

PROJETO DE LEI N.º 655/XV/1.^a

ESTABELECE O REGIME TRANSITÓRIO DE SUBSÍDIO DE RENDA E APROVA MEDIDAS
DE MITIGAÇÃO NO IMPACTO DO AGRAVAMENTO DOS JUROS DO CRÉDITO À
HABITAÇÃO

Exposição de motivos

Em Portugal, há um problema sério e generalizado de falta de habitação, especialmente habitação a preços acessíveis.

Este problema existe sobretudo do lado da oferta e de esta reagir de forma insuficiente à forte procura, o que é exacerbado pelos custos de contexto.

A pressão da procura tem aumentado, devido ao incremento do turismo e dos fluxos migratórios e devido à tendência para um maior número de agregados domésticos mais pequenos.

Na última década, construíram-se apenas 110 mil edifícios, quando nas décadas anteriores produziram-se mais de 500 mil edifícios.

A baixa oferta de casas no mercado deve-se a esta quebra de construção nova, mas também a que muitos fogos não são colocados no mercado devido a várias questões, onde se identifica como principal, a enorme rigidez, lentidão e imprevisibilidade nos processos de licenciamento.

Por outro lado, as vagas sucessivas de medidas deste Governo (incluindo as muito recentes, como a limitação dos aumentos de rendas) só têm destruído a confiança no mercado causando a retração na oferta.

Identificamos ainda que há uma enorme falta de atualização e flexibilidade dos instrumentos de gestão territorial, o que tem impedido ou constrangido a atualização de solo urbano ou urbanizável disponível, reduzindo a capacidade para construir novos fogos.

Este Governo do Partido Socialista falhou e continua a falhar, na incompreensão do problema e numa gritante incapacidade de execução, prometendo milhares de casas e milhares de milhões de investimento.

Falharam redondamente nos anunciados Programa de Arrendamento Acessível, Chave Na Mão e Habitação Vitalícia, no Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, que consumiu vários milhões de euros em 7 anos e não produziu novas casas e num atraso muito preocupante do PRR, onde, atualmente, só estão executados e pagos 3% (90M€) dos 2,7 mil milhões da componente habitação.

A completa falta de rumo, inconstância e instabilidade deste Governo, que anda em navegação à vista, com medidas de curto prazo sem cuidar dos efeitos no médio e longo prazo, demonstra a incapacidade política e agrava estes problemas prejudicando fortemente a atração de investimento que, sendo de longo prazo, carece de estabilidade e confiança.

Pelo exposto, o Partido Social Democrata, preocupado com a dignidade da habitação para todas as pessoas e famílias e com a coesão social e territorial, apresenta um conjunto de medidas que têm como principais objetivos:

- i) resolver de forma estrutural a falta de oferta de habitação, quer em quantidade quer em qualidade;
- ii) remover os obstáculos ao aumento e melhoria da oferta – seja de construção e reabilitação, seja por colocação no mercado dos muitos imóveis devolutos ou subutilizados;
- iii) dirigir o parque habitacional público para as situações específicas de famílias com maiores carências habitacionais e baixos rendimentos, reforçando os mecanismos de fiscalização para não permitir injustiças
- iv) regular o mercado de forma a proporcionar às pessoas, em especial aos jovens, o acesso a habitação e a possibilidade de comprar ou arrendar sua casa;
- v) continuar a promover a vinda de estrangeiros, que tem efeitos muito positivos no emprego, rendimentos e atratividade do nosso país.

Este conjunto de medidas do PSD organizou-se em três pilares:

- A. Regime para aceleração e aumento da oferta de habitação disponível e acessível (privada e pública) - 28 medidas;
- B. Apoios Transitórios à Procura - 14 medidas;
- C. Estímulo a Soluções Inovadoras - 8 medidas.

Após a publicação destas medidas e da discussão com os mais variados agentes do setor, e aproveitando os contributos e aperfeiçoamentos, entretanto, recebidos o Grupo Parlamentar do Partido Social apresenta um conjunto de várias iniciativas legislativas e políticas na Assembleia da República que dão corpo a um “Novo Caminho para a Habitação”.

