



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Comissão de Orçamento e Finanças

Parecer

Projeto de Lei 452/XV/1 (GP PCP)

Regime extraordinário de proteção da habitação própria
face ao aumento dos encargos com o crédito à habitação

Autora: Deputada Mariana
Mortágua (GP BE)

ÍNDICE

PARTE I – CONSIDERANDOS

I - Nota introdutória

II - Considerandos

III - Apreciação dos requisitos constitucionais, regimentais e formais

IV – Enquadramento Jurídico Nacional

V – Enquadramento parlamentar

VI – Enquadramento Jurídico na União Europeia e Internacional

VII - Consultas e contributos

PARTE II - OPINIÃO DA DEPUTADA AUTORA DO PARECER

PARTE III - CONCLUSÕES

PARTE IV - ANEXOS

PARTE I – CONSIDERANDOS

I - Nota introdutória

1 – A iniciativa legislativa deu entrada na mesa da Assembleia da República em 19 de dezembro de 2022.

2 - Por despacho do Senhor Presidente da Assembleia da República, baixou à Comissão de Economia Obras Públicas, Planeamento e Habitação, com conexão à Comissão de Orçamento e Finanças, no cumprimento do nº1 do artigo 129º do Regimento da Assembleia da República (RAR) em 21 de dezembro de 2022

3 – No dia 5 de janeiro de 2023, no seguimento do requerimento apresentado pelo Presidente da Comissão de Economia Obras Públicas, Planeamento e Habitação o Senhor Presidente da Assembleia da República proferiu novo despacho, determinando como competente a Comissão de Orçamento e Finanças, com conexão à Comissão de Economia Obras Públicas, Planeamento e Habitação

5 - Em 5 de janeiro de 2023 foi designado relator a Deputada Mariana Mortágua.

6 - Nos termos do artigo 131º do RAR foi elaborada pelos serviços a respetiva nota técnica, que consta como anexo ao presente relatório.

II - Considerandos

Os proponentes da iniciativa consideram que a conjuntura atual, em particular «o significativo aumento das taxas de juro e das prestações do crédito à habitação e a perspetiva de continuação destes aumentos», poderá vir a colocar muitas famílias em situação de incumprimento, com a consequente possibilidade de perderem a sua habitação.

Conforme refere a Nota Técnica, considera o Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português ser necessário introduzir um «regime extraordinário de proteção da habitação própria face ao aumento dos encargos com o crédito à habitação», do qual salientam as seguintes características:

- Subida das taxas Euribor teria como primeira implicação a redução das margens de lucro dos bancos resultantes de um conjunto de custos e encargos associados aos créditos à habitação, assegurando que os encargos com o crédito não ultrapassem o valor definido no início do contrato da taxa anual efetiva global;
- Possibilidade de renegociação dos contratos de crédito à habitação, considerando um limite de 35% de taxa de esforço e com extensão do prazo para pagamento do crédito;
- Aceitação de recurso a dação em cumprimento sem possibilidade de oposição pelo banco, assegurando-se ainda uma compensação posterior, em caso de venda por um valor superior ao considerado à data da dação; – Verificando-se a entrega do imóvel ao banco ou a venda a um

fundo de investimento imobiliário para arrendamento habitacional, possibilidade de celebrar contrato de arrendamento com hipótese de retomar posteriormente o crédito

III - Apreciação dos requisitos constitucionais, regimentais e formais

A iniciativa em apreciação é apresentada Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português (PCP), ao abrigo e nos termos do n.º 1 do artigo 167.º da Constituição da República Portuguesa (Constituição) e do n.º 1 do artigo 119.º do Regimento da Assembleia da República (Regimento), que consagram o poder de iniciativa da lei. Trata-se de um poder dos Deputados, por força do disposto na alínea b) do artigo 156.º da Constituição e b) do n.º 1 do artigo 4.º do Regimento, bem como dos grupos parlamentares, por força do disposto na alínea g) do n.º 2 do artigo 180.º da Constituição e da alínea f) do artigo 8.º do Regimento.

A iniciativa assume a forma de projeto de lei, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 119.º do Regimento. Encontra-se redigida sob a forma de artigos, é precedida de uma breve exposição de motivos e tem uma designação que traduz sinteticamente o seu objeto principal, cumprindo assim os requisitos formais previstos no n.º 1 do artigo 124.º do Regimento.

A proposta de lei respeita os limites à admissão das iniciativas, previstos no n.º 1 do artigo 120.º do Regimento, uma vez que parece não infringir a Constituição ou os princípios nela consignados e define concretamente o sentido das modificações a introduzir na ordem legislativa.

IV – Enquadramento Jurídico Nacional

A Constituição determina no n.º 1 do seu artigo 65.º que «todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar». O n.º 2 do mesmo artigo acrescenta que para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado, nomeadamente, «programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social; promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais; e estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada». De referir, também, os artigos 70.º e 72.º da Lei Fundamental que estipulam, respetivamente que «os jovens gozam de proteção especial para efetivação dos seus direitos económicos, sociais e culturais, designadamente, no acesso à habitação» e que «as pessoas idosas têm direito à segurança económica e a condições de habitação e convívio familiar e comunitário que respeitem a sua autonomia pessoal e evitem e superem o isolamento ou a marginalização social». Por último, menciona-se o n.º 1 do artigo 62.º da Constituição, que consagrou o direito de propriedade privada

Comissão de Orçamento e Finanças

para todos. De acordo com. Gomes Canotilho e Vital Moreira, o direito à habitação «consiste, por um lado, no direito de não ser arbitrariamente privado da habitação ou de não ser impedido de conseguir uma; neste sentido, o direito à habitação reveste a forma de «direito negativo», ou seja, de direito de defesa, determinando um dever de abstenção do Estado e de terceiros, apresentando-se, nessa medida, como um direito análogo aos «direitos, liberdades e garantias» (cfr. artigo 17.º). Por outro lado, o direito à habitação consiste no direito a obtê-la por via de propriedade ou arrendamento, traduzindo-se na exigência das medidas e prestações estaduais adequadas a realizar tal objetivo. Neste sentido, o direito à habitação apresenta-se como verdadeiro e próprio «direito social»¹.

