

Projeto de Lei n.º 892/XV/2 (CH)

Assegura aos mutuários de crédito habitação a possibilidade de postecipar o pagamento de juros

Data de admissão: 19 de setembro de 2023

Comissão de Orçamento e Finanças (5.ª)

ÍNDICE

- I. A INICIATIVA
- II. APRECIÇÃO DOS REQUISITOS CONSTITUCIONAIS, REGIMENTAIS E FORMAIS
- III. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NACIONAL
- IV. ENQUADRAMENTO JURÍDICO INTERNACIONAL
- V. ENQUADRAMENTO PARLAMENTAR
- VI. CONSULTAS E CONTRIBUTOS
- VII. ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO

Elaborada por: Sandra Rolo e Leonor Calvão Borges (DILP), Sónia Milhano (DAPLEN), João Carlos Sanches (BIB) e Joana Coutinho (DAC)

Data: 16.10.2023

I. A INICIATIVA

Os proponentes salientam que as famílias portuguesas estão em dificuldades económicas graves, para o que muito contribui o custo com a prestação do crédito à habitação, que consome parte significativa do rendimento disponível familiar. Destacam, ainda, que muitos jovens vivem com os seus pais atendendo à falta de condições para pagarem uma casa. Mais sublinham, que o Banco Central Europeu (BCE) tem adotado uma política monetária muito severa para as famílias, não sendo previsível, a curto prazo, a redução das taxas de juro por parte do BCE.

Neste contexto, com o objetivo de *complementar medidas de combate ao aumento das taxas de juro, que se têm demonstrado claramente ineficazes* propõem aditar o artigo 6.º-A «Postecipação dos juros de crédito habitação» ao [Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de novembro](#)¹ «Estabelece medidas destinadas a mitigar os efeitos do incremento dos indexantes de referência de contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente»

II. APRECIÇÃO DOS REQUISITOS CONSTITUCIONAIS, REGIMENTAIS E FORMAIS

▪ Conformidade com os requisitos constitucionais e regimentais

A iniciativa em apreciação é apresentada pelos Deputados do Grupo Parlamentar do Partido Chega (CH), ao abrigo e nos termos do n.º 1 do artigo 167.º da [Constituição da República Portuguesa](#)² (Constituição) e do n.º 1 do artigo 119.º do [Regimento da Assembleia da República](#)³ (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 na alínea 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

¹ Texto consolidado disponível no sítio da *Internet* do Banco de Portugal.

² Diploma disponível no sítio da *Internet* da Assembleia da República.

³ Diploma disponível no sítio da *Internet* da Assembleia da República.

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.

São também respeitados os limites à admissão da iniciativa estabelecidos no n.º 1 do artigo 120.º do Regimento, uma vez que a mesma parece não infringir a Constituição ou os princípios nela consignados e define concretamente o sentido das modificações a introduzir na ordem legislativa.

O projeto de lei em apreciação deu entrada a 15 de setembro de 2023, acompanhado da respetiva [ficha de avaliação prévia de impacto de género](#). Foi admitido e baixou na generalidade à Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª), por despacho do Presidente da Assembleia da República, a 19 de setembro, tendo sido anunciado na reunião plenária de 20 de setembro. Posteriormente, a 29 de setembro, foi determinada a sua redistribuição, à Comissão de Orçamento e Finanças (5.ª).

▪ **Verificação do cumprimento da lei formulário**

A [Lei n.º 74/98, de 11 de novembro](#),⁴ alterada e republicada pela [Lei n.º 43/2014, de 11 de julho](#), de ora em diante designada como lei formulário, contém um conjunto de normas sobre a publicação, identificação e formulário dos diplomas que são relevantes em caso de aprovação da presente iniciativa.

O título da presente iniciativa legislativa - «Assegura aos mutuários de crédito habitação a possibilidade de postecipar o pagamento de juros», traduz sinteticamente o seu objeto, mostrando-se conforme ao disposto no n.º 2 do artigo 7.º da lei formulário. Não obstante, em caso de aprovação, o título deverá ser objeto de aperfeiçoamento formal, em sede de apreciação na especialidade ou em redação final.

Há que assinalar que o presente projeto de lei visa alterar o Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de novembro, que «Estabelece medidas destinadas a mitigar os efeitos do

⁴ Texto consolidado da lei formulário disponível no sítio da *Internet* da Assembleia da República.

incremento dos indexantes de referência de contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente».