Posteriormente à apresentação pelo PSD das suas propostas, o Governo do Partido Socialista anunciou um conjunto de medidas que, contendo algumas cujo mérito se

reconhece (várias seguindo propostas prévias do PSD), se caracteriza por um erro fundamental de compreensão dos problemas e soluções necessárias para o mercado de habitação, pela insistência em fórmulas burocráticas de intervenção administrativa que a prática já mostrou não funcionarem, e pela aposta em mensagens perversas de violação da propriedade privada e da iniciativa económica privada e de repulsão do investimento nacional e estrangeiro (e.g. arrendamentos forçados, alojamento local, congelamentos de rendas).

Assim, o País dispõe hoje de dois caminhos que são alternativas claras no modo de entender e solucionar a crise de habitação que se gerou nos anos mais recentes.

Se a expansão da oferta é a resposta estrutural e decisiva para resolver o problema da habitação em Portugal, as medidas do choque de oferta e as soluções inovadoras demorarão algum tempo a produzir efeitos.

Nesse período transitório, e dada a gravidade da situação atingida, torna-se indispensável proteger a procura, sobretudo dos mais vulneráveis.

De entre essas medidas, o subsídio de renda é elemento essencial. A função de redistribuição cabe ao Estado e não aos proprietários.

Os mecanismos de limitação de preços e congelamento de rendas são contraproducentes: estudos empíricos do congelamento de rendas e de preços em São Francisco (2019) e Catalunha (2022) mostram que efeitos de curtíssimo prazo são depois superados pelo impacto global que é diminuir a oferta e aumentar rendas e preços, sobretudo para as casas de rendas e preços menos elevados.

O PSD assume que há necessidade de solidariedade e redistribuição na nossa sociedade, mas esse papel deve ser realizado pelo Estado através dos seus mecanismos (preferencialmente orçamentais e fiscais), e não ser imposto, continuamente, aos proprietários. É iníquo e ineficiente, levando ao desinvestimento e degradação do parque habitacional com prejuízo de médio e longo prazo para os residentes e a sociedade em geral;

Recorde-se que a existência de um subsídio de arrendamento ficou consagrada na legislação de 2012 e 2015 que reformou os regimes de arrendamento urbano e reabilitação urbana, que deveria ter entrado em funcionamento com o fim do período de transição em 2017.

Infelizmente, os Governos do Partido Socialista nunca implementaram esse seguro de renda.

O contexto atual torna ainda mais indispensável a disponibilização de um subsídio de renda: surgiu, entretanto, uma grave crise na habitação, e o surto inflacionista tem vindo a deteriorar muito significativa o poder de compra das famílias portuguesas.

O PSD defende uma reforma geral dos subsídios sociais que reforce a justiça, equidade, a solidariedade e correção de desigualdades, a simplicidade e incentivo ao trabalho. Também pela perspetiva dessa reforma, este regime de subsídio deve ser transitório.

Neste contexto, torna-se prioritário atribuir um apoio às famílias, mediante a aplicação de medidas extraordinárias e de carácter urgente com vista à estabilização e recuperação dos rendimentos das pessoas mais afetadas, na forma de um subsídio para arrendamento, de acesso fácil e desburocratizado e, naturalmente, concentrado nos grupos sociais de arrendatários em situação de maior vulnerabilidade.

O desenho deste subsídio aproveita algumas experiências concretas, e em particular o Subsídio Municipal ao Arrendamento Acessível da Câmara Municipal de Lisboa.

O subsídio aqui proposta deverá ser reavaliado após quatro anos de decurso da vigência da lei, por forma a ponderar o impacto e necessidade de manutenção deste apoio na dinâmica do mercado de arrendamento, cessando a sua vigência, ou ampliando, ou restringindo o seu âmbito de aplicação, em conformidade.

A espiral inflacionista e o aumento dos juros do crédito à habitação têm provocado enormes restrições de rendimento disponível e obrigado as famílias portuguesas a sérios sacrifícios financeiros.

De modo a reduzir o impacto daquele que é o maior e mais rápido ciclo de agravamento de taxas de juro em décadas, importa, quanto antes, estabelecer condições legais para que os consumidores possam, com segurança jurídica, proceder ao reescalonamento dos créditos à habitação existentes.

