Bloco de Esquerda
Representação Parlamentar

Projeto de Resolução n.º 1252/XVII/2.ª

Travão Caixa: travar os juros do crédito à habitação

Exposição de Motivos

Portugal vive o segundo choque de juros em quatro anos. Depois de um ano de pausa, o Banco Central Europeu subiu as taxas de juro diretoras em 25 pontos base a 11 de junho de 2026 e voltou a subi-las em igual medida a 10 de setembro, fixando a taxa da facilidade de depósito em 2,5%. Em quatro meses, as taxas diretoras subiram meio ponto percentual e o próprio Banco Central Europeu sinaliza que não haverá descidas no horizonte próximo. A Euribor acompanhou o movimento: a taxa a 12 meses, indexante da maioria dos contratos, passou de uma média mensal de 2,598% em junho para 2,711% em agosto e aproxima-se dos 3% em setembro.

O efeito chega diretamente ao orçamento das famílias. Segundo o Banco de Portugal, a taxa de juro das novas operações de crédito à habitação subiu para 2,96% em julho de 2026, com os contratos a taxa variável a atingirem 3,19%. A prestação média do conjunto dos contratos de crédito à habitação alcançou 441 euros, o valor mais alto de sempre e o décimo primeiro aumento mensal consecutivo, mais 23 euros do que no final de 2025. O agravamento não está esgotado: materializa-se à medida que cada contrato chega à respetiva data de revisão, pelo que a subida decidida em setembro só se fará sentir nas prestações ao longo dos próximos doze meses.

A exposição das famílias é hoje maior do que no choque anterior. O stock de crédito à habitação ascendia a 115,7 mil milhões de euros em maio de 2026, com um crescimento homólogo de 10,8%, o maior desde fevereiro de 2003, porque a cada contrato novo corresponde um empréstimo de montante mais elevado. Num crédito de 150 mil euros a

30 anos, cada meio ponto percentual representa cerca de 40 euros a mais por mês e 500 euros por ano. De acordo com os cálculos da DECO PROteste, a prestação desse crédito, com um spread de 1%, situa-se já entre 674,66 euros, com a Euribor a 3 meses, e 712,15 euros, com a Euribor a 12 meses.

Esta subida incide sobre dívidas contraídas a preços recorde. O preço mediano dos alojamentos familiares transacionados subiu 16,8% em 2025, para 2.076 euros por metro quadrado, segundo o Instituto Nacional de Estatística, e o índice de preços da habitação do Banco de Portugal mais do que duplicou entre 2015 e 2025. Quem comprou casa nos últimos anos comprou cara e endividou-se muito. É sobre essas famílias, as que têm contratos mais recentes e maiores, que a subida dos juros bate com mais força.

No mesmo semestre, o banco público bateu recordes. A Caixa Geral de Depósitos obteve 913 milhões de euros de resultado líquido no primeiro semestre de 2026, mais 2% do que no período homólogo, cerca de cinco milhões de euros por dia. Entregou ao Estado um dividendo de 1.250 milhões de euros, o maior da história da banca portuguesa, e, mesmo depois dessa distribuição, manteve um rácio de capital CET1 de 21,3%, 11,8 pontos percentuais acima do requisito mínimo regulamentar. É o maior credor de habitação do país: 30,2 mil milhões de euros de carteira em Portugal, 24,5% do mercado, com uma produção de 3,7 mil milhões de euros só no primeiro semestre, mais 42% do que em igual período de 2025.

O Bloco de Esquerda propõe que essa força seja usada a favor de quem paga a prestação. O «Travão Caixa» é simples: durante doze meses, a Caixa Geral de Depósitos não repercute nos créditos à habitação própria e permanente as subidas das taxas diretoras do Banco Central Europeu decididas em 2026, reduzindo o spread em medida equivalente ao aumento do indexante que delas resulte. Não é preciso alterar a lei: trata-se de uma decisão de política de preços, da competência do banco, da mesma natureza das decisões que a Caixa toma quando opta por não agravar o seu preçário. E é um mecanismo que se desliga sozinho: se o indexante regressar ao nível anterior às decisões de 2026, o travão deixa de ter aplicação e o custo é nulo.