O n.º 1 do artigo 6.º da lei formulário dispõe que «Os diplomas que alterem outros devem indicar o número de ordem da alteração introduzida e, caso tenha havido alterações anteriores, identificar aqueles diplomas que procederam a essas alterações, ainda que incidam sobre outras normas». De acordo com a consulta ao *Diário da República*, em caso de aprovação, a presente iniciativa constituirá a segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de novembro, anteriormente alterado pela Lei n.º 24/2023, de 29 de maio. Nestes termos, no sentido de dar cumprimento à referida norma da lei formulário, a iniciativa deverá indicar, preferencialmente no artigo relativo ao objeto, o número de ordem da alteração ao decreto-lei e o diploma que lhe introduziu a primeira alteração.

Em caso de aprovação esta iniciativa revestirá a forma de lei, nos termos do n.º 3 do artigo 166.º da Constituição, pelo que deve ser objeto de publicação na 1.ª Série do *Diário da República*, em conformidade com o disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º da lei formulário.

No que respeita ao início de vigência, o artigo 3.º deste projeto de lei estabelece que a sua entrada em vigor ocorrerá no dia seguinte ao da sua publicação, mostrando-se, assim, conforme com o previsto no n.º 1 do artigo 2.º da lei formulário, segundo o qual os atos legislativos «entram em vigor no dia neles fixado, não podendo, em caso algum, o início de vigência verificar-se no próprio dia da publicação».

Nesta fase do processo legislativo, a iniciativa em análise não nos suscita outras questões no âmbito da lei formulário.

▪ **Conformidade com as regras de legística formal**

A elaboração de atos normativos da Assembleia da República deve respeitar as regras de legística formal constantes do [Guia de legística para a elaboração de atos normativos](#),⁵ por forma a garantir a clareza dos textos normativos, mas também a certeza e a segurança jurídicas.

⁵ Documento disponível no sítio da *Internet* da Assembleia da República.

Nesse sentido, no que se refere ao título da iniciativa, recomendam as regras de legística formal que o mesmo deverá identificar a legislação alterada, por motivos informativos. Assim, em caso de aprovação do presente projeto de lei, sugere-se que o seu título seja aperfeiçoado, de forma a identificar o diploma que altera, ou seja, o Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de novembro.

A iniciativa em apreço não nos suscita outras questões pertinentes no âmbito da legística formal, na presente fase do processo legislativo, sem prejuízo da análise mais detalhada a ser efetuada no momento da redação final.

III. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NACIONAL

A [Constituição](#)⁶, enquanto parâmetro orientador de todos os domínios jurídicos infraconstitucionais presentes na ordem jurídica nacional, positiva os princípios e valores estruturantes do Estado de direito democrático, as principais tarefas e incumbências a cargo do Estado nos vários domínios jurídicos infraconstitucionais que compõem o ordenamento jurídico nacional, bem como os direitos, liberdades e garantias fundamentais de cada cidadão.

Para o cumprimento dos direitos, liberdades e garantias fundamentais dos cidadãos reconhecidas no articulado da Constituição, o Estado tem determinadas tarefas, previstas no [artigo 9.º](#), salientando-se designadamente as alíneas *b)* e *d)*, que estatuem o seguinte:

«Garantir os direitos e liberdades fundamentais e o respeito pelos princípios do Estado de direito democrático»; e

«Promover o bem-estar e a qualidade de vida do povo e a igualdade real entre os portugueses, bem como a efetivação dos direitos económicos, sociais, culturais e ambientais, mediante a transformação e modernização das estruturas económicas e sociais».

⁶ Todas as referências à Constituição são feitas para o sítio da *Internet* da Assembleia da República. Consultada a 28/09/2023.

De acordo com o entendimento perfilhado por Jorge Miranda, «As *tarefas* mais não são do que fins ou grandes metas a atingir pelo Estado; as *incumbências*, conexas com as funções como atividades típicas (política, legislativa, administrativa, jurisdicional), correspondem a especificações das tarefas ao serviço de direitos e interesses a salvaguardar ou promover⁷».

O mesmo autor refere que «A **referência ao Estado** significa aqui, precipuamente, o Estado – poder central, manifestado, primeiro, através dos órgãos de soberania e, depois, através de outros órgãos e até de pessoas coletivas em que, por razões funcionais, se desdobra⁸».

