

Projeto de Lei n.º 175/XVI/1.^a

Aprova o regime de concessão de crédito bonificado à habitação para jovens

Exposição de motivos

De acordo com os dados da Eurostat¹ referentes ao ano de 2019, em Portugal os jovens adultos portugueses deixam a casa dos pais, em média, aos 29 anos e mais de 40% dos jovens com idade entre os 25 e os 34 anos ainda continua a viver em casa dos pais. Acresce referir que a idade de saída dos jovens adultos de casa, entre 2006 e 2022, aumentou de 28,3 para os 29 anos, e colocam o nosso país bem acima da média da União Europeia - que é de 26,4 anos.

Convergente com estes dados é o estudo da Fundação Calouste Gulbenkian, intitulado "Habitação Própria em Portugal"², desenvolvido no âmbito do projeto "Desafios sobre a justiça intergeracional", que demonstra que, apesar de o acesso à habitação própria ter aumentado em Portugal entre 1981 e 2001, em 2017 apenas 24% dos jovens com menos de 30 anos era dono de habitação própria, contrariamente às duas gerações anteriores – o que representa uma quebra de 21% face aos dados referentes a 2011. Este estudo conclui que na maioria dos casos as hipotecas iniciam-se para lá dos 30 anos, o que significa que os encargos com os empréstimos à habitação também prometem terminar já além da idade legal de acesso à reforma.

Refira-se que não obstante os avanços dados nos últimos anos ao nível das políticas públicas de promoção do arrendamento acessível para os jovens, tais políticas não se mostram capazes de dar resposta ao anseio dos jovens de serem proprietários de uma

¹ Dados disponíveis em: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/EDN-20200812-1?inheritRedirect=true&redirect=%2Fproduto%2Fhome%3F>.

² Romana Xerez, Elvira Pereira e Francielli Dalprá Cardoso (2019), Habitação Própria em Portugal numa Perspetiva Intergeracional, Fundação Calouste Gulbenkian.

habitação própria. Tal anseio é confirmado pelos dados do estudo levado a cabo pelo II Observatório do Imobiliário³ que mostram que, em 2019, 87,9% dos jovens adultos ambicionam adquirir casa própria e apenas 12,1% preferem uma casa arrendada.

Os dados do relatório de acompanhamento da recomendação macroprudencial sobre novos créditos a consumidores, apresentado pelo Banco de Portugal, de março de 2023, demonstram-nos, ainda, que a maioria dos créditos à habitação de 2021 (63,1%) foram concedidos a clientes com mais de 35 anos e que as famílias com rendimento equivalente ao salário mínimo nacional têm mais dificuldades de aceder ao crédito à habitação (sendo que só 12,5% dos clientes a quem foi concedido crédito tinham rendimento mensal igual ou inferior a 1200 euros).

Uma sondagem realizada em Setembro de 2023 pela Aximage para o JN, DN e TSF, demonstra que mais de um terço dos jovens (36%) não têm habitação estável, sendo que a maioria justifica-o porque não consegue aceder ao crédito à habitação (16%) ou pagar os valores de renda pedidos no mercado (36%).

Todos estes estudos e dados demonstram que as dificuldades de acesso a habitação própria são justificadas por diversos fatores, que incluem a instabilidade e a precariedade do emprego, o aumento dos custos da habitação e a quebra de riqueza líquida das famílias mais jovens nos últimos anos. Tais fatores agravaram-se previsivelmente com a crise sanitária provocada pela COVID-19, uma vez que a Organização Internacional do Trabalho⁴ tem alertado reiteradamente para o facto de os jovens trabalhadores com idade até 25 anos serem os mais afetados pelos impactos da crise sanitária.

Sem prejuízo da necessidade de se manter e aprofundar as políticas públicas de arrendamento acessível, para o PAN é necessário que se garantam medidas de incentivo à aquisição de habitação própria por parte dos jovens, especialmente num contexto em

³ CENTURY 21 Portugal (2019), Os desafios dos jovens no acesso à habitação.

⁴ Organização Internacional do Trabalho (2021), An update on the youth labour market impact of the COVID-19 crisis.

que o aumento das taxas de juro que estão a ocorrer nos últimos dois anos criou mais bloqueios no acesso e aprovação de crédito à habitação para os jovens. O PAN acompanha as medidas de criação de um regime de IMT Jovem e de garantia pública na compra da primeira casa, contudo entende que é essencial assegurar que os jovens dispõem de condições de financiamento comportáveis, algo que exige medidas que assegurem uma efectiva redução das taxas de juro dos jovens.

Por isso, e tendo em vista a concretização de tais medidas, a presente iniciativa visa assegurar a aprovação de um regime de concessão de crédito bonificado à habitação para jovens que, mediante o financiamento anual através de Orçamento do Estado, prevê condições específicas para a concessão de crédito a jovens com idades compreendidas entre os 18 e os 35 para aquisição, ampliação, construção ou realização de obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação de habitação própria permanente; ou para a aquisição de terreno e construção de imóvel destinado a habitação própria permanente.

