

Exmo Senhor

Presidente da

Comissão de Economia, Obras Públicas e

Habitação

Data: 28 de junho de 2024

N. Refª : PARC-000132-2024

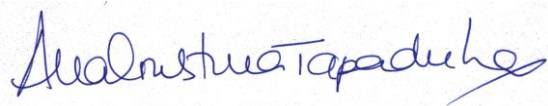
Assunto: Projeto de Lei 175/XVI/1 - Aprova o regime de concessão de crédito bonificado à habitação para jovens

1

Tendo tido conhecimento da iniciativa em questão, junto enviamos os nossos comentários, mantendo-nos ao dispor para quaisquer esclarecimentos adicionais,

Com os meus melhores cumprimentos,

A Diretora Geral

A handwritten signature in blue ink, reading "Ana Cristina Tapadinhas", is written over a light blue grid background.

(Ana Cristina Tapadinhas)

ENQUADRAMENTO

O presente parecer tem como objetivo apresentar contributos da DECO no que diz respeito ao Projeto de Lei n.º 175/XVI/1.^a que sugere a aprovação do regime de concessão de crédito bonificado à habitação para jovens.

ANÁLISE NA GENERALIDADE

Tal como é conhecido, a DECO tem vindo a acompanhar e a trabalhar a temática da Habitação, nomeadamente através da participação em iniciativas legislativas sobre a matéria, atenta a natureza fundamental do Direito à habitação atribuído aos cidadãos em geral e aos consumidores em particular. Tal como é consabido, os consumidores portadores de deficiência podem, desde 1 de janeiro de 2015, beneficiar de um regime de crédito habitação bonificado. Trata-se de um regime de crédito à habitação especial para o financiamento de aquisição, ampliação, construção, execução de obras em habitação própria permanente ou a aquisição de terreno para a construção de um imóvel com a mesma finalidade, aplicável a quem tiver mais de 18 anos e seja portador de deficiência comprovada com um grau de incapacidade igual ou superior a 60%.

2

A deputada única do PAN quer agora introduzir um novo regime de crédito habitação bonificado semelhante ao previsto na Lei 64/2014, de 26 de Agosto, mas agora orientado para jovens com idades compreendidas entre os 18 e os 35 anos. A DECO reconhece a importância desta medida sobretudo face a um país com tendência a ser cada vez mais envelhecido e que exige medidas de incentivo à estabilização e fixação dos jovens que entram no mercado de trabalho a auferir rendimentos que não se adequam aos preços e às condições de concessão de crédito. De facto, e tal como recentemente noticiado, de acordo com os dados da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico (OCDE), evidenciam que em Portugal há uma diferença, cada vez maior, entre o preço das casas e os salários.

Neste sentido, a DECO não pode deixar de louvar a iniciativa do Grupo Parlamentar do PAN face às intenções acima expostas, no entanto sublinha a necessidade de serem encontradas soluções adequadas às características específicas de cada segmento de consumidores, sob pena de correr os riscos de criar soluções legais similares, mas com aspetos relevantes distintos e potencialmente discriminatórios. Ainda assim, cumprirá lembrar que o regresso do regime de juros bonificados, idêntico ao que existiu até 2002, implica um acréscimo de despesa para o Orçamento de Estado, numa altura sensível para garantir a estabilidade das contas públicas, sendo defensável a criação de um mecanismo que permita que os contratos de crédito possam passar para um regime de prazo médio variável, permitindo a estabilização da prestação, por forma a proteger as famílias de variações muito significativas das taxas de juro ou de variações dos rendimentos.

ANÁLISE NA ESPECIALIDADE

ART 2.º - ÂMBITO

Pese embora, ao abrigo do presente preceito, o diploma se aplique diretamente à aquisição de habitação ou construção de terreno, o que nos parece naturalmente importante, seria também fundamental que estes incentivos para jovens pudessem, de igual modo, ser direcionados para a renovação dos edifícios em particular para garantir o melhor desempenho energético e a eficiência energética das habitações. Parece-nos que incentivar os jovens a adquirir imóveis também com este objetivo promoveria uma dupla intenção: a de promover um acesso mais alargado à habitação, por um lado, e por outro criar condições na Banca para incentivar a renovação de edifícios para cumprimento das metas de neutralidade carbónica, pelos jovens face às novidades que serão introduzidas por via da Diretiva do Desempenho Energético dos Edifícios.

Também nos parece relevante o n.º 2 deste artigo uma vez que ele consagra a articulação deste regime com aquele que decorre do sistema poupança-habitação, mas seria

importante conhecermos os termos em que essa articulação será realizada sob pena de cairmos em conceitos e ideias pouco concretas e de difícil aplicação prática.

ART. 3.º - DEFINIÇÕES

As definições no âmbito desta legislação são bastante relevantes porque representam a base de referência para se aferir quem poderá estar ou não estar legitimado a solicitar o pedido de contrato de crédito habitação bonificado (*ex vi* art. 5.º).