Na Nota Técnica da presente iniciativa legislativa, consta ainda a análise dos diversos diplomas legislativos e respetivos artigos, que visaram a proteção dos devedores de crédito à habitação.

V – Enquadramento parlamentar

Efetuada consulta à base de dados da atividade parlamentar (AP), verifica-se que estão pendentes as seguintes **iniciativas legislativas** e os seguintes **antecedentes parlamentares**, nesta legislatura, incidindo sobre matéria idêntica ou conexas com a da presente iniciativa:

Iniciativas pendentes (iniciativas legislativas e petições)

- Projeto de Lei 327/XV/1.ª (BE) - Limita a variação da taxa de esforço no crédito à habitação, aprovado na generalidade, na reunião plenária de 6 de outubro de 2022, com os votos contra da IL, a abstenção do PS, PSD e CH e os votos favoráveis do PCP, BE, PAN e L, tendo baixado na mesma data, na especialidade à Comissão de Orçamento e Finanças (COF).
- Projeto de Lei 334/XV/1.ª (L) - “Determina que os mutuantes disponibilizem, aos interessados em contratar um crédito à habitação própria ou que sejam partes num, o regime de prestações constantes e mistas. Permite a renegociação dos créditos quando a taxa de esforço supere a recomendada pelo Banco de Portugal” aprovado na generalidade, na reunião plenária de 6 de outubro de 2022, com os votos favoráveis do PCP, BE, PAN e L e a abstenção do PS, PSD, CH e IL tendo baixado na mesma data, na especialidade à COF.

Antecedentes parlamentares (iniciativas legislativas e petições)

¹ J. J. Gomes Canotilho e Vital Moreira, Constituição da República Portuguesa Anotada, Volume I, Coimbra Editora, 2007, pág. 834.

Comissão de Orçamento e Finanças

- Projeto de Lei 299/XV/1.^a (CH) - Estabelece medidas de apoio e proteção dos particulares, por motivo do aumento das taxas de juros aplicáveis aos contratos de financiamento à aquisição de habitação própria e permanente, que foi rejeitado na generalidade, na reunião plenária de 6 de outubro de 2022, com os votos contra do PS, PSD, IL, a abstenção do PCP e L e os votos favoráveis do CH, BE e PAN.
- Projeto de Lei 328/XV/1.^a (BE) - Estabelece o regime excecional de moratórias bancárias, que foi rejeitado na generalidade, na reunião plenária de 6 de outubro de 2022, com os votos contra do PS, PSD, IL e os votos favoráveis do CH, PCP, BE, PAN, L.
- Projeto de Resolução 261/XV/1.^a (PCP) - Recomenda a adoção de medidas urgentes para responder aos aumentos no crédito à habitação, rejeitado na reunião plenária de 6 de outubro de 2022, com os votos contra do PS, PSD, IL, a abstenção do CH e os votos favoráveis do PCP, BE, PAN, L.

VI – Enquadramento Jurídico na União Europeia e Internacional

Na Nota Técnica da presente iniciativa legislativa, apresenta-se o enquadramento internacional referente a: Bélgica, Espanha e França.

VII - Consultas e contributos

Atendendo à matéria objeto da iniciativa, poderá ser pertinente consultar o Banco de Portugal, a Associação Portuguesa de Bancos (APB), a Associação de Defesa dos Clientes Bancários.

É de salientar que foi já recebido contributo escrito da DECO - Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor, disponível na página da iniciativa

PARTE II - OPINIÃO DA DEPUTADA AUTORA DO PARECER

A autora do presente Parecer reserva, nesta sede, a sua posição sobre Projeto de Lei n.º 452/XV/1^a (GP PCP), que é de «elaboração facultativa», em conformidade com o disposto no n.º 3 do artigo 137.º do Regimento da Assembleia da República.

PARTE III - CONCLUSÕES

Face aos considerandos já mencionados, Comissão de Orçamento e Finanças, com conexão à Comissão de Economia Obras Públicas, Planeamento e Habitação adota o seguinte parecer:



Comissão de Orçamento e Finanças

1 – O Grupo Parlamentar do PCP tomou a iniciativa de apresentar o Projeto de Lei n.º 452/XVI/1ª «Regime extraordinário de proteção da habitação própria face ao aumento dos encargos com o crédito à habitação».

2 – O presente Projeto de Lei cumpre todos os requisitos constitucionais, legais e regimentais necessários à sua tramitação;

3 – Deverá o presente parecer ser remetido a Sua Ex.ª o Presidente da Assembleia da República para apreciação em Plenário.

PARTE IV - ANEXOS

Em conformidade com o cumprimento no artigo 131.º, n.º 4 do Regimento da Assembleia da República, anexa-se a Nota Técnica elaborada pelos serviços.

Palácio de S. Bento, 6 de fevereiro de 2023.

A Deputada Autora do Parecer

(Mariana Mortágua)

O Presidente da Comissão

(Filipe Neto Brandão)

