

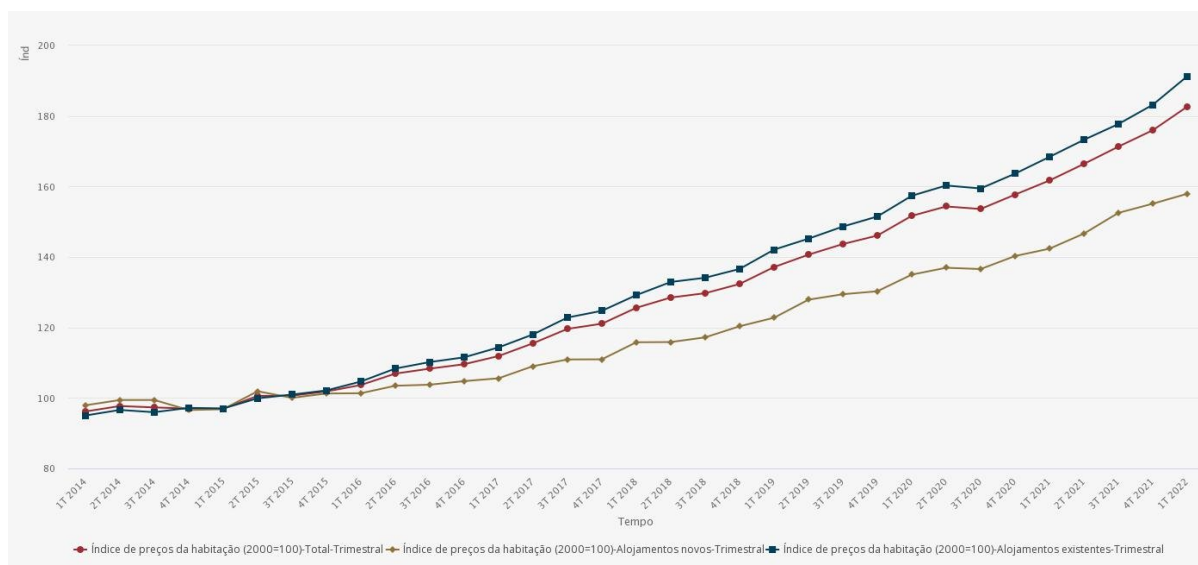
PROJETO DE LEI N.º 325/XV/1.ª

CRIA O PROGRAMA "ARRENDAR PARA HABITAR"

Exposição de motivos

Escalada histórica dos preços da habitação em Portugal

Entre o final de 2014 e o primeiro trimestre de 2022, o preço da habitação em Portugal quase duplicou. Só nos últimos 6 trimestres, esse aumento foi de 29p.p., ultrapassando em muito a subida de preços sentida noutros setores.

