



Projeto de resolução n.º 308/XII

Recomenda ao Governo a criação de um Fundo de Garantia ao Crédito à Habitação

Exposição de motivos

Os últimos meses têm revelado um aumento preocupante e muito significativo dos casos de incumprimento no pagamento das prestações de crédito para aquisição de habitação própria e permanente. Dados relativos ao ano de 2011 revelavam números de entregas de casas superiores a 6900 casos, representando um aumento de 17,7% em relação ao ano anterior, a um ritmo de quase 19 casas entregues em dação em cumprimento. Em 2012, estima-se que sejam já 25 casas por dia.

Perante as dificuldades sentidas pelas famílias no cumprimento das suas obrigações e face a um momento em que as próprias instituições financeiras se confrontam com a necessidade de dar cumprimento aos objetivos de desalavancagem constantes do Memorando de Entendimento, que vão mesmo para além das metas constantes dos normativos internacionais aplicáveis ao setor bancário, urge equilibrar o enquadramento normativo aplicável à concessão do crédito à aquisição de habitação própria e permanente, em particular no que respeita à resolução dos contratos em caso de incumprimento.

É, pois, indispensável aferir se todos os instrumentos jurídicos existentes, confrontados com a degradação da situação económica do País e, conseqüentemente, com a redução do rendimento disponível da família, são suficientes para dar cumprimento pleno, no domínio da legislação ordinária, ao direito fundamental à habitação e, simultaneamente, ponderar se esses instrumentos continuam a representar a melhor opção para reduzir o agravamento da realidade do crédito mal parado, que penaliza o setor financeiro.

Na sequência de uma reflexão alargada, em que se procedeu à auscultação de diversas entidades que se têm debruçado sobre o estudo da matéria, em que se estudaram as soluções comparadas em sede de acesso ao crédito à habitação e de prestação de garantias reais a este associadas, e tendo em conta a necessidade de manter o equilíbrio na relação contratual entre as instituições financeiras e os mutuários, o Partido Socialista vem apresentar, através da presente iniciativa, bem como de outros projetos complementares, um conjunto de medidas destinadas a proteger as famílias portuguesas face à situação de degradação da situação económica que as afeta no cumprimento das suas obrigações financeiras.



Nesta linha, o PS pretende reforçar as medidas que previnam o incumprimento dos detentores de crédito à habitação através de uma nova moratória dirigida a famílias em dificuldades financeiras, semelhante àquela que vigorou em 2009 e 2010.

Contudo, atenta a difícil situação orçamental que o País atravessa, afigura-se essencial conceber um mecanismo que permita suportar financeiramente a reintrodução da moratória. Neste sentido, considera-se fundamental a instituição de um Fundo de Garantia ao Crédito à Habitação, concebido em termos similares aos do Fundo de Garantia Salarial ou do Fundo de Garantia Automóvel.

Na prática, introduzir-se-ia um mecanismo com uma estrutura similar a um seguro do crédito à habitação, a ser financiado através de participações das instituições financeiras que os concedem e dos detentores de créditos à habitação. Desta forma, os credores contribuiriam para beneficiar da segurança futura decorrente do regime da moratória, enquanto as instituições financeiras contribuiriam por beneficiar da cobertura do Fundo nos períodos em que os particulares ativassem a referida moratória. Atenta a natureza solidária do Fundo e as vantagens para ambas as partes, cada parte passaria a contribuir mensalmente com uma percentagem ínfima calculada a partir do valor do contrato de crédito à habitação.

Tendo em consideração que o valor inscrito no Orçamento de Estado de 2009 para o financiamento do regime de moratória, criado pelo Decreto-Lei nº103/2009, de 12 de Maio, foi de 150 milhões de euros, facilmente se percebe que a percentagem necessária ao financiamento de uma nova moratória seria residual. Recorda-se que entre Julho de 2009 e Outubro de 2010 foram beneficiárias da ajuda conferida através da moratória 2289 famílias.

Contudo, para assegurar que o Fundo de Garantia esteja já disponível em 2012, permitindo por essa via a implementação do regime da moratória, caberia às instituições financeiras a capitalização inicial do Fundo, tornando-se titular de créditos sobre o mesmo, a amortizar nos anos subsequentes da sua vigência.