O regime que propomos com a presente proposta, inspirando-se no regime de crédito bonificado jovem que, por força do Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro, vigorou no nosso país com bons resultados até Setembro de 2002 e procurando suprir as dificuldades de concessão de crédito com que se têm deparado os jovens, propõe um regime:

- Aplicável aos empréstimos com um montante máximo de 300 mil euros e com um montante de financiamento que não poderá ultrapassar 85% do valor da avaliação do imóvel em garantia;
- Que garante um prazo máximo de 50 anos;
- Que não obriga à contratação de seguro de vida por parte do titular;
- Que garante uma bonificação na taxa de juro igual à diferença entre (i) a taxa de referência para o cálculo de bonificações (TRCB), fixada pela Portaria n.º

502/2003, de 26 de junho (4,5%), ou a taxa de juro contratada quando for inferior à TRCB, e (ii) 65% da taxa de referência do Banco Central Europeu;

- Que garante a isenção nos emolumentos das escrituras e dos atos de registo respeitantes à aquisição e à hipoteca dos imóveis adquiridos;
- Que, tendo em vista a prevenção do recurso abusivo a este regime e salvo exceções muito delimitadas, impede a alienação ou arrendamento do imóvel adquirido durante 5 anos, sob pena da obrigação de reembolsar o montante das bonificações entretanto usufruídas acrescido de 20 %;
- Que vigore a partir de dia 1 de Janeiro de 2025.

Pelo exposto, e ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis, a abaixo assinada Deputada Única do PESSOAS-ANIMAIS-NATUREZA, apresenta o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei aprova o regime de concessão de crédito bonificado à habitação para jovens.

Artigo 2.º

Âmbito

1 - O regime de concessão de crédito bonificado à habitação para jovens destina-se à:

- a) Aquisição, ampliação, construção e ou realização de obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação de habitação própria permanente;
- b) Aquisição de terreno e construção de imóvel destinado a habitação própria permanente.

2 - O sistema de poupança-habitação, regulado pelo Decreto-Lei n.º 27/2001, de 3 de fevereiro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 107-B/2003, de 31 de dezembro, pela Lei n.º 55-B/2004, de 30 de dezembro, e pelo Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho, é articulável com o presente regime, no que respeita à aquisição, ampliação, construção e realização de obras de

conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação de habitação própria, bem como à aquisição de terreno para construção de imóvel destinado a habitação própria permanente.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos da presente lei, considera-se:

- a) «Jovem», a pessoa com idade compreendida entre os 18 e os 35 anos, à data da aprovação do empréstimo;
- b) «Interessado», a pessoa ou agregado familiar que pretenda a concessão de crédito bonificado para os fins a que se refere o artigo 2.º;
- c) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas constituído pelos cônjuges, ou por duas pessoas que vivam em condições análogas às dos cônjuges;
- d) «Fogo», o imóvel que, obedecendo aos requisitos legais exigidos, se destina a habitação segundo o condicionalismo expresso no presente regime;
- e) «Habitação própria permanente», a habitação em que o mutuário, ou este e o seu agregado familiar, mantêm estabilizado o seu centro de vida familiar;
- f) «Rácio financeiro de garantia», um quociente financeiro que relaciona o montante de um empréstimo com o valor da garantia prestada;
- g) «Partes comuns dos edifícios habitacionais», as partes enunciadas no artigo 1421.º do Código Civil;
- h) «Obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação», as obras assim definidas no Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;
- i) «Produto da venda até à concorrência do respetivo preço», o diferencial entre o capital em débito no momento do distrato da hipoteca e o valor da venda, sem considerar neste valor quaisquer custos adicionais associados à operação e o valor da habitação a adquirir;
- j) «Índice de preços no consumidor», a taxa de variação homóloga do mês de janeiro de cada ano;

- k) «Perda de emprego», a situação dos trabalhadores que, tendo disponibilidade para o trabalho, estejam há mais de seis meses desempregados e inscritos nos respetivos centros de emprego;
- l) «Mobilidade profissional», a situação em que o novo local de trabalho se situe a uma distância não inferior a 35 km do antigo local de trabalho.

