

Projeto de Lei n.º 892/XV/1.^a

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

Exposição de motivos

Face à conjuntura atual e à constante subida dos preços na generalidade dos bens e serviços, as famílias portuguesas estão no limite das suas capacidades económico-financeiras, onde os custos da habitação, da saúde, da educação e da alimentação, asfixiam completamente o orçamento familiar.

Num universo de mais de 4 milhões de agregados familiares, 77% estão em risco de não conseguir assumir a totalidade das despesas de principal relevo.

De ressaltar que 8% (cerca de 256 mil famílias)¹ estão em risco de já não conseguir assegurar as despesas essenciais, ou seja, enfrentam o espectro da pobreza real.

Feito este enquadramento inicial, é deveras evidente que o principal fator de “asfixia” do orçamento familiar, ou o mais oneroso é, sem dúvida, a prestação do crédito à habitação.

Este gasto fixo mensal absorve mais de 40% do rendimento disponível familiar, quer a nível nacional, quer na média europeia, de acordo com o ponto A da Resolução do Parlamento Europeu².

É do conhecimento público que o preço do mercado habitacional tem subido de forma galopante, não sendo acompanhado por aumentos equitativos a nível de rendimento salarial disponível.

Também não é de estranhar que face a estas contingências, de acordo com o Ponto L do referido diploma, 38% dos agregados familiares que estão em risco de pobreza, consignem mais de 40% do rendimento para fazer face aos compromissos habitacionais.

¹ - <https://eco.sapo.pt/2023/03/15/tres-em-cada-quatro-familias-com-dificuldades-em-pagar-as-contas/>

² - EUROPARL, Resolução do Parlamento Europeu, de 21 de janeiro de 2021, sobre o acesso a uma habitação digna e a preços acessíveis para todos (2019/2187(INI)). Disponível na Internet: < https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2021-0020_PT.pdf>, (Consultado em 13/04/2023).

Face a todas estas contingências, 28,5% dos Jovens na UE, vivem ainda em casa dos seus pais, sobretudo pela falta de disponibilidade de habitação que consigam custear.

De acordo com os dados do Eurostat³ em 2021, 56,4% dos jovens portugueses entre os 25 e os 34 anos coabita com os progenitores. Todos estes dados são análogos, com outros países europeus, como a Espanha, Itália e a Grécia, com valores percentuais iguais ou muito aproximados, ultrapassando em muito a média da União Europeia, que é de 30,5%.

Não se pode descurar, que além destas circunstâncias de mercado, estivemos sujeitos a uma pandemia que teve também um elevado impacto económico-financeiro. A isto junta-se a guerra na Ucrânia e a consequente oscilação dos mercados financeiros, dos combustíveis, das energias e sobretudo dos cereais, afetando todos os setores de atividade.

Não bastando estas circunstâncias adversas, surgem declarações a 28 de junho de 2023, da Presidente do Banco Central Europeu (doravante designado por BCE), Christine Lagarde, a informar que as “taxas de juro não irão baixar nos próximos tempos, perspetivando-se até que as mesmas taxas cheguem em meados de julho aos 3,75%”⁴.

Mais adverte a presidente do BCE, que “Um aumento simultâneo [de salários e margens de lucro] iria dar combustível aos riscos de inflação e nós não iríamos ficar parados perante esses riscos” e incentivou ainda os governos europeus a que “revertam as medidas de ajuda às famílias e empresas implementadas em resposta ao aumento da inflação”.⁵

Desde julho de 2022 o BCE já subiu 7 vezes⁶ (e perspetiva-se em julho/2023 a oitava) as taxas de juro de referência, tornando a última a mais alta desde outubro de 2008. Este

³ - <https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2023/05/23/57955-mais-de-50-dos-jovens-em-portugal-vive-com-os-pais-e-na-europa>

⁴ - <https://observador.pt/2023/06/28/lagarde-bce-nao-esta-a-equacionar-neste-momento-fazer-uma-pausa-nas-subidas-de-juros/>

⁵ - <https://www.publico.pt/2023/07/07/economia/noticia/lagarde-bce-nao-vai-ficar-parado-salarios-margens-aumentarem-2056038>

⁶ - <https://sicnoticias.pt/economia/2023-06-15-BCE-reune-se-hoje-e-e-esperada-nova-subida-das-taxas-de-juro-f137ac6c>

é um cenário decorrente duma política monetária europeia do BCE bastante severa e duma violência para as famílias jamais vista.