«De notar o modo como se acham redigidas as alíneas *b*) e *d*): ao Estado cumpre *garantir* os direitos e liberdades fundamentais; e *promover a efetivação dos direitos económicos, sociais, culturais e ambientais* (assim como o bem-estar, a qualidade de vida e a igualdade real entre os portugueses) “mediante a transformação e a modernização das estruturas económicas e sociais”.

Os primeiros aparecem como direitos incondicionados, embora algumas das pertinentes normas constitucionais não se ofereçam exequíveis por si mesmas. Os segundos dependem, em larga medida, na sua concretização, de condições de facto a obter e a construir. Têm, pois, estruturas algo diferentes, embora não sem componentes comuns e não sem que alguns dos princípios de regime *expressis verbis* formulado para os direitos, liberdades e garantias se não estendam aos direitos económicos, sociais e culturais⁹».

«O **respeito dos princípios do Estado de Direito democrático** é condição *sine qua non* de defesa dos direitos e liberdades e da própria efetivação dos direitos económicos, sociais e culturais¹⁰».

Um dos direitos sociais dos cidadãos plasmado na Constituição é, como dispõe o seu [artigo 65.º](#), o direito à habitação. Este preceito constitucional identifica, nesse âmbito,

⁷ In: MIRANDA, Jorge; MEDEIROS, Rui - **Constituição Portuguesa Anotada - Volume I**. 2.ª edição revista, Lisboa: Universidade Católica Editora, 2017, 3 volumes. ISBN 9789725405413 (Volume 1), pág. 140 (itálicos do autor).

⁸ *Idem*, pág. 140 (negritos do autor).

⁹ In: MIRANDA, Jorge; MEDEIROS, Rui - **Constituição Portuguesa Anotada - Volume I**. 2.ª edição revista, Lisboa: Universidade Católica Editora, 2017, 3 volumes. ISBN 9789725405413 (Volume 1), pág. 143 (itálicos do autor).

¹⁰ *Idem*, pág. 144 (negritos e itálicos do autor).

um conjunto de responsabilidades do Estado, como a promoção e execução de uma política de habitação, cuja finalidade é garantir o acesso ao mesmo, concretamente:

«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» (n.º 1);

«Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada», e «Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução» (alíneas c) e d) do n.º 2); e

«O Estado adotar uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria» (n.º 3).

Rui Medeiros sustenta que «O legislador constitucional, na formulação do direito à habitação, revela estar consciente de que este direito está em **conexão com outros direitos fundamentais**. A relevância da habitação para a preservação da reserva da intimidade da vida privada e familiar ([artigo 26.º](#)) salta à vista desarmada. Da mesma forma, em especial na sua articulação com a referência às regras de ocupação, uso e transformação dos solos urbanos, o direito à habitação deve ser conjugado com o direito a um ambiente de vida humano, sadio e ecologicamente equilibrado ([artigo 66.º](#)). Enfim, a referência do artigo 65.º a uma habitação destinada à família e que preserve a realidade familiar é coerente com a tutela constitucional da família que se extrai do [artigo 36.º](#) e, na sua dimensão positiva, do [artigo 67.º](#). O direito social à habitação surge, nesta perspetiva, como instrumental do direito à proteção da família e como norma especial por referência ao artigo 67.º ([Ac. n.º 829/96](#)¹¹ ...). Todavia, tendo o direito de constituir família e de contrair casamento uma dimensão negativa, o direito à habitação compreende igualmente o direito de todos aqueles que vivem sozinhos a dispor, para si, de uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal¹²».

¹¹ Acórdão do Tribunal Constitucional disponível em <https://www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos/19960829.html>, consultado a 28/09/2023.

¹² In: MIRANDA, Jorge; MEDEIROS, Rui - **Constituição Portuguesa Anotada - Volume I**. 2.ª edição revista, Lisboa: Universidade Católica Editora, 2017, 3 volumes. ISBN 9789725405413 (Volume 1), pág. 958 (negritos do autor).