Com efeito, têm sido divulgadas dificuldades na contratação de empréstimos à habitação com taxa de juro fixa – com os bancos alegadamente a desincentivar o recurso a esta taxa – suscitando-se junto dos consumidores o receio de marcação, no caso de solicitarem a renegociação das condições dos seus empréstimos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de novembro, em violação das regras legais aplicáveis.

Para o efeito, deve ser simplificado o modelo de alteração das condições dos créditos à habitação, sem registo ou marcação bancária externa junto do Banco de Portugal nem interna dentro dos bancos, que permita a conceção de operações que diluam o impacto

do agravamento pela vida do contrato, transferindo-o para períodos em que o mutuário obtenha maior rendimento.

Ainda em 5 de março de 2023 a Presidente do Banco Central Europeu afirmou “estar segura que muitos bancos estão preparados para reconsiderar as condições de financiamento [dos créditos à habitação com taxas variáveis] e preparados para estender os pagamentos no tempo... e não por caridade”. A Presidente do BCE apelou assim aos bancos para reescalonar os pagamentos de dívida das famílias que têm que lidar com o aumento significativo dos custos com os créditos habitação hipotecários com taxas variáveis” (citada por Financial Times).

Por outro lado, deve contemplar-se a possibilidade de soluções com prestação fixa para a dívida de juros e eventual moratória no final do prazo, de modo a permitir o prolongamento do crédito nessa maturidade definida, prevendo-se igualmente a concessão de garantia pública. Neste sentido, a garantia pública deve abranger um montante que não deve ser superior a uma parte do diferencial de juros pagos num período não superior a três anos.

Finalmente, a importância de oferecer aos clientes de crédito à habitação uma alternativa de taxa fixa, em condições concorrenciais, aumentando concomitantemente a proporção de contratos de crédito à habitação a taxa fixa face a contratos a taxa variável, assim colocando o mercado de crédito hipotecário português em linha com os mercados dos restantes países da União Europeia.

Nestes termos, o Grupo Parlamentar do PSD apresenta, ao abrigo das disposições legais e regimentais aplicáveis, o presente Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

1 - A presente lei estabelece medidas conducentes à criação de um regime de subsídio de renda, e aprova medidas excecionais de mitigação do impacto do agravamento dos juros do crédito à habitação.

2 – Para efeitos do disposto no número anterior, a presente lei procede:

- a) à criação do regime transitório de subsídio de renda a atribuir aos arrendatários com menores rendimentos pertencentes a agregados familiares com contratos de arrendamento para habitação.
- b) À aprovação de medidas destinadas a mitigar o impacto do agravamento dos juros do crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente, abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, com taxa de juro variável, celebrados com instituições de crédito, sociedades financeiras e sucursais de instituições de crédito e de instituições financeiras a operar em Portugal.

Artigo 2.º

Regime transitório de subsídio de renda a atribuir aos arrendatários com menores rendimentos.

É aprovado no ANEXO I à presente lei, qual faz parte integrante o regime transitório de subsídio de renda a atribuir aos arrendatários com menores rendimentos.

Artigo 3.º

Aprovação de medidas destinadas a mitigar o impacto do agravamento dos juros do crédito à habitação.



É aprovado no ANEXO II à presente lei, qual faz parte integrante o conjunto de medidas destinadas a mitigar o impacto do agravamento dos juros do crédito à habitação.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

- 1 - A presente lei entra em vigor no primeiro dia do mês seguinte à presente lei.
- 2 – O subsídio de renda pode ser requerido e atribuído a partir da data de entrada em vigor da Lei do Orçamento do Estado para 2024.

Palácio de São Bento, 6 de março de 2023

O(s) Deputado(s) do Grupo Parlamentar do PSD

Joaquim Miranda Sarmiento

ANEXO I

(a que se refere o artigo 2.º)

Regime transitório de subsídio de renda a atribuir aos arrendatários com menores rendimentos.