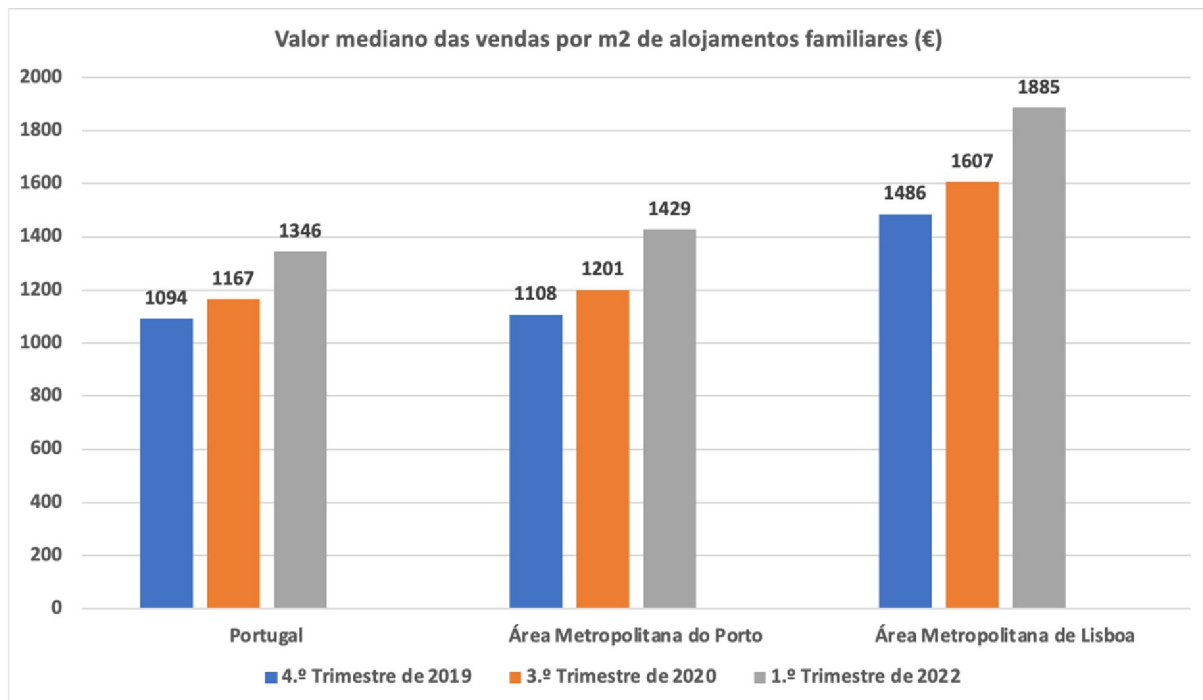


Fonte: BdP

Na prática, segundo dados do INE, em abril de 2022 o preço mediano das vendas de alojamentos familiares custava mais 252€ por m² que em dezembro de 2019. Na Área



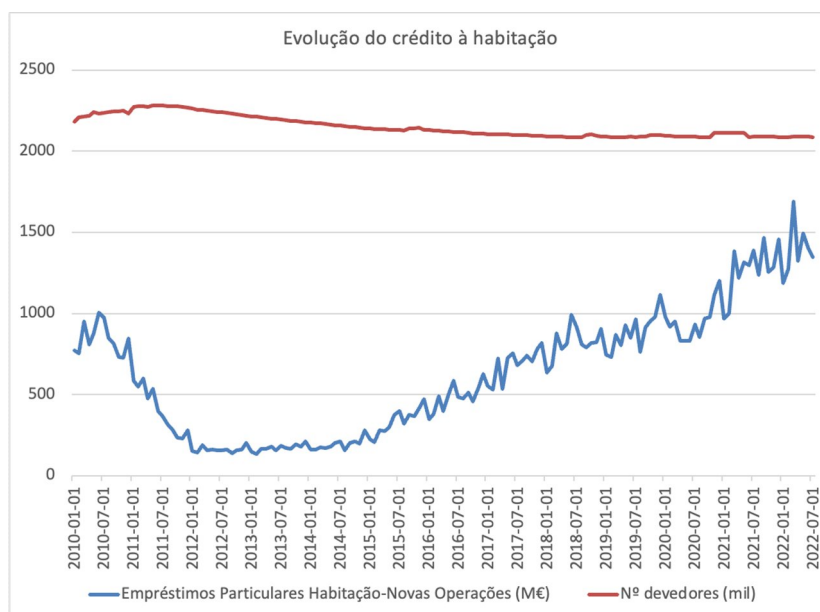
Metropolitana de Lisboa, esse aumento foi de 400€. Na Área Metropolitana do Porto, de 321€.



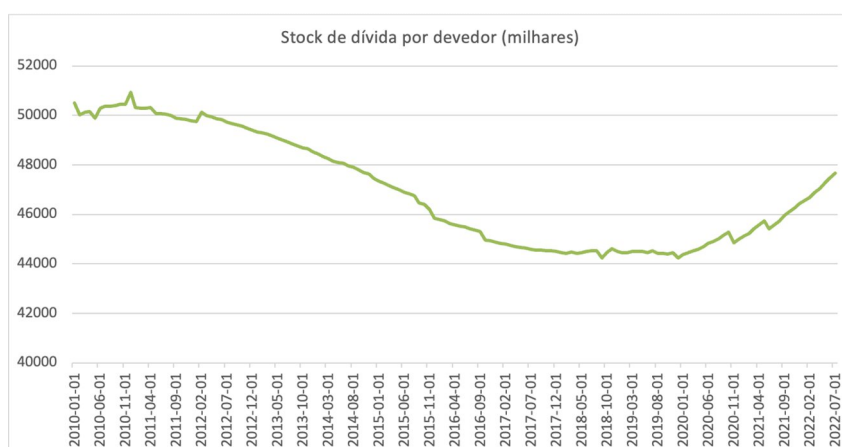
Fonte: INE

Esta escalada histórica dos preços da habitação em Portugal, que antecede o processo inflacionista atual, tem causas concretas: a promoção do turismo habitacional de luxo, com o regime do Residente Não Habitual ou os Vistos Gold; a liberalização do mercado do arrendamento; a proliferação desenfreada do Alojamento Local; ou os incentivos fiscais aos fundos de investimento imobiliário contribuíram para tornar a habitação num investimento especulativo no contexto de um cenário de taxas de juro historicamente baixas.