«O artigo 65.º configura, em larga medida, o **direito à habitação, enquanto direito a ter uma morada decente ou condigna, como um direito de natureza social**. Em diversos segmentos do artigo em causa sublinha-se precisamente a “dimensão prestacionista do Estado, a qual pode ser alcançada diretamente, através da atuação do Estado como ‘promotor’ de habitação, quer indiretamente, enquanto ‘indutor’ de habitação, apoiando a iniciativa quer dos entes públicos autónomos (designadamente as autarquias locais – n.º 4 do artigo 65.º), quer da iniciativa privada [alínea c) do n.º 2], quer da iniciativa cooperativa ou das comunidades locais – em especial a denominada autoconstrução” [alínea d) do n.º 2] ([Ac. n.º 806/93](#)¹³ – cfr. ainda [Ac. 829/96](#) e, por último, o importante [Ac. 590/04](#)¹⁴.

Em conformidade, enquanto direito fundamental de natureza social, o direito à habitação “pressupõe a mediação do legislador ordinário destinada a concretizar o respetivo conteúdo” ([Ac. n.º 829/96](#) – cfr. ainda [Acs. n.ºs 131/92](#)¹⁵, [508/99](#)¹⁶ e [29/00](#)¹⁷)¹⁸».

Por sua vez, o artigo 47.º da [Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro](#)¹⁹, que aprova a Lei de bases da habitação prescreve que:

«O crédito à habitação constitui um instrumento de acesso à habitação, sem prejuízo dos demais instrumentos ao dispor dos cidadãos, e inclui os contratos de mútuo destinados à aquisição, construção ou realização de obras de conservação ordinária ou extraordinária e de beneficiação de habitação própria permanente» (n.º 1);

«A lei estabelece as regras aplicáveis na concessão responsável de crédito à habitação, nomeadamente os deveres do mutuante e os direitos do consumidor e do fiador ou

¹³ Disponível em <https://www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos/19930806.html>, consultado a 28/09/2023.

¹⁴ Acessível em <http://www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos/20040590.html>, consultado a 28/09/2023.

¹⁵ Em <https://www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos/19920131.html>, consultado a 28/09/2023.

¹⁶ Em <https://www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos/19990508.html>, consultado a 28/09/2023.

¹⁷ Em <https://www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos/20000029.html>, consultado a 28/09/2023.

¹⁸ *In*: MIRANDA, Jorge; MEDEIROS, Rui - **Constituição Portuguesa Anotada - Volume I**. 2.ª edição revista. Lisboa: Universidade Católica Editora, 2017. 3 volumes. ISBN 9789725405413 (vol. 1), pág. 959 (negritos e itálicos do autor).

¹⁹ Diploma retirado do sítio da *Internet do Diário da República Eletrónico*. Todas as referências legislativas são feitas para este portal, salvo indicação em contrário. Consultado a 28/09/2023.

entidade seguradora, bem como as formas de regularização da dívida em situações de incumprimento» (n.º 2); e

«Aos devedores de crédito à habitação que se encontrem em situação económica muito difícil pode ser aplicado um regime legal de proteção, que inclua, nomeadamente, a possibilidade de reestruturação da dívida, a dação em cumprimento, ou medidas substitutivas da execução hipotecária» (n.º 4).

Quanto ao objeto da iniciativa legislativa *sub judice*, cujo artigo 2.º propõe o aditamento de um novo artigo, o 6.º-A ao [Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de novembro](#)²⁰, que estabelece medidas destinadas a mitigar os efeitos do incremento dos indexantes de referência de contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente.

Importa referir que este ato legislativo disciplina os seguintes aspetos inerentes à mitigação dos efeitos do incremento dos indexantes de referência de contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente:

- [Artigo 1.º](#): Objeto;
- [Artigo 2.º](#): Âmbito de aplicação;
- [Artigo 3.º](#): Agravamento significativo e taxa de esforço significativa;
- [Artigo 4.º](#): Acompanhamento da evolução da taxa de esforço;
- [Artigo 5.º](#): Procedimentos das instituições;
- [Artigo 6.º](#): Alargamento do prazo de amortização;
- [Artigo 7.º](#): Suspensão temporária da exigibilidade da comissão de reembolso antecipado;
- [Artigo 8.º](#): Supervisão e regulamentação;
- [Artigo 9.º](#): Regime sancionatório;
- [Artigo 10.º](#): Encargos e emolumentos; e
- [Artigo 11.º](#): Entrada em vigor e vigência.

Cumpra, igualmente, mencionar outros instrumentos jurídicos relacionados com o tema abordado no presente projeto-lei:

²⁰ Texto consolidado, consultado a 28/09/2023.