Artigo 1.º

Objeto e âmbito

A presente lei estabelece um regime de subsídio de renda a atribuir aos arrendatários pertencentes a agregados familiares com menores rendimentos, com contratos de arrendamento para habitação.

Artigo 2.º

Definições

1 - Para efeitos da presente lei, considera-se:

- a) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário e pelas pessoas que, nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 13.º do Código do IRS, com as devidas adaptações, o integrem.
- b) «RAB», o rendimento anual bruto, definido nos termos do disposto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto;
- c) «RABC», o rendimento anual bruto corrigido, definido nos termos disposto no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto;
- d) «Renda», o valor mensal da retribuição devida pelo arrendatário ao senhorio pelo gozo da habitação;
- e) «RMNA», a retribuição mínima nacional anual, nos termos previstos no Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual;
- f) «Taxa de esforço», a percentagem do RABC destinada ao pagamento das rendas do respetivo ano.

2 - Para efeitos da alínea a) do número anterior, quando o arrendatário não resida no locado, temporária ou permanentemente, por motivos de doença ou internamento em estabelecimentos de apoio social ou equiparados, considera-se agregado familiar do arrendatário o conjunto de pessoas referidas nos números anteriores que residam em permanência no local arrendado.

3 - O agregado familiar, a RMNA e os demais elementos relevantes para efeitos de determinação do RABC, são relativos ao ano civil anterior ao ato a cuja instrução a declaração de RABC se destina, sem prejuízo de, no caso de esta ser necessária para fazer prova do RABC em momento anterior, a informação se possa reportar a ano civil diferente.

Capítulo I

Subsídio de renda

Secção I

Disposições gerais

Artigo 3.º

Requisitos de acesso

1 - Têm direito à atribuição de subsídio de renda, ao abrigo da presente lei, os arrendatários com contratos de arrendamento para fins habitacionais, devidamente registados junto da Autoridade Tributária, que constituam a sua habitação permanente e que reúnam os seguintes requisitos:

- a) auferir rendimentos que impliquem que o RABC do respetivo agregado familiar seja tributado até ao sexto escalão do IRS;
- b) ter uma taxa de esforço igual ou superior a 33% do RABC;
- c) sejam cidadãos nacionais ou, no caso de cidadãos estrangeiros, sejam detentores de título de residência no território nacional válido.

- d) sejam maiores de 18 anos à data de celebração do contrato de arrendamento.
- 2- É ainda condição para a atribuição do subsídio que:
- a) O valor da renda encontra-se dentro dos valores máximos de renda previstos na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, e das Portaria n.ºs 176/2019, de 22 de maio e 176/2019, de 6 de junho.
 - b) a tipologia e a área do locado objeto do contrato referido no número anterior sejam adequadas face à dimensão do agregado familiar.

Artigo 4.º

Exclusões

- 1 - Não há lugar à atribuição de subsídio de renda quando se verifique qualquer das seguintes situações:
- a) Não seja possível, por motivo imputável ao arrendatário ou aos elementos do seu agregado familiar, o acesso à informação necessária para o cálculo do respetivo RABC, nomeadamente quando não seja concedida a autorização necessária para acesso aos respetivos dados fiscais ou relativos ao processamento de pensões;
 - b) O arrendatário não tenha no locado a sua residência permanente, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 2.º;
 - c) O arrendatário subarrende ou ceda o locado a qualquer título, total ou parcialmente, ainda que tenha autorização do senhorio para o efeito;
 - d) O próprio arrendatário ou algum dos elementos do respetivo agregado familiar seja proprietário, usufrutuário ou arrendatário de imóvel destinado a habitação, no mesmo concelho da situação do locado ou em concelho limítrofe ou na mesma área metropolitana do locado, desde que o imóvel seja adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo;

e) O arrendatário ou qualquer dos membros do seu agregado familiar aufera qualquer outro apoio público para fins de arrendamento habitacional, nomeadamente conferido por um Município, o qual somado totalize mais de 50% do valor mensal da renda.

2 - No caso da alínea d) do número anterior, o arrendatário deve demonstrar que o imóvel não é adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado familiar ou não está em condições mínimas de habitabilidade, preferencialmente através de documento emitido pelos serviços públicos competentes em função do território e da matéria, nomeadamente os serviços municipais.

