

ENQUADRAMENTO

O presente parecer tem como objetivo apresentar contributos da DECO no que diz respeito ao Projeto de Lei 93/XVI/1 que propõe uma alteração à Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, alargando o regime de concessão de crédito bonificado à habitação aos membros do agregado familiar que coabitam com a pessoa com deficiência

ANÁLISE NA GENERALIDADE

Tal como é conhecido, a DECO tem vindo a acompanhar e a trabalhar a temática da Habitação, nomeadamente através da participação em iniciativas legislativas sobre a matéria, atenta a natureza fundamental do Direito à habitação atribuído aos cidadãos em geral e aos consumidores em particular.

Tal como é consabido, os consumidores portadores de deficiência podem, desde 1 de janeiro de 2015, beneficiar de um regime de crédito habitação bonificado, preconizado legalmente pela Lei n.º 64/2014 que permite a bonificação na taxa de juro igual à diferença entre a TRCB — Taxa de Referência de Crédito Bonificado (Portaria n.º 502/2003, de 26 de junho) e 65% da taxa de referência do BCE — Banco Central Europeu.

Trata-se de um regime de crédito à habitação especial para o financiamento de aquisição, ampliação, construção, execução de obras em habitação própria permanente ou a aquisição de terreno para a construção de um imóvel com a mesma finalidade, aplicável a quem tiver mais de 18 anos e seja portador de deficiência comprovada com um grau de incapacidade igual ou superior a 60%.

O Partido Livre quer agora introduzir algumas mudanças a este diploma por forma a alargar a possibilidade de beneficiar deste regime a quem viva com a pessoa com deficiência. A DECO reconhece a importância desta medida sobretudo para pais de um

menor com deficiência que necessitem de uma casa adaptada às necessidades do portador de deficiência ou, para quem acolhe em casa os progenitores com incapacidade e que necessitem de acomodar a habitação às novas necessidades das famílias.

Cabe referir que atualmente o artigo 1º do diploma legal do regime bonificado do crédito à habitação só prevê a concessão de crédito bonificado à habitação a pessoa com deficiência.” Sendo claro que este é um regime que só abrange a pessoa com deficiência, ele afasta um grande leque de pessoas que apesar de não serem portadoras de deficiência atendendo a sua situação em específico, como idade, condição financeira entre outras, não podem aceder a este regime nem os seus familiares mais próximos. Tal situação origina situações de desequilíbrio e até de desigualdade no que respeita ao exercício dos seus direitos dentro deste grupo de pessoas.

De referir que, nesta matéria, a DECO tem acompanhado algumas famílias que têm filhos portadores da incapacidade, mas não podem, neste momento, beneficiar do regime bonificado.

Outras famílias em que os cônjuges são portadores de incapacidade, mas não puderam beneficiar da migração do regime, por não serem titulares do empréstimo.

Neste sentido, a DECO não pode deixar de louvar a iniciativa do Grupo Parlamentar do Livre face às intenções acima expostas. Ainda assim importa reforçar que a DECO entende que a proposta apresentada poderia ter ido um pouco mais além e acautelar situações, que no seu entendimento, ainda ficam por tratar, em particular a regulação específica em matéria de cobrança e custos imputados aos mutuários (p. ex.: escrituras, despesas de processo, etc.) aquando da migração do regime geral de crédito à habitação para o regime bonificado para pessoas com deficiência, pois na legislação atual a matéria não está regulada e é deixado ao critério e poder discricionário da entidade credora a opção de cobrança dos valores relativos à operação pretendida e solicitada pelo respetivo mutuário.

ANÁLISE NA ESPECIALIDADE

ART. 3.º - DEFINIÇÕES

As definições no âmbito desta legislação são bastante relevantes porque representam a base de referência para se aferir quem poderá estar ou não estar legitimado a solicitar o pedido de contrato de crédito habitação bonificado (*ex vi* art. 5.º).

Ora, a proposta em apreço prevê que a **“habitação própria permanente”** *“é a habitação em que a pessoa com deficiência mantém, estabilizado, o seu centro de vida familiar, sendo ela ou algum membro do seu agregado familiar mutuário.”* O espírito desta medida é bastante positivo e promove uma igualdade no acesso atendendo as diferentes realidades vividas pelas pessoas portadoras de deficiência, bem como por aquelas que os acompanham e cuidam.

4

Por outro lado, no entendimento da DECO seria importante, virem também a ser contempladas pessoas que não preenchendo o conceito de agregado familiar, têm ao seu cuidado pessoas portadoras de deficiência, como é o caso dos cuidadores informais, principalmente, aqueles que se apresentam como tal, a título principal.