- O [artigo 223.º](#) da Lei do Orçamento de Estado para 2023 aprovada pela [Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro](#), institui um regime especial de redução das retenções na fonte para os titulares de crédito à habitação própria e permanente que auferem uma remuneração mensal que não ultrapasse o montante de € 2700;
- O [Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro](#), que delimita o regime jurídico de concessão de crédito à habitação própria;
- O [Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro](#), que estabelece princípios e regras a observar pelas instituições de crédito na prevenção e na regularização das situações de incumprimento de contratos de crédito pelos clientes bancários e cria a rede extrajudicial de apoio a esses clientes bancários no âmbito da regularização dessas situações;
- O [Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho](#), que transpõe parcialmente a [Diretiva 2014/17/UE do Parlamento Europeu e do Conselho de 4 de fevereiro de 2014](#)²¹, relativa a contratos de crédito aos consumidores para imóveis destinados a habitação;
- O [Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho](#), que cria o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
- O [Decreto-Lei n.º 57-C/2022, de 6 de setembro](#), que estabelece um conjunto de medidas extraordinárias de apoio às famílias para mitigação dos efeitos da inflação;
- O [Decreto-Lei n.º 20-B/2023, de 22 de março](#), que cria apoios extraordinários de apoio às famílias para pagamento da renda e da prestação de contratos de crédito;
- A [Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto](#), que regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
- A [Portaria n.º 29/2021, de 9 de fevereiro](#), que procede à criação do Conselho Nacional de Habitação, enquanto órgão de consulta do Governo no domínio da política nacional de habitação;
- A [Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 15 de julho](#), que aprova a Estratégia Nacional para a Habitação (ENH) para o período de 2015-2031; e

²¹ Diploma consolidado acessível no sítio da *Internet* da *Eur-Lex* em <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX%3A02014L0017-20180101>, consultado a 28/09/2023.

- A [Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio](#), que aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação.

A página eletrónica do Banco de Portugal apresenta um conjunto de informação²² sobre os diferentes [regimes de crédito à habitação](#), bem como a legislação que os regula, as suas [taxas de juro](#), e as [medidas de mitigação do impacto do aumento das taxas de juro no crédito à habitação](#).

IV. ENQUADRAMENTO JURÍDICO E INTERNACIONAL

▪ Âmbito internacional

Países analisados

Apresenta-se, de seguida, o enquadramento internacional referente a: Espanha e França.

ESPANHA

O [artículo 47](#) da [Constitución Española](#)²³ determina que todos os espanhóis têm o direito de desfrutar de uma habitação digna e adequada, devendo as autoridades públicas promover as condições necessárias e estabelecer as normas pertinentes para tornar este direito efetivo.

A questão da proteção dos cidadãos com crédito à habitação tem sido objeto de regulação, nomeadamente através dos seguintes diplomas:

A [Ley 5/2019, de 15 de marzo](#), *reguladora de los contratos de crédito inmobiliario*, que apresenta, no seu Capítulo II ([artículos 5 a 25](#)) as normas de proteção ao mutuário tais como: os princípios de atuação nessa atividade; a informação básica que devem constar na publicidade; as obrigações de transparência; a obrigação de avaliar a solvabilidade

²² Consultado a 28/09/2023.

²³ Diploma consolidado retirado do portal oficial [BOE.es](#). Todas as ligações eletrónicas a referências legislativas relativas a Espanha são feitas para o referido portal. Consultadas efectuadas a 28/09/2023.

do potencial mutuário; avaliação dos bens imobiliários; as atividades de aconselhamento; as variações das taxas de juros; a forma e o conteúdo do contrato e o reembolso antecipado e os juros de mora.

O [Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre](#), por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, refere, no seu preâmbulo, que existem diversas medidas de proteção relativamente à execução da hipoteca de pessoas em situação de vulnerabilidade social desalojadas da sua residência habitual.

O [artículo 2](#) determina que o novo Código tem uma natureza conjuntural e transitória, com duração de 24 meses, para a adoção de medidas urgentes para devedores hipotecários em risco de vulnerabilidade.

O Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad, aprovado em [anexo](#) à [Resolución de 23 de noviembre de 2022, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa](#), determina, no seu *artículo primero* quais os empréstimos e devedores que se encontram incluídos no âmbito de aplicação deste diploma, bem como especifica os critérios objetivos relativos ao conceito de risco de vulnerabilidade, nomeadamente quando o pagamento da hipoteca seja mais de 30% do rendimento líquido recebido pelo conjunto dos membros da unidade familiar.