O Fundo assumiria a responsabilidade pelo financiamento de um número anual de empréstimos a determinados beneficiários, que cumpram os requisitos objetivos de carência, definidos seguindo de perto os princípios aplicados no referido regime de moratória para desempregados, criado pelo supracitado Decreto-Lei n.º 103/2009, de 12 de Maio, ou seja, considerando-se um número de beneficiários limitado, uma duração limitada do período da



moratória, uma obrigatoriedade de pagamento parcial da prestação e valores máximos de empréstimo em percentagem do valor da prestação e em valor absoluto. A moratória e o Fundo cobririam todos os contratos de crédito à habitação, independentemente de terem sido celebrados antes do início destes novos apoios.

Na definição do perfil dos beneficiários a presente iniciativa assume como ponto de partida o regime definido no Decreto-Lei n.º 103/2009, de 12 de Maio, ou seja, agregados familiares com pelo menos um desempregado, inscrito no centro de emprego, titulares de um empréstimo por um período máximo de 24 meses, e fixando-se um limite de empréstimo através do Fundo de Garantia até 50% do valor da prestação ou até 500 euros, suportando os beneficiários apenas o valor dos juros.

Contudo, entende o Partido Socialista ser igualmente necessário assegurar que o fundo assente numa ótica de flexibilidade demonstrando abertura para se adequar a duração, a dimensão desse apoio ou alargar o âmbito de beneficiários, perante uma evolução negativa do volume do incumprimento do crédito à habitação e em função da capacidade e da capitalização do Fundo.

A presente iniciativa assenta pois na necessidade de oferecer uma resposta equilibrada e solidária às dificuldades sentidas por muitos agregados familiares no cumprimento das suas obrigações perante as instituições financeiras.

Assim, ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis, os Deputados do Partido Socialista apresentam o seguinte Projeto de Resolução:

A Assembleia da República resolve, nos termos do n.º 5 do artigo 166.º da Constituição da República Portuguesa, recomendar ao Governo que:

- 1- Desenvolva as diligências necessárias à criação de um Fundo de Garantia de Crédito à Habitação destinado ao financiamento de uma moratória que tenha como objetivo a proteção da habitação própria e permanente, nos casos de desemprego de um ou mais membros do agregado familiar, e que permita apoiar o pagamento das prestações devidas às instituições financeiras tendo como referência o perfil de beneficiário e as regras de apoio já estabelecidas no do regime de moratória, criado pelo Decreto-Lei n.º103/2009, de 12 de Maio;
- 2- Determine a elaboração de um enquadramento normativo que estabeleça os termos da relação jurídica que se constitui entre o Fundo de Garantia de Crédito à Habitação e



os beneficiários do regime de moratória, nomeadamente no que respeita ao montante do direito de crédito do Fundo, as respetivas taxas de juro e plano de pagamentos dos particulares, à semelhança do estabelecido pelo Decreto-Lei nº103/2009;

- 3- Determine que a contribuição para o Fundo é realizada através de um copagamento entre as instituições financeiras e os detentores de crédito à habitação através de uma percentagem residual do valor de cada contrato de crédito à habitação, com distribuição equitativa entre as partes;
- 4- Assegure que o Fundo de Garantia de Crédito à Habitação entra em vigor em 2012, cobrindo todos os contratos de crédito à habitação, independentemente da sua celebração ter ocorrido antes da constituição do Fundo;
- 5- Assegure que as instituições financeiras assumem a capitalização inicial do Fundo de Garantia de Crédito à Habitação ficando com crédito sobre o mesmo.

Palácio de São Bento, 27 de Abril de 2012

Os Deputados,

(Duarte Cordeiro)

(Pedro Delgado Alves)

(Carlos Zorrinho)

(José Junqueiro)

(João Galamba)



(Pedro Nuno Santos)

(Fernando Serrasqueiro)

(Filipe Neto Brandão)

(Isabel Moreira)

(Sérgio Sousa Pinto)

(Pedro Silva Pereira)

(Basílio Horta)

(Inês de Medeiros)

(Ana Catarina Mendes)

(Rui Paulo Figueiredo)

(Rui Pedro Duarte)

(Jorge Fão)