

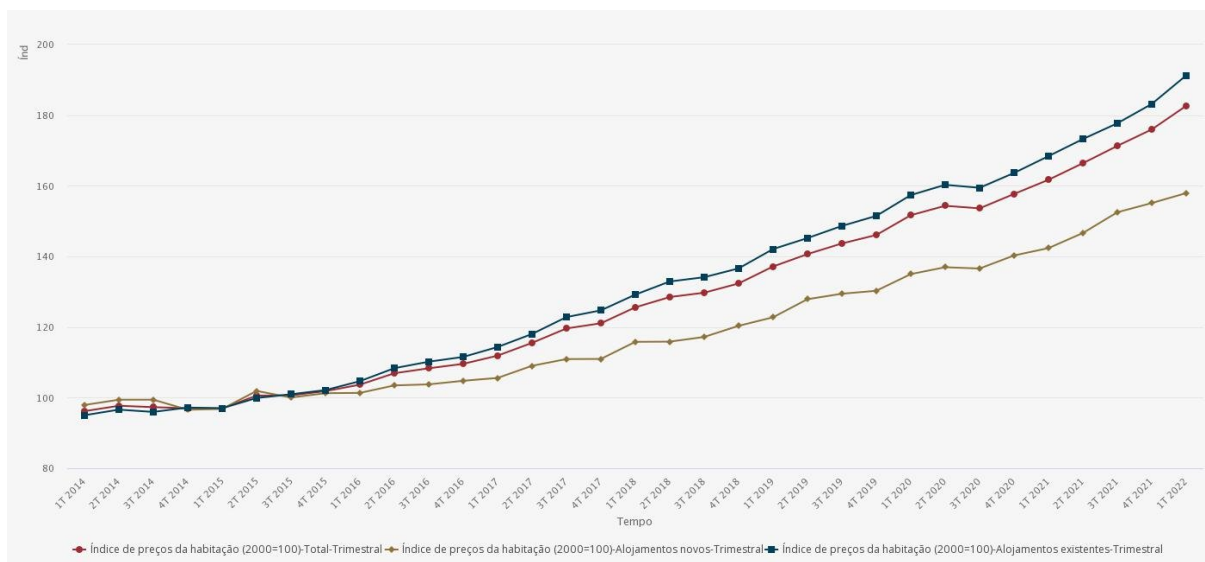
PROJETO DE LEI N.º 326/XV/1.ª

CRIA O REGIME DE IMPENHORABILIDADE DA PRIMEIRA HABITAÇÃO E CONSAGRA A DAÇÃO EM PAGAMENTO

Exposição de motivos

Escalada histórica dos preços da habitação em Portugal

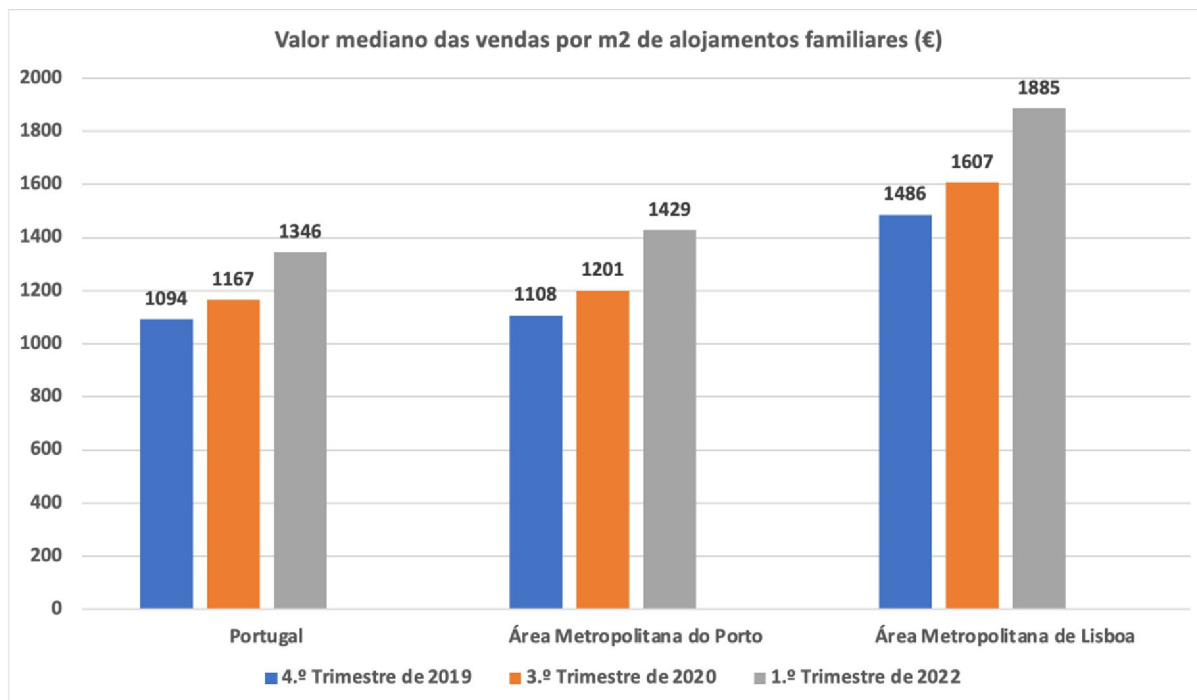
Entre o final de 2014 e o primeiro trimestre de 2022, o preço da habitação em Portugal quase duplicou. Só nos últimos 6 trimestres, esse aumento foi de 29 p.p., ultrapassando em muito a subida de preços sentida noutros setores.



