

Projeto de Lei nº 299/XV/1ª

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

Exposição de motivos

Portugal é uma das economias mais endividadas da Zona Euro, o que vale por dizer que o recente aumento das taxas de juro vem colocar mais pressão sobre todos os agentes económicos. Os particulares que contrataram com as instituições bancárias empréstimos, ou contratos de locação financeira, para aquisição de habitação própria e permanente, são dos mais prejudicados com a subida das taxas de juro do financiamento à habitação.

É do conhecimento geral que a maior parte das famílias portuguesas compra casa recorrendo ao crédito à habitação, contraindo empréstimos que, regra geral, são contratados com uma taxa de juro variável, indexada às taxas Euribor a seis meses. Ora, as abruptas subidas da taxa de juro diretora do Banco Central Europeu – que, de – 0,5% em dezembro de 2021, subiu para 0% em junho de 2022, para 1,25% em setembro e deverá, segundo estimativas credíveis, escalar aos 2% em outubro – já estão a ter impacto nas Euribor, como seria de esperar.

Esse impacto vai repercutir-se sobre as famílias que, estando já a sofrer os efeitos da escalada dos preços dos bens essenciais e do aumento dos combustíveis, da eletricidade e do gás, veem-se agora a braços com o agravamento das prestações de crédito à habitação, que pode representar o golpe final para muitos orçamentos familiares.

Estamos a falar de 1,4 milhões de famílias com crédito à habitação, num valor global de 103 mil milhões de euros de saldo em dívida, 93% das quais com contratos de taxa variável indexada à Euribor.

Considerando a evolução recente nas taxas Euribor e as expectativas nos mercados financeiros para a sua evolução nos próximos meses, é de esperar um aumento das prestações mensais do crédito à habitação de 59% no primeiro do ano que vem. Para quem já se deu ao cuidado de fazer as contas¹, a previsão é que, num empréstimo de €150 mil, por 30 anos, o aumento é de mais €261 por mês, ao passo que num crédito de €250 mil, pelo mesmo prazo, o aumento chega aos €436 mensais.

Do lado das autoridades públicas, contudo, as respostas têm sido pouco consistentes ou, mesmo, contraditórias.

O Primeiro-Ministro afirma que o efeito da subida das taxas de juro sobre os contratos de financiamento à aquisição de habitação é matéria em análise no Governo, sendo de admitir a criação futura de apoios para ajudar as famílias, em articulação com a Associação Portuguesa de Bancos.

A Associação Portuguesa de Bancos, por seu turno, recomenda prudência ao Governo e aconselha-o a evitar soluções para situações transitórias.

O Governador do Banco de Portugal rema em sentido contrário, afastando publicamente os receios de subida preocupante no incumprimento no crédito à habitação, mesmo tendo em conta a percentagem de empréstimos à habitação com taxa variável no total do crédito hipotecário (v. supra), e apesar da redução do rendimento das famílias e do aumento de juros². Não deixa de ser surpreendente, contudo, se tivermos em conta que a redução do rendimento das famílias, a queda do preço das casas e o aumento do malparado das empresas foram os principais riscos elencados pelo Banco de Portugal no último Relatório de Estabilidade Financeira, de junho de 2022 (“A redução do rendimento disponível real devido à inflação e o efeito do

¹ <https://expresso.pt/economia/2022-09-15-Juros-vao-trepar-mais-prestacoes-da-casa-sobem-ate-59-em-ano-e-meio-1120741e>

² <https://jornaleconomico.pt/noticias/bdp-rejeita-subida-significativa-do-incumprimento-no-credito-a-habitacao-909206>

aumento das taxas de juro sobre o serviço de dívida são os riscos mais relevantes para a situação financeira dos particulares” – cf. Sumário Executivo)³.

O Primeiro-Ministro exortou, ainda, as partes interessadas com a responsabilidade de procurarem soluções, designadamente moratórias e renegociação de créditos.

O Chega entende que os partidos também foram chamados a responder a este apelo do Governo, sobretudo agora, que a principal associação patronal do setor bancário e a própria supervisão bancária assobiam para o lado, descartando qualquer ónus que se queira impor sobre a atividade e o setor bancário e silenciando uma realidade de que todos se aperceberam já: a de que o aumento das taxas de juro vai traduzir-se, a breve trecho, numa melhoria das margens financeiras dos bancos e, conseqüentemente, dos respetivos lucros.

É necessária a adoção de medidas urgentes de proteção e apoio às famílias portuguesas, em matéria de crédito à habitação própria permanente.

O Chega defende a existência de um especial dever de participação neste esforço conjunto por parte do sistema financeiro, considerada a sua função essencial de financiamento de qualquer economia, particularmente num período de elevada incerteza quanto à evolução da conjuntura económica mundial.

Assim sendo, propomos a consagração legal de uma moratória, por um período de seis meses, que consistirá numa proibição da revogação das linhas de crédito contratadas, bem como uma prorrogação ou suspensão dos créditos até fim deste período, eventualmente prorrogado em função dos desenvolvimentos económicos futuros, com o objetivo de prevenir eventuais incumprimentos, por parte das famílias, e de lhes permitir encontrar a solução que o Governo não conseguiu produzir, caso esse incumprimento venha a ocorrer.

Pelo exposto, e nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, os Deputados abaixo-assinados apresentam o seguinte projeto de lei:

³ https://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/pdf-boletim/ref_06_2022_pt.pdf

Artigo 1.º

Objeto

1 – A presente lei estabelece medidas de apoio e proteção aos titulares de empréstimos e de contratos de locação financeira, destinadas a morigerar o impacto do aumento das taxas de juro sobre tais operações.