Sem surpresas, à evolução dos preços de compra de habitação em Portugal correspondeu o aumento do volume de empréstimos destinados a este fim, em particular a partir de 2021. Uma vez que o número de devedores particulares se mantém relativamente inalterado ao longo deste período (dois milhões em abril de 2022), conclui-se que o valor dos empréstimos mais recentes e, conseqüentemente, das prestações, aumentou ao longo dos últimos anos.



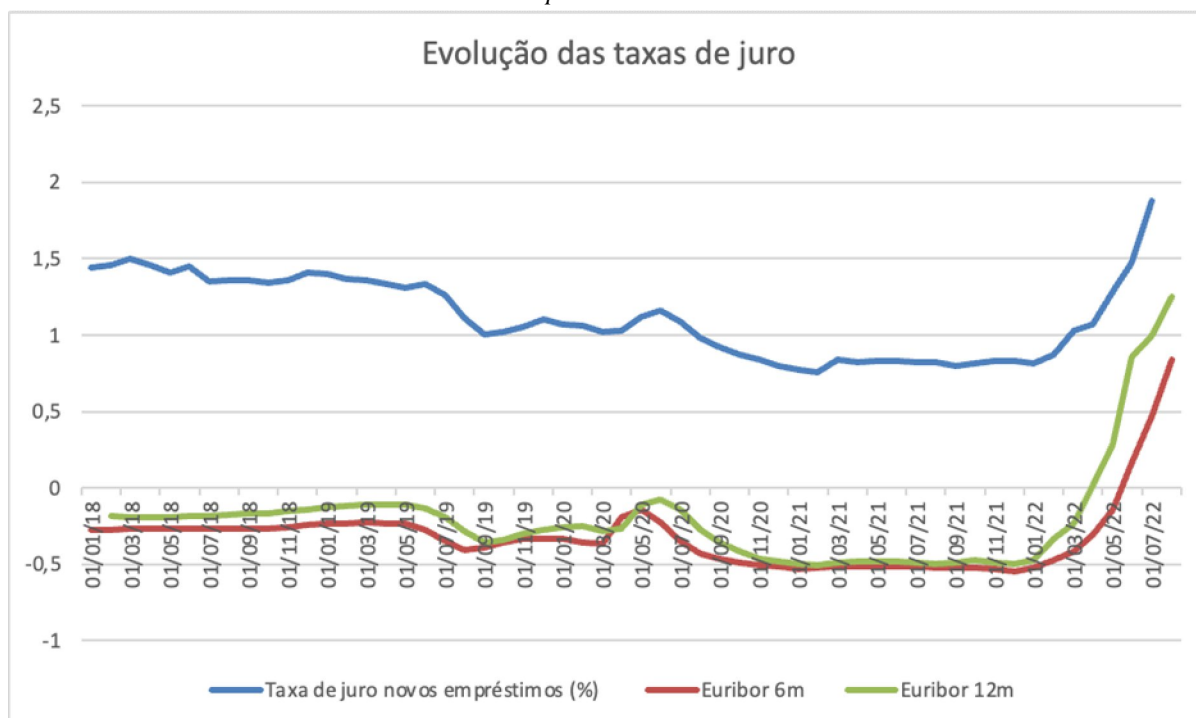
Fonte: BdP



Fonte: BdP

O aumento das taxas de juro e dos lucros da banca

O recente aumento do preço dos empréstimos coloca muitos devedores bancários sob enorme pressão. Em cinco meses, a taxa de juro cobrada pelos bancos nos novos empréstimos aumentou 1p.p., refletindo o movimento da Euribor, a que estão indexados os contratos de hipoteca em Portugal. Em julho, a taxa de juro reportada pelo Banco de Portugal atingiu os 1,88%, depois do maior aumento mensal desde 2003.



