

Exmos Senhores

Presidentes da

Comissão de Orçamento e Finanças

Comissão de Economia, Obras Públicas,

Planeamento e Habitação

Data: 16 de março de 2023

N. Refª : PARC- 000068-2023

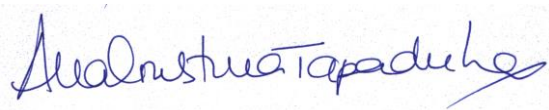
Assunto: Projeto de Lei 605/XV/1 - Cria uma medida extraordinária de apoio de € 125,00 aos titulares de contratos de financiamento à aquisição de habitação própria e permanente, por motivo do aumento das taxas de juros

Tendo tido conhecimento da iniciativa acima mencionada, junto enviamos os nossos comentários, mantendo-nos ao dispor para quaisquer esclarecimentos adicionais,

1

Com os meus melhores cumprimentos,

A Diretora Geral

A handwritten signature in blue ink, reading "Ana Cristina Tapadinhas", is written over a light blue grid background.

(Ana Cristina Tapadinhas)

I - Enquadramento da Iniciativa Legislativa

O Chega, atento à frágil realidade financeira que as famílias portuguesas neste momento apresentam, decorrentes do aumento das taxas de juro, vem propor um apoio extraordinário aos titulares de contratos de crédito habitação própria e permanente.

Esta medida tem como principal objetivo mitigar o impacto devastador que o aumento das taxas de juro tem tido junto das famílias que vêm os seus orçamentos estrangulados por aumentos sucessivos no seu crédito habitação.

II - Apreciação

O Banco Central Europeu (BCE) na tentativa de contrair o consumo encareceu o dinheiro, aumentando o valor das taxas de juro cobradas. Ora o aumento da taxa diretora repercute diretamente na taxa e juro aplicável aos contratos de crédito habitação que estão indexados à Euribor.

2

Em Portugal, segundo o Relatório de Estabilidade Financeira de novembro de 2022 do Banco de Portugal, mais de 90% do crédito à habitação é indexado à taxa variável. Uma vez que estas têm vindo a subir, com maior impacto desde setembro último, o serviço das dívidas das famílias com crédito habitação tem aumentado.

Este cenário tem um maior impacto em Portugal, uma vez que a maioria do crédito à habitação é contratado com taxa de juro variável que representou 84,9% dos contratos celebrados em 2021 e 84,7% do montante de crédito concedido. Em contrapartida, diminuiu a importância dos contratos com taxa mista. Este tipo de taxa de juro passou a representar 10% dos contratos celebrados e 10,7% do montante de crédito concedido. Diminuiu também ligeiramente a proporção dos contratos com taxa fixa, que representaram 5,1% do número de contratos celebrados e 4,6% do montante de crédito

concedido. Dados que são divulgados pelo Relatório de acompanhamento dos mercados de crédito, publicado pelo Banco de Portugal, em julho de 2022.

Ora, os orçamentos das famílias portuguesas estão a ser penalizados pelo aumento das taxas de juros e pelo aumento da inflação, que tem contribuído para uma desaceleração económica.

Esta contração da economia tem especial impacto na situação financeira dos consumidores em especial nos consumidores mais vulneráveis, que face ao aumento da inflação combinado com os aumentos sucedâneos das taxas de juro tem levado à utilização de poupanças, sendo que segundo o INE, no terceiro trimestre de 2022 a poupança dos portugueses voltou a diminuir e atingiu os 5,1%, o que não acontecia desde 2008, aumentando assim exponencialmente o risco de incumprimento.

O fenómeno da taxa variáveis em Portugal é explicado pelo parco mercado de arrendamento que impulsionado pelo poder de compra estrangeiro, quer de imigrantes quer de fundos de investimento, que veem em Portugal uma boa oportunidade de expandir negócios de turismo e imobiliário, têm feito empurrado as famílias Portugueses, cujos os rendimentos médios não deixam margem para entrar nestes mercados, por falta de alternativa, para o crédito habitação.

Com o aumento da procura, o preço dos imóveis para compra também disparou. Para a maioria das famílias portuguesas só é possível contrair empréstimo com prazos de maturidade no máximo e com as taxas de juro o mais baixas possíveis. A diferença entre uma prestação com taxa variável para uma de taxa fixa pode chegar aos 200€, pelo que a taxa fixa não é alternativa para a realidade financeira portuguesa.

Com a taxa de esforço das famílias a subir e com condições contratuais já no limite, torna-se premente que se encontre forma de ajudar as famílias que se encontrem excluídas e medidas de renegociação dos empréstimos.

III - Apreciação da Especialidade

Torna-se imperativo olhar para as normas que se pretende criar com esta iniciativa legislativa e analisá-las casuisticamente por forma a extrair o impacto que teriam para quem tem crédito à habitação.

Artigo 1º - Objeto

O objeto deste apoio extraordinário é mitigar os efeitos do incremento dos indexantes de referência dos contratos de crédito à habitação, no entanto estabelece que a duração do apoio será apenas de seis meses, no que no nosso entender é manifestamente insuficiente, tendo em conta que o Banco Central anunciou um provável aumento das taxas diretoras na ordem dos 50 pontos base em março e que a subida não irá ficar por aqui.