Fonte: BdP



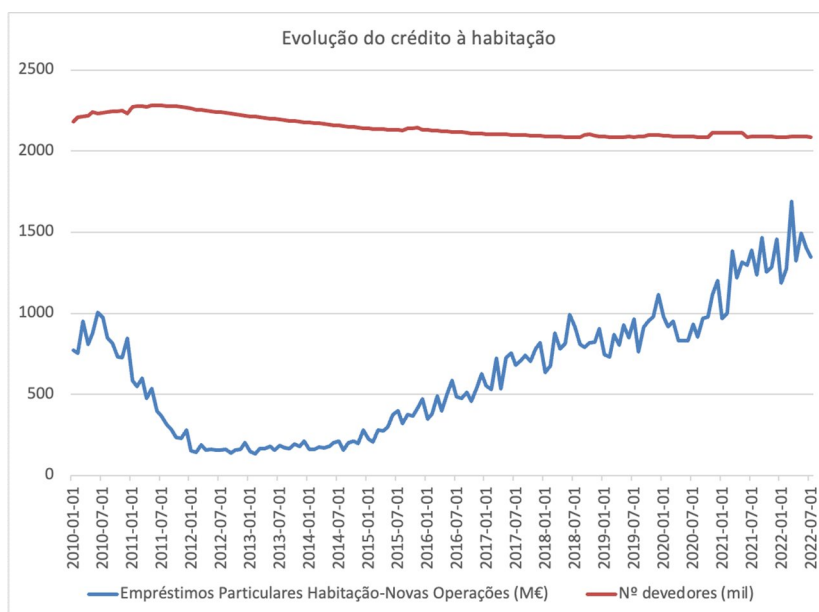
Na prática, segundo dados do INE, em abril de 2022 o preço mediano das vendas de alojamentos familiares custava mais 252€ por m² que em dezembro de 2019. Na Área Metropolitana de Lisboa, esse aumento foi de 400€. Na Área Metropolitana do Porto, de 321€.



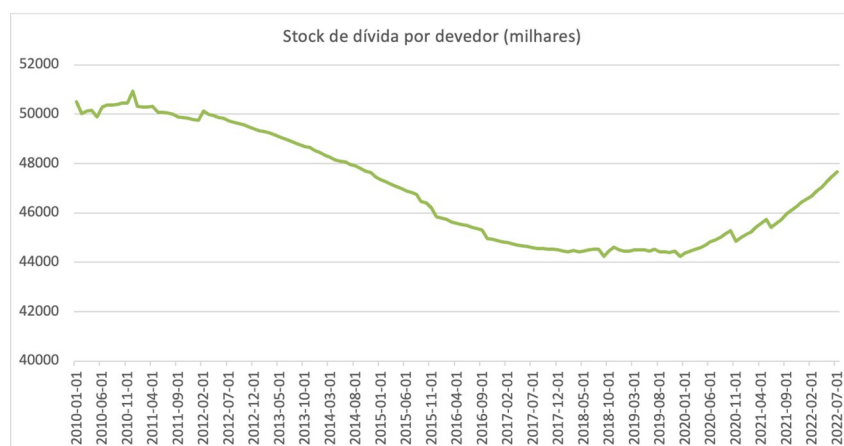
Fonte: INE

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.