Fonte: BdP e BCE

O aumento substancial das prestações associadas ao crédito à habitação não é uma mera hipótese teórica - 93% de todos os empréstimos estão associados a taxas de juro variáveis - e far-se-á sentir já em outubro de 2022.

No caso de um contrato indexado à Euribor a 12 que seja atualizado em outubro, o aumento da prestação mensal poderá atingir os 184€, ou seja, um valor superior ao apoio único de 125€ por pessoa atribuído pelo Governo.¹ Um contrato indexado à Euribor, e seguindo os mesmos pressupostos, poderá sofrer um aumento mensal de 133€. Em setembro, a DECO anunciava ter recebido já 20.000 pedidos de ajuda de famílias com dificuldades em fazer face ao pagamento da prestação da casa.

Como contrapartida do aumento dos juros, os bancos têm vindo a apresentar, desde o primeiro semestre de 2021, um aumento muito substancial dos seus lucros. Só no primeiro semestre de 2022, e depois da limpeza do balanço do Novo Banco com recurso a fundos públicos, os cinco maiores bancos nacionais reportaram lucros totais de 1270 milhões de euros.

¹ Para um empréstimo de 150 mil euros, a 30 anos, com um spread de 1%.

Banco (Consolidado)/ M€	2020 S1	2021 S1	2022 S1
CGD	248,6	294,2	486
Millenium	76	12	75
NB	-377,8	137,7	266,7
Santander	154,5	81,4	241,3
BPI	42,6	185,1	201
Total	143,9	710,4	1270

Um contexto explosivo que requer de respostas urgentes

Ao aumento do preço da habitação, que se faz sentir nos contratos mais recentes, juntam-se agora dois fatores conjunturais capazes de precipitar uma crise de rendimentos e despejos em Portugal. Por um lado, a inflação que, na ausência de atualizações remuneratórias, já consome o equivalente a um salário médio mensal. Por outro, o aumento abrupto das taxas de juro, que contribuirá para a rápida degradação do poder de compra dos trabalhadores e correspondente reforço dos lucros bancários.

Este contexto explosivo requer soluções que aliviam os orçamentos familiares e protejam o direito à habitação. É nesse sentido que aponta o pacote de medidas que o Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda apresenta, e de que este Projeto Lei é parte integrante.

Com o presente diploma, o Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda propõe a criação do programa “Arrendar para Habitar”, destinado aos devedores que, não podendo satisfazer as suas obrigações bancárias, desejam manter a sua morada de família. Para tal, e a pedido do devedor, a hipoteca pode ser adquirida pelo Fundo “Arrendar para Habitar”. O Fundo, de natureza pública e cuja gestão caberá ao Instituto da Habitação e



da Reabilitação Urbana, arrendará esse mesmo imóvel à mutuário originário, por prazo indeterminado, e a uma renda compatível com os seus rendimentos. Ao proprietário original é dada opção de recompra do seu imóvel durante um prazo de dez anos, findo o qual este passará a integrar definitivamente o parque público habitacional, sem prejuízo do direito à sua ocupação pelo proprietário original. Para fazer face às necessidades de intervenção no mercado de habitação, são consignadas, ao Fundo “Arrendar para Habitar” as receitas da contribuição especial sobre o sistema bancário.

Na sua presente formulação, o programa “Arrendar para Habitar” aplica-se aos casos de incumprimentos dos créditos destinados à aquisição ou construção de habitação própria e permanente cujo valor patrimonial tributário não ultrapasse os 250.000€. Adicionalmente, para fins de acesso ao Programa, estipula-se um limite de 45.000€ para o rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar do mutuário em incumprimento. Este limite pode, no entanto, ser fruto de revisão mediante a avaliação da execução do programa e evolução das taxas de juro e de inflação.

Com esta proposta, cumprem-se três objetivos essenciais para enfrentar a presente conjuntura e contribuir para a resolução das debilidades estruturais do acesso à habitação em Portugal: impede-se o sobreendividamento das famílias, com a correspondente sobrecarga dos orçamentos disponíveis, já castigados pela inflação; garante-se o direito à habitação, oferecendo aos mutuários em dificuldade a possibilidade de manterem a sua residência por tempo indeterminado; contribui-se para a constituição, a longo prazo, de um parque público habitacional que corresponda às reais necessidades do país.