No seu *artículo segundo* expressa que os devedores podem solicitar a prorrogação do seu crédito à habitação como previsto pelo [Real Decreto-Lei n.º 19/2022, de 22 de novembro](#), desde a data de entrada em vigor desse ato legislativo e até 31 de dezembro de 2024.

No seu *artículo tercero* identifica as diferentes formas de renegociação dos créditos hipotecários, nomeadamente prorrogação do prazo total do empréstimo até um máximo de 7 anos e a conversão da fórmula de cálculo dos juros do empréstimo inicial de taxa variável para a taxa fixa.

Em qualquer caso, a negociação do empréstimo em conformidade com este artigo não pode ultrapassar o prazo total do empréstimo em mais de 40 anos, contados a partir da data da sua constituição.

FRANÇA

O direito fundamental à habitação decente, neste país, não se encontra positivado no texto constitucional, sendo na jurisprudência do [Conseil Constitutionnel](#)²⁴ que este direito tem sido objeto de concretização, como se pode verificar pelos n.ºs 5 e 7 da [Décision n° 94-359 du 19 janvier 1995](#)²⁵, onde este órgão expressa que este direito tem como fundamento o estatuído no n.º 10 do [Préambule de la Constitution du 27 octobre 1946](#)²⁶, o qual declara que, o país assegura ao indivíduo e à família as condições necessárias ao seu desenvolvimento.

O enquadramento legal do empréstimo bancário para a habitação própria encontra-se no [Code de la consommation](#) sendo a definição e cálculo da taxa efetiva global estipulada nos articles [L314-1 a L314-5](#) e [R314-1 a R314-14](#).

A renegociação do empréstimo é abordada no article [L313-39](#) no seguinte modo: as modificações ao contrato de crédito inicial são concretizadas sob a forma de aditamento, o qual deve incluir, um plano de amortizações detalhando por cada prestação o capital restante em dívida em caso de reembolso antecipado e, por outro lado, a taxa anual efetiva global, bem como o custo do crédito, calculados numa base de prestações e encargos futuros.

Para os empréstimos com taxa variável, o aditamento contém a taxa anual efetiva global como o custo do crédito, calculado com base nas prestações e encargos futuros até à data de revisão da taxa, bem como as condições e modalidades da variação da taxa.

O mutuário tem um período de reflexão de 10 dias a contar da receção das informações supracitadas.

²⁴ Portal oficial disponível aqui: <https://www.conseil-constitutionnel.fr/>. Consulta a 28/09/2023.

²⁵ Informação retirada do Portal oficial disponível em: <https://www.conseil-constitutionnel.fr/decision/1995/94359DC.htm>. Consulta a 28/09/2023.

²⁶ Diploma acessível no portal oficial legifrance.gouv.fr. Todas as ligações eletrónicas a referências legislativas referentes a França são feitas para o referido portal, salvo indicação em contrário. Consultas efetuadas a 28/09/2023.

V. ENQUADRAMENTO PARLAMENTAR

▪ Iniciativas pendentes (iniciativas legislativas e petições)

Efetuada uma pesquisa à base de dados da atividade parlamentar (AP), verifica-se que embora existam iniciativas legislativas pendentes relativas ao tema “Habitação”, nenhuma versa diretamente sobre a matéria da presente iniciativa.

▪ Antecedentes parlamentares (iniciativas legislativas e petições)

Efetuada pesquisa à mesma base de dados foram identificados os seguintes antecedentes parlamentares:

- Projeto de lei n.º 860/XV/1.^a (CH) “[Assegura aos mutuários de crédito habitação a possibilidade de postecipar o pagamento de juros](#)”, que deu entrada e foi publicada a 12 de julho de 2023, tendo sido posteriormente retirada a 24 de julho de 2023.
- Projeto de lei n.º 761/XV/1.^a (CH) “[Pelo alívio da taxa de esforço das famílias portuguesas, através da alteração do diploma que estabelece medidas destinadas a mitigar os efeitos do incremento dos indexantes de referência de contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente](#)” que foi rejeitado na generalidade, com os votos contra do PS, PCP, L, a abstenção do PSD, BE, PAN e a favor do CH, IL.