4

Uma medida com um horizonte temporal mais alargado e que acompanhasse o evoluir das taxas, poderia ser uma ferramenta mais eficaz para combater o risco de incumprimentos das famílias portuguesas.

Artigo 2º – Âmbito objetivo

É a nosso ver acertado que estas medidas contemplem os contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente, abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 74 -A/2017, de 23 de junho, com um montante em dívida igual ou inferior a 300.000€, o que já abrange uma boa parte da população com crédito à habitação, conforme estabelece também o Decreto-Lei n.º 80-A/2022 no artigo 2º.

Artigo 3º - Agravamento significativo e taxa de esforço significativa

Para efeitos da presente medida os critérios para atribuição do apoio são semelhantes aos criados pelo Decreto-Lei n.º 80-A/2022 o que ajuda a uniformizar conceitos do que se entende quer por rendimento, por taxa de esforço e por agravamento significativo.

Artigo 4º – Âmbito subjetivo

Tendo em conta que a medida extraordinária agora proposta tem como objetivo mitigar o risco de incumprimento, parece-nos adequado que da mesma não possa beneficiar quem regista já incumprimento superior a 120 dias, em situação de insolvência ou na pendência de processo de execução por parte das instituições que financiam o crédito.

Sendo um apoio proporcionado pelo Estado também a situação creditícia perante a Autoridade Tributária e a Segurança Social deverá estar regularizada ou a cumprir plano de regularização.

5

Artigo 5º - Apoio extraordinário a titulares de rendimentos e prestações sociais

Entendemos que um aspeto a ter em consideração são os rendimentos, devendo este ser um dos critérios de atribuição do referido apoio financeiro extraordinário, possibilitando que fossem abrangidos por esta medida consumidores em situação de especial fragilidade económica, sendo o teto 2.700€ mensais ou 37.800,0€ anuais elevados face a realidade da maioria dos consumidores portugueses, correndo-se o risco de apoiar famílias que possuem robustez financeira para suportar as flutuações da sua prestação do crédito à habitação.

Neste sentido sugere-se que a taxa de esforço conjugada com o rendimento do agregado familiar seja utilizada como critério para a análise da situação financeiras dos consumidores e consequente definição da atribuição do apoio financeiro em apreço.

Ainda assim, uma vez mais verificamos que ficam de fora desta medida a chamada classe média, também ela fustigada com todo o agravamento da economia. No entanto não podemos deixar de nos preocupar com as famílias mais vulneráveis, porque enquanto se mantiver uma inflação alta serão estes os mais expostos.

Artigo 6º - Impenhorabilidade dos apoios às famílias

À semelhança do que no ano passado sucedeu com outros apoios extraordinários, sublinhamos a importância de deixar claro na legislação o facto de este apoio não poder ser penhorado, evitando assim interpretação que possam vir a lesar os beneficiários. Por outro lado, seria importante acautelar a proteção deste valor, em sede de um período da exoneração do passivo restante, concedido no âmbito de um processo de insolvência particular.

6

Artigo 7º - Aplicação subsidiária

Remete este artigo para o Decreto-Lei n.º 57-C/2022, de 6 de setembro, como forma de acautelar uma eventual necessidade de definição do âmbito e condições específicas da medida agora proposta, cabe recordar que este Decreto-Lei versa sobre as medidas excecionais de apoio às famílias para mitigação dos efeitos da inflação.

Artigo 8º - Entrada em vigor

Prevê-se a entrada em vigor desta medida com o Orçamento de Estado de 2024. Infelizmente em 2024 pode ser demasiado tarde para muitas famílias pelo que este hiato de tempo não contribui para mitigar os efeitos sentidos pelo aumento atual das taxas de juros sendo que não irá reproduzir efeitos no imediato, quando muitas famílias necessitam já de ajuda para não entrar em incumprimento.

III – Conclusão

A DECO continua a salutar todas as propostas apresentadas que permitam mitigar os efeitos da subida da EURIBOR no crédito à habitação própria e permanente. Sabemos que pese embora tenham sido já aprovadas medidas como o Decreto-Lei n.º 80-A/2022 destinadas a mitigar os efeitos do incremento dos indexantes de referência de contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente, o setor bancário tem mostrado muita relutância e pouca flexibilidade na renegociação dos contratos com os consumidores.

Esta medida extraordinária tem o objetivo de prevenir eventuais incumprimentos, por parte das famílias, e de lhes permitir encontrar a solução para evitar entrar em incumprimento. Contudo o seu carácter pontual pode não ser suficiente para que as famílias possam ultrapassar as suas dificuldades uma vez que o aumento das taxas de referência não tem fim à vista.

Nenhuma medida isolada fará a diferença no panorama atual, pelo que a DECO continua a defender que devem ser criados critérios de renegociação mais flexíveis que permitam a par de apoios extraordinários, como o que é aqui apresentado, ter um grande impacto sobre o valor da prestação do crédito, sendo assim decisivas para mitigar o incumprimento no crédito à habitação.