Assim, e nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, as Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1º Objeto

A presente Lei cria o programa “Arrendar para Habitar” para a proteção dos devedores de crédito à habitação que se encontrem em situação de incumprimento.

Artigo 2º

Âmbito

1- O regime estabelecido na presente lei aplica-se às situações de incumprimento de contratos de concessão de crédito à habitação destinado à aquisição ou construção de habitação própria permanente.

2 - O regime jurídico constante da presente lei é imperativo para as instituições de crédito mutuantes nos casos em que se encontrem cumulativamente preenchidos os requisitos previstos no artigo 3.º.

2 - Para efeitos do número anterior, entende-se por “Operações de crédito à habitação”, todas as operações crédito, bem como de locação financeira, de imóveis elegíveis destinadas à aquisição de habitação própria e permanente concedidas por instituições de crédito, sociedades financeiras de crédito, sociedades de investimento, sociedades de locação financeira, sociedades de factoring e sociedades de garantia mútua, bem como por sucursais de instituições de crédito e de instituições financeiras a operar em Portugal.

3 - Para efeitos da presente lei, entende-se por “beneficiário” o mutuário que aceda ao Programa “Arrendar para Habitar”.

Artigo 3º

Requisitos de Aplicabilidade

O regime jurídico constante da presente lei é aplicável às situações de incumprimento de créditos à habitação em que se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) O crédito à habitação esteja garantido por hipoteca que incide sobre imóvel que é a habitação própria permanente do agregado familiar do mutuário;
- b) O valor patrimonial tributário do imóvel não exceda os 250.000€;
- c) O mutuário incumpra parcialmente com o pagamento da prestação mensal nos últimos 3 meses ou o mutuário entre em incumprimento total da prestação mensal em dois meses consecutivos ou 3 meses no período de um ano; e
- d) O rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar, tal como estabelecido no artigo 5.º do decreto-Lei n.º 158/2006, no momento do incumprimento não exceda € 45 000 (quarenta e cinco mil euros).

Artigo 4º

Cria o Fundo “Arrendar para Habitar”

- 1- É criado o Fundo “Arrendar para Habitar”, destinado a adquirir a hipoteca dos bens imóveis, por proposta do mutuário, uma vez cumpridas as condições estabelecidas no artigo 3.º, e doravante designado por “Fundo”.
- 2 - O Fundo é gerido pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P, a que cabe a avaliação e seleção das candidaturas ao Programa “Arrendar para Habitar”.
- 3 - Ao Fundo são consignadas as verbas da contribuição especial sobre lucros bancários, sem prejuízo de outras fontes de financiamento.

Artigo 5º

Condições do Programa “Arrendar para Habitar”

- 1 - Os mutuários que cumpram as condições estabelecidas no artigo 3º podem requerer ao Fundo a aquisição da sua hipoteca bancária, passando este a deter a propriedade do imóvel em causa.
- 2 - Uma vez transferida a propriedade do imóvel, é garantido, pelo Fundo, o seu arrendamento ao beneficiário através da celebração de um contrato sem termo.
- 3 - Ao contrato de arrendamento previsto no número anterior aplicam-se as regras do “Programa de Arrendamento Acessível”, estabelecido pelo Decreto-lei n.º 68/2019, de 22 de maio.

Artigo 6º

Garantias dos beneficiários

- 1 - No caso de aquisição do imóvel pelo Fundo, o beneficiário tem o direito de permanência no imóvel destinado para habitação própria por um período indeterminado, podendo, a seu pedido, ser transferido para um imóvel que melhor se adegue a uma alteração da sua realidade familiar.
- 2 - Ao beneficiário é concedido o direito de recompra do imóvel ao Fundo, pelo valor de aquisição da hipoteca, deduzido das rendas entretanto liquidadas.



Bloco de Esquerda
Grupo Parlamentar

3 - O direito de recompra deve ser exercido num prazo de 10 anos a contar do momento da compra da hipoteca pelo Fundo.

Artigo 7º

Regulamentação

O Governo regulamenta a presente lei num prazo de 30 dias.

Artigo 8º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor com o Orçamento de Estado subsequente à sua aprovação.

Assembleia da República, 27 de setembro de 2022.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,

Mariana Mortágua; Pedro Filipe Soares; Catarina Martins;

Joana Mortágua; José Soeiro