Fonte: BdP

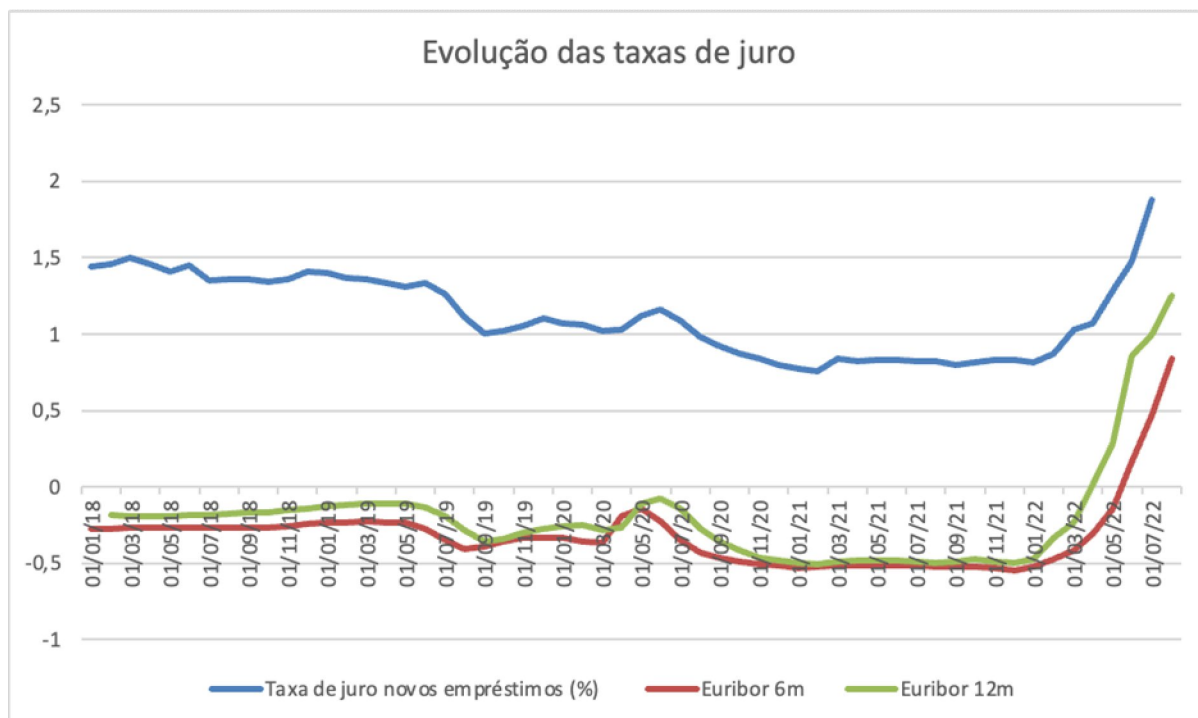


Fonte: BdP

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.

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



Bloco de Esquerda

Grupo Parlamentar

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.

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



Bloco de Esquerda

Grupo Parlamentar

Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda apresenta, e de que este Projeto Lei é parte integrante.

Com este Projeto de Lei, garante-se o direito à habitação em caso de incapacidade por parte dos devedores de cumprir com o pagamento de outras dívidas num contexto de perda acelerada de rendimentos por via da inflação. Assim, tornam-se impenhoráveis os bens imóveis destinados à habitação própria e permanente, exceto quando a sua execução se destine ao pagamento da hipoteca. Nestes casos, garante-se o direito do devedor de, em qualquer momento, optar unilateralmente pela dação em cumprimento, entregando o seu imóvel em troca da extinção total da dívida.

O presente projeto consagra ainda o direito dos devedores à dação em pagamento, prevista na Lei de Bases da Habitação, mas até agora sem concretização. Estabelece-se assim a extinção da dívida hipotecária caso o devedor escolha entregar o seu imóvel ao banco. Esta medida visa prevenir o excessivo endividamento das famílias face a futuras quebras de preços no setor imobiliário e responsabilizar as instituições bancárias pelas avaliações excessivas que contribuem para o sobreaquecimento do mercado.

Assim, e 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

O presente projeto de lei garante a impenhorabilidade da habitação própria e permanente, evitando que este bem possa ser penhorado em processos de execução de dívida, e consagra o regime de dação em cumprimento, alterando para isso o Código de Processo Civil aprovado pela Lei 41/2013, de 26 de junho.

Artigo 2.º

Alteração ao Código de Processo Civil

Os artigos 737.º e 861.º do Código de Processo Civil, aprovado pela Lei 41/2013, de 26 de junho, passam a ter a seguinte redação:



Bloco de Esquerda

Grupo Parlamentar

“Artigo 737.º

Bens relativamente impenhoráveis

1 - (...).

2 - (...).

3 - Está isento de penhora o bem imóvel com finalidade de habitação própria e permanente do executado, salvo quando este foi dado como garantia hipotecária e a execução se destine ao seu próprio pagamento.

4 - (anterior n.º 3).

Artigo 861.º

Entrega da coisa

1 - (...)

2 - (...)

3 - (...)

4 - (...)

5 - (...)

6 - (...)

7 - Tratando-se da casa de habitação principal do executado utilizada como garantia para operações de crédito habitacional, pode ser solicitada a dação em cumprimento do bem imóvel hipotecado.

8- Para efeitos do disposto no número anterior, o credor não pode recusar a entrega do bem imóvel que serviu de garantia para celebração de contratos de crédito.

9- A dação em cumprimento solicitada nos termos do número 7 do presente artigo extingue imediatamente a obrigação de dívida do mutuário, independentemente do valor de mercado do imóvel que vier a ser apurado.”

Artigo 3.º

Entrada em vigor

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



Bloco de Esquerda

Grupo Parlamentar

Assembleia da República, 27 de setembro de 2022.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,

Mariana Mortágua; Pedro Filipe Soares; Catarina Martins;

Joana Mortágua; José Soeiro