2 – As medidas de proteção e apoio à liquidez dos particulares a que alude o número anterior, doravante designados interessados, têm como finalidade o diferimento do cumprimento das respetivas obrigações perante o sistema financeiro.

3 - Para os efeitos do presente decreto-lei, a crise inflacionista provocada pela crise energética e guerra no Leste da Europa é formalmente reconhecida como um evento excecional com consequências graves para a economia e para os mercados, nos termos do artigo 107.º do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia.

Artigo 2.º

Âmbito objetivo

1 – A presente lei aplica-se a operações de crédito hipotecário, bem como a locação financeira de imóveis, desde que destinados a habitação própria e permanente do interessado.

2 – A presente lei aplica-se ainda a outras operações de crédito do interessado, desde que subordinadas ao fim previsto no número anterior, ainda que com diferente denominação ou diferente titulação.

Artigo 3.º

Âmbito subjetivo



Beneficiam das medidas previstas na presente lei os interessados que, à data da entrada em vigor da presente lei, preencham as seguintes condições:

- a) Não estejam em mora ou incumprimento de prestações pecuniárias há mais de 120 dias junto da instituição de crédito, 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 naquela data estejam já em execução por qualquer uma das instituições;
- b) Relativamente à situação perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a segurança social:
 - i) Tenham a situação contributiva regularizada, nos termos previstos no Código de procedimento e Processo Tributário e do Código dos Regimes Contributivos do Sistema Previdencial da Segurança Social; ou
 - ii) Tenham uma situação irregular de valor não superior a € 5000; ou
 - iii) Tenham em curso processo negocial de regularização do incumprimento ou apresentem pedido de regularização da situação, nos termos legais.

Artigo 4.º

Moratória

1 – Os interessados abrangidos pela presente lei beneficiam das seguintes medidas de apoio, relativamente às suas exposições creditícias contratadas junto das instituições de crédito:

- a) Proibição de revogação, resolução ou denúncia, 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 da entrada em vigor da presente lei e, nos mesmos termos, de todos os seus elementos associados, incluindo juros e garantias;

- 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 igual ao da suspensão, sendo igualmente prolongados todos os elementos associados aos contratos abrangidos pela medida, incluindo garantias.

2 – Os interessados que beneficiem das medidas previstas em b) e c) do número anterior podem, em qualquer momento, solicitar que apenas os reembolsos de capital, ou parte destes, 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 motivo a qualquer das seguintes vicissitudes contratuais:

- 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 pelas entidades beneficiárias das medidas ou por terceiros, designadamente a eficácia e vigência dos seguros, das fianças e dos avales.

4 – A prorrogação das garantias, designadamente de seguros, de fianças e de avales não carece de qualquer outra formalidade, parecer, autorização ou ato prévio de qualquer outra entidade, é plenamente eficaz e oponível a terceiros, devendo o respetivo registo, quando necessário, ser promovido pelas instituições, com base no disposto na presente lei, sem necessidade de apresentação de qualquer outro documento e com dispensa de trato sucessivo.

5 – Os interessados podem beneficiar dos efeitos das medidas previstas no presente artigo por período inferior à duração da moratória, devendo, para o efeito, comunicar essa intenção à instituição no prazo mínimo de 30 dias anteriores à data em que pretendem fazer cessar os respetivos efeitos.

Artigo 5.º

Condições de acesso

1 – Para acederem às medidas previstas no artigo anterior, os interessados devem remeter à instituição uma declaração assinada de adesão à aplicação da moratória, por correio eletrónico ou físico, nos 30 dias seguintes à entrada em vigor da presente lei.

2 – A declaração é acompanhada pela documentação da regularidade da respetiva situação tributária e contributiva, da existência de processo negocial de regularização do incumprimento ou do requerimento do pedido de regularização.

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 a entidade beneficiária não preencher as condições estabelecidas no artigo 3.º.

4 – Caso verifiquem que o interessado não preenche as condições estabelecidas no artigo 3.º, as instituições devem informá-lo desse facto no prazo máximo de três dias úteis, mediante o envio de comunicação através do mesmo meio que foi utilizado pelo interessado.

Artigo 6.º

Acesso indevido a medidas de apoio

Os interessados que acederem às medidas de apoio previstas na presente lei sem preencherem os requisitos nela previstos, são responsáveis pelo ressarcimento dos danos causados por falsas declarações, sem prejuízo da responsabilidade criminal em que possam ter incorrido.

Artigo 7.º

Supervisão e reporte de informação

1 – O Banco de Portugal é responsável pela supervisão e fiscalização do regime de acesso à moratória prevista na presente lei.

2 – As exposições abrangidas pela moratória são comunicadas à Central de Responsabilidades de Crédito do Banco de Portugal.

Artigo 8.º

Duração das medidas

As medidas de apoio previstas na presente lei produzem efeitos durante seis meses, a contar da data da entrada em vigor da presente lei, sem prejuízo de eventual prorrogação, ou cessação antecipada, por efeito de diploma legal.

Artigo 9.º

Entrada em vigor

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

Palácio de São Bento, 15 de setembro de 2022

Os Deputados do Grupo Parlamentar do CHEGA,

André Ventura - Bruno Nunes - Diogo Pacheco de Amorim - Filipe Melo - Gabriel Mithá
Ribeiro - Jorge Galveias - Pedro Frazão - Pedro Pessanha - Pedro Pinto - Rita Matias - Rui
Afonso - Rui Paulo Sousa