Projeto de Lei n.º 761/XV/1.ª

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

Exposição de motivos

De acordo com o nº 1, do Artigo 65º, da Constituição da República Portuguesa, "*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*" e, em sintonia com o nº 1 e 3, do Artigo 31º, da Carta Social Europeia, no Direito à Habitação, "*há que favorecer o acesso à habitação de nível suficiente*" e "*tornar o preço da habitação acessível às pessoas que não disponham de recursos suficientes*".

Também de acordo com a Resolução do Parlamento Europeu[1], de 21 de janeiro de 2021, deve ser assegurada "*Uma habitação digna e a preços acessíveis para todos*". Assim sendo, compete a cada Estado Soberano potenciar e ajustar as suas políticas de habitação, de acordo com as necessidades do mercado e sobretudo de acordo com as dificuldades conjunturais da população.

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.

[1] 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).

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

Posto 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 Europeu[1], já mencionada.

É de conhecimento público, que o preço do mercado habitacional e mesmo o preço do mercado de arrendamento, 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. 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.

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 e quaisquer setores de atividade.

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 nº 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 solvabilidade[2], 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 nº 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 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 actuais, 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 1º

[2] 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).

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.

Artigo 2.º

Aditamento ao Decreto-Lei n.º 80-A/2022

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

"Artigo 6.º - A

Aplicação de valor residual

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 podem igualmente propor ao mutuário a aplicação de um valor residual correspondente até ao máximo de 5% do montante inicialmente contratualizado, sempre que o valor do indexante exceda os 2,5%.

2 - As instituições apresentam ao mutuário uma proposta de calendário de amortização ajustado, acompanhada, nomeadamente, do impacto financeiro decorrente da aplicação do valor residual.

3 - O mutuário pode amortizar ou liquidar antecipadamente sem qualquer penalização o valor residual, 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 do valor residual, 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, 8 de Maio 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