente contexto de inflação e instabilidade económica.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, as Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda, apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente Lei estabelece medidas excecionais de apoio e proteção de famílias, tendo como finalidade o diferimento do cumprimento de obrigações dos beneficiários perante o sistema financeiro, nos termos previstos na presente Lei, por força da degradação económica e social que se tem sentido face à crise inflacionária.

Artigo 2.º

Âmbito

1- O presente diploma aplica-se às pessoas singulares beneficiárias, doravante designados “beneficiários”, que se encontrem em situação de debilidade financeira.

2- Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se em situação de debilidade financeira o beneficiário que, na data de início do período da renegociação, esteja, ou faça parte de um agregado familiar em que pelo menos um dos seus membros preencha as seguintes condições:

- a) Tenham residência em Portugal;
- b) Tenham a situação regularizada junto da Autoridade Tributária e Aduaneira e da Segurança Social, na aceção, respetivamente, do Código de Procedimento e de



Bloco de Esquerda

Grupo Parlamentar

Processo Tributário e do Código dos Regimes Contributivos do Sistema Previdencial de Segurança Social;

- c) Não estejam à data da publicação deste diploma em mora ou incumprimento de prestações pecuniárias há mais de 90 dias junto das instituições, ou estando não cumpram o critério de materialidade previsto no Aviso do Banco de Portugal n.º 2/2019 e no Regulamento (UE) [2018/1845](#) do Banco Central Europeu, de 21 de novembro de 2018, e não se encontrem em situação de insolvência, ou suspensão ou cessão de pagamentos, ou naquela data estejam já em execução por qualquer uma das instituições;
- d) Estejam em situação de desemprego registado no Instituto do Emprego e Formação Profissional I.P.;
- e) Tenham uma quebra temporária de rendimentos de, pelo menos, 20% do rendimento global do respetivo agregado familiar em consequência da degradação das condições económicas e sociais.

Artigo 3.º

Operações abrangidas

1 - O presente diploma aplica-se a operações de crédito concedidas por instituições de crédito, sociedades financeiras de crédito, sociedades de investimento, sociedades de locação financeira, sociedades de factoring e sociedades de garantia mútua, bem como por sucursais de instituições de crédito e de instituições financeiras a operar em Portugal, adiante designadas por «instituições», aos beneficiários da presente Lei

2 - O número anterior do presente diploma aplica-se às operações de crédito hipotecário, bem como de locação de imóveis destinados à habitação, relativas a bens imóveis elegíveis.

Artigo 4.º

Bens imóveis elegíveis



Bloco de Esquerda

Grupo Parlamentar

1 - Para efeitos da aplicação do regime previsto no presente diploma, são elegíveis os bens imóveis que:

- a) Se destinem a habitação própria e permanente; e
- b) Cujo valor patrimonial tributário seja igual ou inferior a 250.000€

2 - O presente diploma não se aplica às operações de crédito concedido a beneficiários de regimes, subvenções ou benefícios, designadamente fiscais, para fixação de sede ou residência em Portugal, incluindo para atividade de investimento, com exceção dos cidadãos abrangidos pelo Programa Regressar.

Artigo 5.º

Moratória

1 - Os beneficiários da presente Lei beneficiam das seguintes medidas de apoio relativamente às suas operações abrangidas contratadas junto das instituições:

- a) Proibição de revogação, total ou parcial, de linhas de crédito contratadas e empréstimos concedidos, nos montantes contratados à data de entrada em vigor da presente Lei, durante o período em que vigorar a presente medida;
- b) Prorrogação, por um período igual ao prazo de vigência da presente medida, de todos os créditos com pagamento de capital no final do contrato, vigentes à data de entrada em vigor da presente Lei, juntamente, nos mesmos termos, com todos os seus elementos associados, incluindo juros, garantias, designadamente prestadas através de seguro ou em títulos de crédito;
- c) Suspensão, relativamente a créditos com reembolso parcelar de capital ou com vencimento parcelar de outras prestações pecuniárias, durante o período em que vigorar a presente medida, do pagamento do capital, das rendas e dos juros com vencimento previsto até ao término desse período, sendo o plano contratual de pagamento das parcelas de capital, rendas, juros, comissões e outros encargos estendido automaticamente por um período idêntico ao da suspensão, sendo



igualmente prolongados todos os elementos associados aos contratos abrangidos pela medida, incluindo garantias.

2 – Os beneficiários das medidas previstas nas alíneas b) e c) do número anterior podem, em qualquer momento, solicitar que apenas os reembolsos de capital, ou parte deste, sejam suspensos.

3 - A extensão do prazo de pagamento de capital, rendas, juros, comissões e demais encargos referidos nas alíneas b) e c) do n.º 1 não dá origem a qualquer:

a) Incumprimento contratual;

b) Ativação de cláusulas de vencimento antecipado;

c) Suspensão do vencimento de juros devidos durante o período da prorrogação, que serão capitalizados no valor do empréstimo com referência ao momento em que são devidos à taxa do contrato em vigor; e

d) Ineficácia ou cessação das garantias concedidas pelos beneficiários das medidas ou por terceiros, designadamente a eficácia e vigência dos seguros, das fianças e/ou dos avales.