Ora, a proposta em apreço prevê que a **“o agregado familiar”** será o conjunto de pessoas constituído pelos cônjuges, ou por duas pessoas que vivam em condições análogas às dos cônjuges. É importante que este conceito seja o mais harmonizado com a demais legislação vigente que, habitualmente, utiliza o termo “ou que vivam em económica comum” legalmente tutelado, sob pena de serem utilizados conceitos indeterminados e, uma vez mais, difíceis de serem aplicáveis na prática pelo que a DECO sugere a sua alteração em conformidade.

4

Do mesmo modo, não se compreende o conceito desenvolvido no que diz respeito à **“perda de emprego”**, na medida em que não se percebe a quem se irá aplicar face à densificação que se lhe segue, *como seja a situação dos trabalhadores que, tendo disponibilidade para o trabalho, estejam há mais de seis meses desempregados e inscritos nos respetivos centros de emprego*. Deste conceito interpreta-se que o potencial beneficiário terá que ter sido considerado trabalhador, deixando de fora eventuais destinatários, principalmente, os mais jovens que não tenham estabelecido um verdadeiro vínculo laboral, mas apenas de prestação de serviços.

Sublinhamos que sendo um diploma aplicável a jovens entre os 18 e os 35 anos poderá este conceito, uma vez mais, limitar a sua aplicação prática aos respetivos destinatários caso não seja devidamente densificado e concretizado.

ARTIGO 4.º ACESSO E PERMANÊNCIA

No que diz respeito ao seguro de vida o mesmo não é de contratação obrigatória, ainda que as instituições bancárias possam solicitá-lo como garantia do risco associado ao empréstimo, é uma proteção também para o devedor pelo que a sua proibição deverá ser ponderada.

Nestes casos, e de forma a evitar um custo adicional do contrato de crédito, poderia vir a ser equacionada a dedução desta despesa também em sede de IRS dos mutuários de contratos de crédito habitação, neste regime em especial.

ARTIGO 5.º - CONDIÇÕES DOS EMPRÉSTIMOS

No que ao montante do limite de empréstimo diz respeito, é de sublinhar que o valor excede aquele que está atualmente previsto e definido para o regime de crédito bonificado à habitação para pessoa com deficiência, o qual se fixa em 228.127,27€ (valor já atualizado com base no IPC a aplicar durante o ano de 2024), pelo que seria importante entender-se o motivo que determina a diferença de valores apresentados face à necessidade de adequar os limites de crédito aos valores praticados no mercado. Por outro lado, também se demonstra necessária a reflexão sobre a promoção no acesso a um empréstimo bonificado de valor elevado, sujeito a uma taxa de juro mais reduzida, uma vez que ela pode contribuir para um aumento da especulação e sobrevalorização imobiliária que se refletirá no agravamento dos preços das respetivas casas, o que já se verificou noutros ordenamentos jurídicos.

Na proposta da alínea c), importa apenas registar que não segue a recomendação resultante da alteração à medida macroprudencial do Banco de Portugal (doravante BdP) aplicada desde 2018, relativa aos novos créditos à habitação e ao consumo. Desde 1 de abril de 2022, o prazo máximo dos novos contratos de crédito à habitação e de outros créditos com garantia hipotecária ou equivalente não deve ser superior a:

- a) 40 anos, no caso de clientes com idade inferior ou igual a 30 anos;

- b) 37 anos, no caso de clientes com idade superior a 30 anos e inferior ou igual a 35 anos;
- c) 35 anos, no caso de clientes com idade superior a 35 anos.

Esses limites foram definidos com um duplo objetivo: por um lado, evitar que as instituições assumam riscos excessivos na concessão de crédito e, por outro lado, promover o acesso dos consumidores a financiamento adequado, minimizando o risco de incumprimento.

Nesta medida, a DECO entende que acrescentar 5 anos à regra macroprudencial poderá não colocar em causa a estabilização financeira (tendo em consideração o intervalo de idade a que a mesma é dirigida entre os 18 e os 35 anos) permitindo que os agregados familiares possam fazer amortizações antecipados com ajustamentos salariais, no entanto e ainda assim parece-nos que alargar para os 50 anos face ao limite de idade pode consubstanciar-se excessivo face à regra macroprudencial estabelecida pelo BdP.

Ainda relativamente a este preceito, refere-nos a proposta que *nos empréstimos para construção e obras, a utilização total do empréstimo deve ser feita no prazo máximo de dois anos, após a data de assinatura do respetivo contrato*, o que nos parece importante para limitar e balizar a conclusão da obra mas seria importante que admitisse exceções face a imprevistos alheios às partes e que colocam em causa o cumprimento dos prazos no âmbito das empreitadas, pelo que a DECO sugere que se flexibilize a redação deste preceito nesse sentido.