Artigo 5.º

Requerimento e procedimento de atribuição do subsídio

1 - O arrendatário requer, junto do Instituto da Segurança Social, I. P. (ISS, I. P.) ou do município da área do locado, nos casos previstos no n.º 7, a atribuição do subsídio de renda, devendo o requerimento ser devidamente instruído com os documentos obrigatórios e necessários à respetiva avaliação.

2 - O modelo do requerimento, a sua forma de entrega, os documentos instrutórios necessários e os procedimentos relativos à receção, análise e avaliação dos pedidos são estabelecidos por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da habitação e da segurança social, tendo em conta, nomeadamente, o disposto no artigo 28.º-A do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na sua redação atual.

3 - O pedido do subsídio de renda pode ser apresentado até três meses após comunicação do contrato de arrendamento à Administração Tributária ou nos três meses que antecedem o termo do prazo do contrato ou a sua renovação.

4 - Os serviços de segurança social criam o processo correspondente a cada requerimento de atribuição do subsídio de renda e, no prazo de 15 dias a contar da data da apresentação do mesmo ou, se não estiver devidamente instruído, da data de entrega do último dos elementos necessários à respetiva instrução, enviam ao ISS, I. P., a informação relevante para a tomada de decisão final do pedido.

5 - O ISS, I. P., decide o pedido de subsídio de renda no prazo de 15 dias a contar da data do envio do requerimento pelos serviços de segurança social.

6 - A decisão do pedido de subsídio de renda é notificada ao requerente.

7 - O ISS, I. P., pode celebrar com municípios acordos de delegação das competências previstas na presente lei, nos termos da Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto, transferindo-lhes as respetivas verbas.

8 - Os municípios podem também decidir complementar o montante do subsídio de renda, com base nos seus recursos próprios, comunicando-o ao ISS, I.P., para o qual transferirão o montante respetivo.

Artigo 6.º

Decisão do pedido

1 - Sem prejuízo de outros factos que determinem o indeferimento nos termos legais, há lugar ao indeferimento do pedido de subsídio de renda, nas seguintes situações:

- a) Não seja comprovada alguma das condições de acesso a que se refere o artigo 5.º;
- b) Exista uma causa de exclusão nos termos do artigo 4.º.

2 - O pedido é deferido de acordo com os limites do subsídio a atribuir, definidos nos artigos 11.º.

3 - O deferimento do pedido de subsídio de renda produz efeitos desde o primeiro dia do mês subsequente ao termo do prazo para decisão do pedido de subsídio de renda, se a renda atualizada a essa data já for devida, ou no primeiro dia do mês em que o seja.

Artigo 7.º

Subsídio para arrendamento



GRUPO PARLAMENTAR PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA

O subsídio para arrendamento é um apoio financeiro, concedido ao arrendatário sob a forma de subvenção mensal não reembolsável, relativo ao montante da renda e destinado a apoiá-lo a manter a sua residência permanente no locado.

Artigo 8.º

Montante do subsídio para arrendamento

1 - O montante do subsídio para arrendamento corresponde a 25% do valor da renda, limitado aos valores máximos de renda, calculados nos termos do n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, e das Portaria n.ºs 176/2019, de 22 de maio e 176/2019, de 6 de junho.

2 - Quando o arrendatário tiver idade inferior a 35 anos, o subsídio de renda é majorado em 8,34 pontos percentuais em percentagem do valor da renda, enquanto o arrendatário não ultrapassar aquele limite de idade.

Artigo 9.º

Duração do subsídio para arrendamento

1 - O subsídio para arrendamento é atribuído por um período de até 24 meses, renovável por iguais e sucessivos períodos.

2 - A renovação prevista no número anterior é requerida pelo arrendatário e depende apenas da manutenção dos pressupostos da atribuição do subsídio e da não ocorrência de qualquer causa determinante da sua extinção.

3 - A primeira prestação do subsídio para arrendamento é devida a partir da data em que a decisão do pedido produz efeitos, nos termos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 6.º ou, em caso de renovação, a partir do primeiro dia do mês subsequente ao termo do período anterior.