O custo máximo é conhecido e é comportável. Estimando que entre 15 e 20 mil milhões de euros da carteira estejam em taxa variável ou em período de indexação de contratos a taxa mista, cada meio ponto percentual não repercutido vale entre 75 e 100 milhões de

euros por ano. É o que a Caixa ganha em cerca de três semanas e corresponde a 6% a 8% do dividendo entregue ao Estado este ano. Não há prejuízo para o banco nem transferência orçamental: há um lucro ligeiramente menor e um dividendo ligeiramente menor. Paga o acionista, que é o Estado; poupam as famílias, que deixam de pagar a subida.

A medida tem ainda um efeito de concorrência. Se o banco público fixa um teto aos juros do crédito à habitação e facilita a transferência de créditos, os restantes bancos acompanham ou perdem clientes, e é isso que a banca mais teme. Esse efeito exige, porém, que se removam os obstáculos à mudança: a suspensão da comissão de reembolso antecipado nos créditos à habitação cessou no final de 2025 e a sua reposição, ao menos no banco público, é condição para que a concorrência funcione.

Dirão que o acionista não manda nas taxas de juro praticadas pelo banco. Mas manda no dividendo. Quem fixa um dividendo de 1.250 milhões de euros fixa a rentabilidade que exige do banco, e a rentabilidade exigida é, no fim, política de preços. Ao Estado, acionista único, basta inscrever o travão nas orientações estratégicas da Caixa Geral de Depósitos, nos termos do regime jurídico do setor público empresarial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro. O Estado é acionista do banco e é fiador dos jovens que compram a primeira casa. Falta estar do lado de quem paga a prestação.

Assim, ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis, a Representação Parlamentar do Bloco de Esquerda propõe que a Assembleia da República recomende ao Governo que:

1 - Inscreva nas orientações estratégicas da Caixa Geral de Depósitos, S.A., enquanto acionista único e nos termos do regime jurídico do setor público empresarial aprovado pelo Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro, um mecanismo de travão às taxas de juro do crédito à habitação, designado «Travão Caixa», pelo qual, durante doze meses, o banco não repercuta nos contratos de crédito à habitação própria e permanente as subidas das taxas de juro diretoras do Banco Central Europeu decididas em 2026.

2 - Determine que o mecanismo opere através da redução do spread contratado em medida equivalente ao aumento do indexante que resulte das decisões referidas no número anterior, de forma automática e sem necessidade de requerimento pelo cliente,

abrangendo os contratos a taxa variável e os contratos a taxa mista que se encontrem em período de indexação.

3 - Estabeleça que o mecanismo cessa logo que o indexante regresse ao nível médio anterior às decisões de 2026 e que pode ser prorrogado por períodos sucessivos de doze meses enquanto se mantiver o ciclo de subida das taxas diretoras.

4 - Determine que, durante a vigência do mecanismo, a Caixa Geral de Depósitos não cobra comissões de renegociação, de transferência de crédito proveniente de outra instituição, nem de reembolso antecipado, total ou parcial, nos créditos à habitação própria e permanente.

5 - Assegure que o impacto do mecanismo é integralmente acomodado na política de dividendos da Caixa Geral de Depósitos, sem afetação dos seus rácios prudenciais de capital e sem qualquer transferência orçamental ou custo para o erário público.

6 - Promova, junto do Banco de Portugal, o acompanhamento e a divulgação pública do impacto do mecanismo nas prestações do crédito à habitação e nas condições praticadas pelas restantes instituições de crédito.

Assembleia da República, 18 de setembro de 2026.
A Deputada do Bloco de Esquerda,

Andreia Galvão