ARTIGO 7.º - ALIENAÇÃO OU ARRENDAMENTO DO IMÓVEL

Tal como referido, a DECO compreende naturalmente esta proibição, por outro lado também reconhece que, mediante a não necessidade de manter o apoio, o proprietário do imóvel pode querer arrendá-lo ou mesmo vendê-lo, caso em que naturalmente se compreende que, nestes específicos caso, venha, naturalmente, a perder o apoio. No entanto, parece-nos que atendendo ao contexto em que nos encontramos e à

necessidade de libertar espaços para alargar a oferta habitacional a devolução das bonificações acrescidas de 20% poderá ser uma penalização demasiado excessiva para o efeito, uma vez que o próprio mutuário não estará numa situação de incumprimento, apenas decidiu dar um fim ao imóvel diferente do inicialmente estabelecido, perdendo, com isso, e corretamente o apoio que lhe deu origem. Neste sentido, sugerimos que seja reanalisada esta questão, de forma ser encontrada a solução mais equilibrada para estes casos, ou seja obrigar o mutuário à devolução da bonificação sim, mas reavaliando a penalização, mesmo nos casos previstos no n.º 4 deste preceito em particular o referente no n.º 5 às alíneas c) e d).

ART. 9.º - BENEFÍCIOS EMOLUMENTARES

Quando ao conteúdo deste preceito, sublinha-se que o regime de crédito bonificado à habitação para pessoa com deficiência (Lei n.º 64/2014, 26 de agosto) não contempla a isenção destes atos, pelo que a DECO receia que o estabelecimento da isenção para os jovens possa não só ser gerador de situações diferenciadoras não justificadas e uma oneração das entidades bancárias condutora de maior resistência na criação de oportunidades de acesso a este produtos e regime.

CONCLUSÕES

Sem prejuízo de esclarecimentos adicionais que se mostrem necessários face à posição assumida neste parecer, a DECO

- Sublinha a necessidade de serem encontradas soluções adequadas às características específicas de cada segmento de consumidores, sob pena de incorrer no risco de serem criadas soluções legais similares, mas com aspetos relevantes distintos e potencialmente discriminatórios.
- Lembra que o regresso do regime de juros bonificados, idêntico ao que existiu até 2002, implica um acréscimo de despesa para o Orçamento de Estado, numa altura sensível para garantir a estabilidade das contas públicas, sendo defensável a criação de um mecanismo que permita que os contratos de crédito possam passar para um

regime de prazo médio variável, permitindo a estabilização da prestação, por forma a proteger as famílias de variações muito significativas das taxas de juro ou de variações dos rendimentos.

- Recomenda que este tipo de produto também se direcione para a renovação dos edifícios com foco no melhor desempenho energético e na eficiência energética das habitações. Parece-nos que incentivar os jovens a adquirir imóveis também com este objetivo promoveria uma dupla intenção: a de promover um acesso mais alargado à habitação, por um lado, e por outro criar condições na Banca para incentivar a renovação de edifícios para cumprimento das metas de neutralidade carbónica, pelos jovens.
- Sugere a densificação dos conceitos apresentados em particular as respeitantes ao “agregado familiar” e à “perda de emprego” previstos no art. 3.º da proposta.
- Sublinha que o seguro de vida não é de contratação obrigatória, ainda que as instituições bancárias possam solicitá-lo como garantia do risco associado ao empréstimo, ainda assim sugere que seja realizada a proposta apresentada no que a está matéria diz respeito uma vez que a contratação de um seguro é uma proteção também para o devedor pelo que a sua proibição deverá ser ponderada.
- Propõe analisar-se a eventualidade do custo do seguro ser equacionado como despesa para efeitos de IRS.
- Alerta que o valor que está atualmente previsto e definido para o regime de crédito bonificado à habitação para pessoa com deficiência, o qual se fixa em 228.127,27€ (valor já atualizado com base no IPC a aplicar durante o ano de 2024), pelo que seria importante entender-se o motivo que determina a diferença de valores apresentados face à necessidade de adequar os limites de crédito aos valores praticados no mercado.
- Sugere a reflexão para a promoção no acesso a um empréstimo bonificado de valor elevado, sujeito a uma taxa de juro mais reduzida, podendo contribuir para um aumento da especulação e sobrevalorização imobiliária que se refletirá no agravamento dos preços das respetivas casas, o que já se verificou noutros

ordenamentos jurídicos, pelo cumpre analisar o custo/benefício desta medida face a outras que, entretanto, poderão ser aprovadas noutros segmentos de setor habitacional como seja o arrendamento.

- Alerta que a presente proposta não segue a recomendação resultante da alteração à medida macroprudencial do Banco de Portugal, aplicada desde 2018, relativa aos novos créditos à habitação e ao consumo. Apesar disso, a DECO entende que acrescentar 5 anos à regra macroprudencial poderá não colocar em causa a estabilização financeira (tendo em consideração o intervalo de idade a que a mesma é dirigida entre os 18 e os 35 anos) permitindo que os agregados familiares possam fazer amortizações antecipados com ajustamentos salariais, no entanto e ainda assim parece-nos que alargar para os 50 anos face ao limite de idade pode consubstanciar-se excessivo face à regra macroprudencial estabelecida pelo BdP.
- Sugere uma maior flexibilidade no limite temporal estabelecido para a utilização do empréstimo para obras e construção, face a imprevistos alheios às partes e que colocam em causa o cumprimento dos prazos no âmbito das empreitadas.
- Sugere que seja reanalisada a penalização aplicável ao mutuário em caso de arrendamento ou alienação do imóvel, mesmo quando justificado nos termos do n.º 4 do art. 7.º da proposta.