4 - A aplicação da medida prevista no n.º 1 a créditos com colaterais financeiros abrange as obrigações do devedor de reposição das margens de manutenção, bem como o direito do credor de proceder à execução das cláusulas de stop losses.

5 - No que diz respeito a empréstimos concedidos com base em financiamento, total ou parcial, ou garantias de entidades terceiras sediadas em Portugal, as medidas previstas no n.º 1 aplicam-se de forma automática, sem autorização prévia dessas entidades, nas mesmas condições previstas no negócio jurídico inicial.

6 - A prorrogação das garantias, designadamente de seguros, de fianças e/ou de avales referidos nos números anteriores não carece de qualquer outra formalidade, parecer, autorização ou ato prévio de qualquer outra entidade previstos noutra diploma legal e são plenamente eficazes e oponíveis a terceiros, devendo o respetivo registo, quando necessário, ser promovido pelas instituições, com base no disposto na presente Lei, sem



Bloco de Esquerda

Grupo Parlamentar

necessidade de apresentação de qualquer outro documento e com dispensa de trato sucessivo.

Artigo 6.º

Acesso à moratória

1 - Para acederem às medidas previstas no artigo anterior, os beneficiários remetem, por meio físico ou por meio eletrónico, à instituição mutuante uma declaração de adesão à aplicação da moratória, assinada pelo mutuário.

2 - A declaração é acompanhada da documentação comprovativa da regularidade da respetiva situação tributária e contributiva, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 2.º

3 - As instituições aplicam as medidas de proteção previstas no artigo anterior no prazo máximo de cinco dias úteis após a receção da declaração e dos documentos referidos nos números anteriores, com efeitos à data da entrega da declaração, salvo se o beneficiário não preencher as condições estabelecidas no artigo 2.º

4 - Caso verifiquem que o beneficiário não preenche as condições estabelecidas no artigo 2.º para poder beneficiar das medidas previstas no artigo anterior, as instituições mutuantes devem informá-lo desse facto no prazo máximo de três dias úteis, mediante o envio de comunicação através do mesmo meio que foi utilizado pela entidade beneficiária para remeter a declaração a que se refere o n.º 1 do presente artigo.

Artigo 7.º

Garantias dos beneficiários

No decorrer do regime excecional a instituição está impedida de:

- a) Resolver o contrato de crédito com fundamento em incumprimento;
- b) Intentar ou prosseguir com ações judiciais tendo em vista a satisfação do seu crédito;
- c) Ceder a terceiro uma parte ou a totalidade do crédito; ou



Bloco de Esquerda

Grupo Parlamentar

d) Transmitir a terceiro a sua posição contratual.

Artigo 8.º

Proibição de cobrança de comissões

1 - Às instituições está vedada a cobrança de comissões pela renegociação das condições contratuais no âmbito do presente diploma, designadamente no que respeita à análise e à formalização dessa operação.

2 - O disposto no número anterior não impede a cobrança ao beneficiário, mediante a apresentação da respetiva justificação documental, de encargos suportados pelas instituições perante terceiros e que estas possam legitimamente repercutir nos beneficiários, tais como pagamentos a conservatórias, cartórios notariais ou encargos de natureza fiscal.

Artigo 9.º

Dever de prestação de informação

1 - As instituições têm o dever de divulgar e publicitar o regime transitório previsto no presente diploma, no seu sítio na Internet e através dos contactos habituais com os seus clientes.

2 - O Banco de Portugal regulamenta os moldes em que a prestação de informação prevista no número anterior deve ser efetivada.

3 - Ao incumprimento do estabelecido no n.º 1 aplicam-se as disposições previstas no n.º 2 do artigo 17.º do presente diploma.

Artigo 10.º

Supervisão e sanções



Bloco de Esquerda

Grupo Parlamentar

1 - O Banco de Portugal é responsável pela supervisão e fiscalização do regime transitório previsto no presente diploma.

2 - O incumprimento pelas instituições dos deveres previstos no presente diploma ou na regulamentação adotada pelo Banco de Portugal para a sua execução, 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 sua redação atual, sendo aplicável ao apuramento da respetiva responsabilidade contraordenacional o regime substantivo e processual previsto naquele Regime Geral.

Artigo 11.º

Reporte de informação

As exposições abrangidas pelo regime transitório são comunicadas à Central de Responsabilidades de Crédito.

Artigo 12.º

Regulamentação

O Banco de Portugal densifica, por regulamento, os deveres de informação das instituições relativos às operações abrangidas pelo regime transitório previsto no presente diploma.

Artigo 13.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte à sua publicação.

Assembleia da República, 27 de setembro de 2022.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,



Bloco de Esquerda

Grupo Parlamentar

Mariana Mortágua; Pedro Filipe Soares; Catarina Martins;

Joana Mortágua; José Soeiro