De acordo com analistas financeiros da agência EFE⁶ só “haverá corte nas taxas de juro, por parte do BCE, no quarto trimestre de 2024”.

Todas estas circunstâncias potenciaram o actual cenário e levam ao desgaste da sociedade civil, criando uma enorme pressão sobre as classes, especialmente a média e as mais desfavorecidas.

A subida da taxa de inflação, obrigou o Banco Central Europeu a inverter a tendência das taxas de juro reduzidas. De acordo com o Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de novembro, “tem-se verificado um acréscimo dos indexantes de referência que são utilizados, em particular para definir a componente variável da taxa de juro aplicável em contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente”, originando alterações financeiras deveras significativas, quer nos contratos em execução, quer nos novos contratos.

Cada vez mais, e de acordo com as orientações do Banco de Portugal, o mecanismo de avaliação de solvabilidade⁷, é uma condição sine qua non para a efetivação de um crédito à habitação, através da análise e/ou reanálise da taxa de esforço do mutuário em apreço.

Conforme o regime previsto no Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de novembro, na sua redação atual, há a possibilidade de alargamento do prazo prestacional, quando existir a possibilidades de incumprimento, no entanto, o CHEGA considera que isso não é suficiente e vem propor que se balize de forma inequívoca, a taxa referência indexante da Euribor nos 2,5%, sobre a qual se pretende, que o excedente seja aplicado num valor residual até 5% sobre o montante inicialmente contratualizado. Esta medida vem no sentido de complementar medidas de combate ao aumento das taxas de juro, que se

⁷ BANCO DE PORTUGAL, Cliente Bancário, Avaliação de Solvabilidade. Disponível na Internet: < <https://clientebancario.bportugal.pt/pt-pt/avaliacao-da-solvabilidade> >, (Consultado em 13/04/2023).

têm demonstrado claramente ineficazes, como é o caso do que foi aprovado relativamente à renegociação dos créditos, cujo efeito foi praticamente nulo.

O CHEGA entende que o esforço para ultrapassar esta crise na habitação provocada pelo aumento das taxas de juro, deve ser solidário e equitativo. Recorde-se que quando a banca teve dificuldades, os portugueses também foram chamados a prestar-lhe apoio, pelo que face às circunstâncias atuais, esta deve também ser chamada a contribuir para o alívio das famílias.

Assim nos termos constitucionais e legalmente aplicáveis, o Grupo Parlamentar do CHEGA, apresentam este Projeto-Lei:

Artigo 1.º

Objeto

O presente diploma, altera o Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de novembro, 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, no sentido de assegurar aos mutuários de crédito habitação a possibilidade de postecipar o pagamento de juros.

Artigo 2.º

Aditamento ao Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de Novembro

É aditado o artigo 6.º - A, ao Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de novembro, e posteriores alterações, com a seguinte redacção:

“Artigo 6.º - A

Postecipação dos juros de crédito habitação

1 - Para efeitos do disposto no artigo anterior e sem prejuízo das soluções elencadas no n.º 2 do artigo 11.º-B do Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, na sua redação atual, que podem ser propostas, as instituições devem, mediante requerimento dos mutuários, proceder à postecipação dos juros de crédito a aplicar na prestação final do contrato, correspondente até ao máximo de 5% do montante inicialmente contratualizado, sempre que o valor do indexante da taxa de juro exceda os 2,5%.

2 - As instituições apresentam ao mutuário uma proposta de calendário de amortização ajustado, acompanhada, nomeadamente, do impacto financeiro decorrente da alteração do plano prestacional.

3 - O mutuário pode amortizar ou liquidar antecipadamente sem qualquer penalização a prestação final do contrato, mediante solicitação dirigida à instituição em causa.

4 - Em cada um dos cinco primeiros anos após a aplicação do disposto no n.º 1, as instituições comunicam aos mutuários que beneficiem da aplicação da postecipação de juros, através de suporte duradouro, nomeadamente por via do extrato bancário, a informação sobre o direito referido no número anterior.”

Artigo 3.º

Entrada em vigor

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

Assembleia da República, 15 de setembro de 2023

Os Deputados do Grupo Parlamentar do CHEGA,

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