Artigo 10.º

Manutenção do direito ao subsídio para arrendamento em vigor

1 - A morte do arrendatário ao qual foi atribuído o subsídio para arrendamento em vigor não prejudica a manutenção do direito a esse subsídio por parte da pessoa a quem o arrendamento se transmita nos termos dos artigos 57.º e 58.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pelas Leis n.os 31/2012, de 14 de agosto, e 79/2014, de 19 de dezembro, desde que o transmissário reúna os pressupostos para a manutenção do subsídio.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior, o transmissário deve comunicar a ocorrência e requerer a manutenção do subsídio de renda aos serviços de segurança social da área da habitação arrendada, no prazo máximo de 60 dias a contar da data do óbito do arrendatário, sob pena de caducidade do direito ao subsídio.

3 - A decisão sobre o pedido de manutenção do subsídio produz efeitos a partir do mês seguinte ao da data do óbito do arrendatário.

Artigo 11.º

Cessação do subsídio para arrendamento

O subsídio para arrendamento cessa antes do termo de qualquer dos períodos de duração indicados no artigo 9.º sempre que:

- a) O contrato de arrendamento cuja renda é objeto de subsídio se extinga;
- b) Se verifique a caducidade do direito ao subsídio por morte do arrendatário sem que lhe suceda pessoa com direito à manutenção do subsídio, nos termos do artigo anterior, ou o decurso dos prazos estabelecidos na presente lei para a realização de comunicações obrigatórias;
- c) Os requisitos da atribuição do subsídio previstos no artigo 3.º deixem de se verificar.

Secção II

Incumprimento e fiscalização

Artigo 12.º

Incumprimento

O incumprimento, por parte do beneficiário do subsídio de renda, de quaisquer obrigações relativas ao acesso e manutenção do subsídio, nomeadamente a não entrega de elementos probatórios legalmente exigíveis, solicitados pelo ISS, I. P., no prazo que lhe for fixado para o efeito, ou o incumprimento do contrato subjacente à concessão do subsídio, determina a revogação ou a anulação da decisão de atribuição do subsídio, com as devidas consequências legais.

Artigo 13.º

Falsas declarações

A prestação de falsas declarações no âmbito do procedimento administrativo respeitante à atribuição do subsídio é punível, nos termos gerais da lei penal.

Artigo 14.º

Fiscalização

Compete ao ISS, I. P., a fiscalização do cumprimento do disposto na presente lei pelos beneficiários do subsídio.

Artigo 15.º

Gestão e cooperação entre entidades públicas

1 - Compete ao ISS, I. P., a gestão da atribuição dos subsídios de renda, incluindo a análise e decisão sobre os pedidos de atribuição e renovação do subsídio ou de alteração da respetiva modalidade, sendo as comunicações com os outros serviços públicos nesse âmbito efetuadas preferencialmente através de comunicação eletrónica.

2 - No âmbito e para efeito do disposto no número anterior, o ISS, I. P., promove a articulação com as entidades e serviços públicos competentes para comprovar as

condições de que depende a atribuição, a manutenção ou a alteração do subsídio de renda, podendo aceder à informação da administração fiscal e das entidades processadoras de pensões relevante para o efeito, designadamente para verificar se o RABC do agregado familiar do arrendatário é superior ao sexto escalão do IRS.

3 - O acesso e a troca de informações, nomeadamente a confirmação e a informação sobre os dados referidos no número anterior, são efetuados através do recurso aos meios informáticos, assegurando-se sempre a proteção dos dados em causa.

Capítulo II

Disposições finais e transitórias

Artigo 16.º

Encargos

1 - Cabe ao Estado, através do ISS, I. P., assegurar a gestão e a concessão dos subsídios previstos na presente lei, mediante dotação orçamental a inscrever anualmente no respetivo orçamento

2 - As verbas necessárias ao pagamento mensal dos apoios financeiros previstos na presente lei são transferidas mensalmente pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças para a conta a indicar pelo ISS, I. P., mediante previsão desta entidade, que efetua as transferências das verbas correspondentes ao referido apoio financeiro para a conta bancária identificada pelos beneficiários, até ao dia 8 do mês a que respeita.