VI. CONSULTAS E CONTRIBUTOS

▪ Consultas obrigatórias

Atendendo ao objeto da iniciativa, parece-nos dever ser efetuada consulta, de carácter obrigatório, ao Banco Central Europeu, nos termos dos artigos 127.º n.º 4 e 282.º n.º 5 do [Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia](#) e da [Decisão 98/415/CE do](#)

[Conselho de 29 de Junho de 1998](#) relativa à *consulta do Banco Central Europeu pelas autoridades nacionais sobre projectos de disposições legais*.

- **Consultas facultativas**

Considerando a temática em apreço, poderá ainda ser pertinente consultar o Banco de Portugal, o Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, e a Associação Portuguesa de Bancos.

VII. ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO

BONFIM, Diana ; QUEIRÓ, Leonor ; FARINHA, Luísa – **Heterogeneidade nas taxas de juro dos empréstimos** [Em linha] : **o papel do capital dos bancos**. Lisboa : Banco de Portugal, 2021. [Consult. 27 setembro 2023]. Disponível em WWW:<URL: <https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=136236&img=24238&save=true>>.

Resumo: A obra em apreço, foca-se no papel dos bancos relativamente às decisões sobre a taxa de juro dos empréstimos. Avalia os diferenciais das taxas de juro entre bancos que concedem empréstimos à mesma empresa e «verifica-se que níveis mais baixos de capital dos bancos estão associados a taxas de juro mais baixas.» Os autores da obra, esclarecem que «os bancos que estão mais capitalizados em relação à sua média histórica parecem ser mais conservadores nas taxas de juro aplicadas nos empréstimos, oferecendo spreads mais altos do que os outros bancos que emprestam à mesma empresa. No entanto, o capital dos bancos não parece exercer um incentivo para tornar os termos do empréstimo mais estritos no caso de empréstimos a empresas de maior risco, menor dimensão ou com apenas duas relações bancárias.»

Ao longo da análise do tema em foco, os autores esclarecem que, até 2014, a relação banco-empresa era negativa e que «quando os bancos ainda estavam a recuperar das graves consequências da crise de dívida soberana da área do euro, os bancos com mais capital concediam taxas de juro mais baixas, para o mesmo nível de risco. A partir de 2016, o coeficiente torna-se positivo.» Por fim, concluem que «o principal resultado da análise verifica-se, assim, principalmente no período pós-crise [...] e que «os

resultados da análise mostram que o capital dos bancos tem um papel importante na determinação das taxas de juro dos empréstimos.»

DRAGO, Ana – Habitação entre crises : participação das classes médias, políticas de habitação acessível e o impacto da pandemia em Portugal. In **Cadernos do Observatório** [Em linha]. Coimbra : Observatório Sobre Crises e Alternativas, 2021. [Consult. 27 setembro de 2023]. 67p. Disponível em WWW:<URL: <https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=135336&img=29048&save=true>>.

Resumo: Esta obra debruça-se sobre a crise na habitação no novo século, alertando que é diferente na sua configuração, atingindo os pobres urbanos, como aconteceu no passado, as classes populares e também as classes médias urbanas. Nos seus capítulos debate a habitação no tempo do neoliberalismo: privatização, financeirização e crise; a austeridade e o seu lastro; o caso português e as mudanças políticas na habitação. Destaca-se o capítulo em que são abordados os impactos da crise pandémica no mercado da habitação no qual a autora procura «discutir os efeitos da crise pandémica, sistematizando alguns dados e organizando a discussão sobre os riscos e as oportunidades que esta nova crise coloca à questão dos custos e da provisão de habitação.» Discute ainda «o impacto imediato das medidas de contenção da pandemia a partir das medidas de apoio lançadas pelo Governo e pelos indicadores do mercado de habitação. Perante um cenário de crise social e económica grave e com um volume significativo de pedidos de moratórias aos pagamentos do crédito à habitação, os preços de venda de habitações nos primeiros trimestres de 2020 abrandaram, mas não deixaram de subir, e o volume de crédito em novas operações na habitação voltou a atingir volumes elevados no final de 2020. Estas dinâmicas, quase contraditórias, parecem indicar que a crise pandémica irá acentuar as desigualdades crescentes no campo da habitação entre os que deixarão de conseguir fazer face aos pagamentos na habitação e aqueles que mantêm rendimentos que lhes permitem manter ou até melhorar a sua situação habitacional.»