Recordemos que a Lei 100/2019, de 6 de setembro estabelece que o cuidador informal será o cônjuge ou unido de facto, **parente ou afim até ao 4.º grau da linha reta ou da linha colateral da pessoa cuidada**, que acompanha e cuida desta de forma permanente, que com ela vive em comunhão de habitação e que não auferir qualquer remuneração de atividade profissional ou pelos cuidados que presta à pessoa cuidada.

Ora, este conceito parece ser bastante mais alargado daquele que decorre do conceito de agregado familiar previsto no o art. 3.º, alínea c) pelo que a DECO sugere que os cuidadores informais também sejam tidos em consideração para efeitos desta proposta,

mediante o preenchimento de determinados requisitos adaptados à situação em concreto, como pessoas legitimadas a obter vantagens na contratação de crédito bonificado à habitação a pessoa com deficiência **ou destinada à habitação própria e permanente da pessoa com deficiência**

ARTIGO 5.º - ACESSO E PERMANÊNCIA

No que diz respeito ao seguro de vida o mesmo não é de contratação obrigatória, ainda que as instituições bancárias possam solicitá-lo como garantia do risco associado ao empréstimo, é uma proteção também para o devedor pelo que a sua eliminação deverá ser ponderada.

Nesta medida, a DECO entende que mais do que proibir deveria ser acautelada a possibilidade de contratação de seguro mesmo que com exclusão da doença que originou a incapacidade, já que a contratação de seguro de vida constitui uma garantia que, em caso de sinistro, a responsabilidade é liquidada. Importa ainda assim assegurar que este regime deverá ser articulado com o direito ao esquecimento previsto no art. 3.º da Lei 75/2021, de 18 de Novembro naturalmente adaptado às vicissitudes concretas do regime de crédito habitação bonificado.

5

Nestes casos, e de forma a evitar um custo adicional do contrato de crédito, poderia vir a ser equacionada a dedução desta despesa também em sede de IRS dos mutuários de contratos de crédito habitação, neste regime em especial.

Por outro lado, deve ser garantido que nenhum consumidor com deficiência fique excluído do acesso ao crédito à habitação por não conseguir contrair um seguro de vida que garanta o financiamento se as seguradoras não aceitarem o risco em virtude da sua incapacidade. De facto, a prática levada a cabo pelas instituições bancárias faz com que seja muito difícil os consumidores conseguirem concretizar essa a transferência ou a contratação de um regime bonificado sem a contratação de um seguro de vida.

ARTIGO 6.º- TRANSFERÊNCIA DE REGIMES DE CRÉDITO E DE INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO MUTUANTE

Neste artigo, o grupo parlamentar do Livre reforça que o pedido de acesso ao regime bonificado pode ser solicitado pelo consumidor portador de deficiência e por alguma das pessoas que compõem o seu agregado familiar, o que se considera positivo. No entanto, reitera-se o referido anteriormente quanto a esta matéria em análise do art. 3.º

ART 7.º - CONDIÇÕES DOS EMPRÉSTIMOS

Neste artigo, a presente proposta vem aumentar o valor máximo do empréstimo, passando o valor máximo do empréstimo a ser 225 000,00€, atualizado anualmente com base no índice de preços do consumidor, e não pode ultrapassar 90 % do valor total da habitação, ou do custo das obras de conservação ordinária e extraordinária ou de beneficiação conforme avaliação feita pela instituição de crédito mutuante. Esta medida parece-nos positiva face aos preços atualmente praticados no mercado imobiliário.

CONCLUSÕES

Sem prejuízo de esclarecimentos adicionais que se mostrem necessários face à posição assumida neste parecer, a DECO entende como necessário:

- Acautelar situações em matéria de cobrança e custos imputados aos mutuários aquando da migração do regime geral de crédito à habitação para o regime bonificado para pessoas com deficiência.
- Incluir os cuidadores informais nas pessoas habilitadas a solicitar o contrato de crédito bonificado destinado à habitação própria e permanente da pessoa com deficiência, mediante o preenchimento de determinados requisitos adaptados à situação em concreto.
- Acautelar a possibilidade de contratação de seguro mesmo que com exclusão da doença que originou a incapacidade, já que a contratação de seguro de vida constitui

uma garantia que, em caso de sinistro, a responsabilidade é liquidada, sem descurar o previsto quando ao direito ao esquecimento previsto no art. 3.º da Lei 75/2021, de 18 de novembro, naturalmente adaptado às vicissitudes concretas do regime de crédito habitação bonificado.

- Estabelecer uma dedução de despesas com o seguro associado ao contrato de crédito habitação bonificado para pessoas com deficiência, em sede de IRS, de forma a mitigar o custo que este produto representa na prestação do crédito, em particular, por consumidores que apresentem estas especiais vulnerabilidades.
- Garantir que nenhum consumidor com deficiência fique excluído do acesso ao crédito à habitação por não conseguir contrair um seguro de vida que garanta o financiamento se as seguradoras não aceitarem o risco em virtude da sua incapacidade.