Artigo 17.º

Acesso aos dados

A atribuição, a renovação e a manutenção do subsídio de renda depende da autorização do requerente e dos membros do agregado familiar, para o acesso por parte do ISS, I. P., à informação da administração fiscal e das entidades processadoras de pensões que seja relevante para efeitos de atribuição do subsídio.

Artigo 18.º

Vigência do subsídio e Avaliação de resultados

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o subsídio de renda pode ser solicitado até ao final do ano de 2026.
2. Decorridos quatro anos da entrada em vigor da presente lei, deverão ser avaliadas as condições do mercado de arrendamento para fins habitacionais e o impacto do presente regime no mesmo, por forma a reavaliar a sua necessidade e respetivo âmbito de aplicação.

Artigo 19.º

Substituição do Programa Porta 65

1. O início de funcionamento do subsídio de renda previsto no presente diploma substitui o Programa Porta 65 regulado pelo Decreto-Lei n.º 308/2007 de 3 de setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 61-A/2008, de 28 de março, pelo Decreto-Lei n.º 43/2010, de 30 de abril, pela Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto, pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro e pelo Decreto-Lei n.º 90-C/2022, de 30 de dezembro.
2. Os apoios concedidos ao abrigo do Porta 65 convertem-se, em 1 de janeiro de 2024, no subsídio de renda previsto no presente diploma, mantendo os beneficiários os apoios nos termos e condições preexistentes.

Artigo 20.º

Entrada em vigor

- 1 - A presente lei entra em vigor no primeiro dia do mês seguinte à presente lei.
- 2 – O subsídio de renda pode ser requerido e atribuído a partir da data de entrada em vigor da Lei do Orçamento do Estado para 2024.

ANEXO II

(a que se refere o artigo 3.º)

Capítulo I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei aprova medidas excecionais de mitigação do impacto do agravamento dos juros do crédito à habitação, simplificando o reescalonamento da dívida, bem como a mudança dos regimes de taxa variável e fixa dos contratos de crédito.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

A presente lei aplica-se aos contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente, abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, com taxa de juro variável, celebrados com instituições de crédito, sociedades financeiras e sucursais de instituições de crédito e de instituições financeiras a operar em Portugal.

Artigo 3.º

Encargos e emolumentos

Os atos decorrentes da aplicação do presente diploma estão isentos do pagamento de taxas e emolumentos, nomeadamente em matéria de registo predial.

Artigo 4.º

Dever de informação

As entidades referidas no artigo 2.º publicitam nos seus sítios na Internet, em lugar de destaque, e nos extratos bancários a possibilidade de os clientes requererem unilateralmente o reescalonamento da dívida, por força da subida das taxas de juro, ao abrigo da presente lei.

Capítulo II

Reescalonamento da dívida

Artigo 5.º

Condições de reescalonamento da dívida

1 – Os mutuários com contrato de crédito abrangidos pela presente lei podem solicitar o reescalonamento da dívida, na parte relativa aos aumentos das prestações, durante o período que vigorar a presente medida, que decorram da variação positiva da taxa de juro de referência subjacente ao contrato.

2 – Para efeitos do número anterior, as operações de reescalonamento devem permitir redistribuir o valor correspondente ao aumento das prestações de juros, postergando-se o respetivo pagamento para o momento em que se verificar a redução da taxa de esforço ou das prestações principais, assegurando ao mutuário uma prestação mensal fixa durante o período de aplicação da medida.

3 – Em qualquer caso, designadamente de não se verificar a redução das taxas de esforço ou das prestações principais, os valores em dívida devem ser pagos nos últimos 5 anos do prazo de reembolso do empréstimo principal, sem prejuízo de, a pedido do mutuário, o valor remanescente poder ser pago, no termo deste prazo, numa prestação adicional final.

4 – Os valores da dívida objeto de reescalonamento só podem ser capitalizados, com referência ao momento em que são devidos, à taxa Euribor aplicável ao contrato principal ou, caso se aplique a garantia pública prevista no artigo seguinte, à taxa de juro implícita na dívida pública da República divulgada pela Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública - IGCP, E.P.E..