EUROSTAT – When do young Europeans leave their parental home?. **Eurostat** [Em linha]. (Set. 2023). [Consult. 27 set. 2023]. Disponível em WWW:<URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20230904-1>

Resumo: Este estudo realizado pela Eurostat, apresenta o resultado da média da idade de quando os jovens, em toda a União Europeia (EU), deixaram a casa dos pais. Em 2022, essa média era aos 26,4 anos, que variou entre os países da EU. O estudo revela ainda que, as idades médias mais elevadas, que incluíam 30 anos ou mais, «foram registadas na Croácia (33,4 anos), Eslováquia (30,8), Grécia (30,7), Bulgária e Espanha (ambas 30,3), Malta (30,1) e Itália (30,0). Em contrapartida, as idades médias mais baixas, todas com menos de 23 anos, foram registadas na Finlândia (21,3 anos), Suécia (21,4), Dinamarca (21,7) e Estónia (22,7).»

O resultado da análise indica que, ao fim de 10 anos, «a idade média dos jovens que abandonam a casa dos pais aumentou em 14 países da UE, sobretudo na Croácia (+1,8 anos), na Grécia (+1,7) e em Espanha (+1,6). Em 2012, a média mais baixa da UE registou-se na Suécia, onde os jovens deixaram a casa dos pais aos 19,9 anos, no entanto, em 10 anos essa média aumentou 1,5 anos. A nível da UE, entre 2012 e 2022, a idade média variou ligeiramente, sendo a mais baixa de 26,2 anos (2019) e a mais alta de 26,5 (2012, 2014, 2020 e 2021).»

No ano de 2022, na União Europeia, em média, os homens deixaram a casa dos pais mais tarde do que as mulheres: «os homens aos 27,3 anos e as mulheres aos 25,4 anos [...]». Esta diferença foi observada em todos os países, ou seja, as mulheres jovens saíram da casa dos pais em média mais cedo do que os homens jovens.

De acordo com o estudo feito, em 9 países da EU, os homens deixaram a casa dos pais depois dos 30 anos, em média, enquanto que apenas na Croácia, as mulheres saíram da casa dos seus pais com 30 anos ou mais.

GIRAUD, Gaël – Em direção a uma próxima crise financeira global?. **Brotéria**. Lisboa. ISSN 0870-7618. Vol. 194, nº 4 (out. 2022), p. 233-249. Cota: RP-483.

Resumo: O autor deste artigo alerta que mundo prepara-se para viver uma subida inflacionista sem precedentes nos últimos 30 anos. Explana que, presentemente, «na maior parte dos países industrializados, a inflação ronda os 8% e promete acompanhar-

nos por muitos anos.» No seguimento, o autor coloca nova questão: «Como enfrentar o fenómeno?». Em resposta à questão colocada, esclarece que «os bancos centrais ocidentais optaram pelo aumento das próprias taxas de juro, ou seja, pelo custo do dinheiro. Longe de ser uma decisão puramente técnica, tal opção tem consequências económicas e políticas significativas. De modo particular, poderá provocar uma recessão, mas sem conseguir travar a longo prazo o aumento do custo da energia e das matérias-primas. Porém, outras políticas são possíveis.»

SERRA, Rui Bernardes – Habitação e sistema bancário. **Cadernos de economia**. Lisboa. ISSN 0874-4068. Vol. 36, nº 142 (jan./mar. 2023), p. 18-23. Cota: RP-272.

Resumo: O artigo indicado pretende dar uma perspetiva do mercado de habitação e o papel do sistema bancário português neste mercado. Inicia a sua análise sobre a evolução recente do mercado da habitação em Portugal. Analisa também a relevância macroeconómica e evolução recente do setor da construção, assim como do impacto da guerra na Ucrânia sobre este mercado.

Posteriormente, o artigo continua a analisar o impacto da habitação e da construção no crédito bancário. No ano de 2022, iniciou-se a subida das taxas de juro, mas, «o mercado imobiliário continuou a evidenciar sinais de resiliência, com o crédito à habitação a crescer ao longo desse ano, atingindo em dezembro uma variação homóloga de 3,5% face a 2021. No entanto, os primeiros dados de 2023 evidenciam uma alteração desta trajetória, tendo o crédito à habitação descido 0,2% face ao mês anterior.»