5 – O reescalonamento da dívida nos termos do presente artigo não dá origem a qualquer:

- a) Incumprimento contratual;
- b) Ativação de cláusulas de vencimento antecipado;
- d) Ineficácia ou cessação das garantias, designadamente a eficácia e vigência dos seguros, das fianças ou avales;
- e) Agravamento do spread contratualizado.

6 – Para além do disposto no número anterior, do reescalonamento da dívida não pode resultar qualquer registo ou marcação específica de clientes como reestruturados ou clientes de risco por força dessa alteração, na Central de Responsabilidades de Crédito do Banco de Portugal ou através de mecanismos de controlo interno similar utilizados pelas instituições entidades referidas no artigo 2.º.

Artigo 6.º

Garantia pública

1 – Os valores da dívida objeto de reescalonamento podem beneficiar de garantias pessoais prestadas pelo Estado e por outras pessoas coletivas de direito público, dentro dos limites máximos para a concessão de garantias pessoais previstos na Lei do Orçamento do Estado.

2 – São suscetíveis de beneficiar da garantia pública as dívidas cujo pagamento se efetue através da prestação adicional a que se refere o n.º 3 do artigo anterior, podendo a garantia abranger parte ou a totalidade desse valor, consoante, designadamente, o período e o montante da dívida objeto de reescalonamento.

3 – O Governo define por resolução do Conselho de Ministros, as regras e condições gerais da concessão das garantias previstas no presente artigo.

4 - A disponibilidade de garantias públicas subsiste até 31 de Dezembro de 2024, sendo sujeita a avaliação e eventual prorrogação no trimestre anterior.

Capítulo III

Mudança dos regime de taxas variável e fixa

Artigo 7.º

Mudança dos regimes de taxas variável e fixa dos contratos de crédito para habitação própria permanente

1 – As entidades referidas no artigo 2.º ficam obrigadas a propor aos seus clientes uma alternativa de crédito à habitação na modalidade de taxa ou prestação fixa, quer nos novos contratos, quer nos contratos em vigor mediante uma alteração contratual não sujeita ao pagamento de quaisquer comissões, penalizações, impostos, taxas ou outras formas de tributo, nem a qualquer forma de marcação interna ou externa do mutuário.

2 - Até ao final de 2024 as entidades referidas número anterior reportam trimestralmente ao Banco de Portugal e à Autoridade da Concorrência informação relativa a:

- a) Ao número e valor de propostas alternativas que apresentou e as que foram aceites pelos mutuários ao abrigo do número anterior;
- b) O diferencial médio para aquele stock entre a taxa ou prestação variável aplicável e a taxa ou prestação fixa proposta ao cliente;
- c) A fundamentação para o diferencial apurado, especificando a parte que resulta dos custos de contratação de instrumentos de cobertura do risco de variação dos respetivos custos com os créditos em causa.

3- No prazo de 30 dias da entrada em vigor da presente lei o Banco de Portugal aprova o modelo dos formulários de reporte previstos no número anterior.

4 - Sem prejuízo da preservação do sigilo bancário e comercial e das suas demais competências regulatórias, de supervisão prudencial e comportamental e de controlo da concorrência, o Banco de Portugal e a Autoridade da Concorrência publicam semestralmente as suas avaliações autónomas à evolução e fundamentação das práticas

bancárias relativamente à evolução do recurso a taxas de juros fixas e variáveis em Portugal.

Capítulo IV
Disposições finais

Artigo 8.º
Fiscalização

O Banco de Portugal fiscaliza o cumprimento do disposto na presente lei, bem como a aplicação, se for caso disso, das respetivas coimas e sanções acessórias.

Artigo 9.º
Regime sancionatório

1 – O incumprimento dos deveres previstos na presente lei ou na respetiva regulamentação constitui contraordenação punível nos termos do artigo 210.º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras (RGICSF), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de dezembro, na sua redação atual.

2 – A violação do disposto no n.º 6 do artigo 3.º pela instituição financeira constitui prática contraordenacional punível nos termos do artigo 211.º do RGICSF.

Artigo 10.º
Entrada em vigor

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