Artigo 4.º

Acesso e permanência

1 - O acesso e a permanência no regime de crédito bonificado dependem do preenchimento cumulativo das seguintes condições:

- a) Os interessados terem, à data da aprovação do empréstimo, uma idade compreendida entre os 18 e os 35 anos ou, tratando-se de um agregado familiar, nenhum dos seus membros tenha mais de 35 anos de idade;
- b) O empréstimo não ser afeto à aquisição de fogo da propriedade de ascendentes, descendentes ou afins do interessado;
- c) Os interessados não possuam outro empréstimo destinado aos fins previstos no artigo 2.º em qualquer regime de crédito bonificado;
- d) Os interessados não sejam titulares de direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito, sobre prédio urbano habitacional, à data do empréstimo ou em qualquer momento nos três anos anteriores;
- e) A exigência de constituição de hipoteca do imóvel financiado.

2 - A contratação de seguro de vida para acesso às condições previstas no crédito abrangido pelo presente regime não é obrigatória.

3 - Do registo predial de imóveis que sejam adquiridos, ampliados, construídos, conservados ou beneficiados com recurso a crédito à habitação bonificado, deve constar o ónus da inalienabilidade e de não-arrendamento, durante um período mínimo de cinco anos.

Artigo 5.º

Condições dos empréstimos

1 - As condições dos empréstimos regulados pela presente lei são as seguintes:

- a) O valor máximo do empréstimo é de (euro) 300 000, atualizado anualmente com base no índice de preços do consumidor, e não pode ultrapassar 85 % do valor total da habitação ou do custo das obras de conservação ordinária e extraordinária ou de beneficiação conforme avaliação feita pela instituição de crédito mutuante;
- b) O valor máximo do rácio financeiro de garantia é de 85 %;
- c) O prazo máximo dos empréstimos é de 50 anos;
- d) A periodicidade de pagamento dos juros e de reembolsos de capital é livremente acordada entre as partes;
- e) Os empréstimos beneficiam de uma bonificação que corresponde à diferença entre a taxa de referência para o cálculo de bonificações (TRCB), criada pelo Decreto-Lei n.º 359/89, de 18 de outubro, e fixada administrativamente pela Portaria n.º 502/2003, de 26 de junho, ou da taxa contratual quando esta for inferior e 65 % da taxa mínima de proposta aplicável às operações principais de refinanciamento do Banco Central Europeu;
- f) A bonificação é calculada sobre o capital em dívida no início de cada contagem de juros;
- g) 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;
- h) Durante a fase de utilização apenas são devidos juros, sendo estes determinados pelo método das taxas proporcionais;
- i) O reembolso dos empréstimos é efetuado em prestações iguais e sucessivas de capital e juros, aplicando-se o método das taxas equivalentes;
- j) No caso de variação da taxa de juro contratual dos empréstimos, da TRCB ou em caso de reembolso antecipado parcial, o recálculo das bonificações e da prestação é efetuado a partir do período de contagem de juros subsequente ao de alteração daquelas variáveis, tendo em conta o capital em dívida àquela data;
- k) Os empréstimos produzem efeitos a partir da data da celebração do respetivo contrato junto da instituição de crédito.

2 - Através de despacho conjunto dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças, da habitação e da juventude, podem ser fixadas outras condições que se mostrem necessárias à concretização do disposto no presente artigo.

Documentos

1 - Para a concessão do empréstimo devem ser apresentados, para além dos documentos exigidos pela instituição de crédito, os seguintes documentos:

- a) Última nota demonstrativa de liquidação disponível do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares ou, no caso de dispensa da sua apresentação, de outros elementos oficiais emitidos pelo respetivo serviço de finanças;
- b) Declaração dos interessados, sob compromisso de honra, em como não são titulares de outro empréstimo em qualquer regime de crédito bonificado, bem como autorizam as entidades competentes para o acompanhamento, verificação e fiscalização do cumprimento do disposto na presente lei a acederem às informações necessárias para o efeito.

2 - A prestação de falsas declarações atinentes às condições de acesso e permanência no regime bonificado determina a imediata integração dos mutuários nas condições do regime geral de crédito, para além da obrigatoriedade de reembolso ao Estado das bonificações auferidas ao longo da vigência do empréstimo acrescidas de 25 %.

Artigo 7.º

Alienação ou arrendamento do imóvel

1 - Os mutuários de empréstimos contraídos ao abrigo do presente regime não podem alienar ou arrendar o imóvel adquirido ou construído durante o prazo de cinco anos após a data de celebração do contrato de empréstimo para aquelas finalidades.

2 - Em caso de alienação ou arrendamento do imóvel antes de decorrer o prazo fixado no número anterior, os mutuários, na data da alienação, são obrigados a reembolsar a instituição de crédito do montante das bonificações entretanto usufruídas acrescido de 20 %.

3 - A instituição de crédito faz obrigatoriamente reverter para o Estado o reembolso do montante das bonificações e respetivo acréscimo a que se refere o número anterior.

4 - O disposto nos n.ºs 1 e 2 não se aplica quanto à alienação do imóvel, quando esta seja comprovadamente determinada por:

- a) Perda de emprego do titular, do seu cônjuge ou da pessoa que com ele viva em condições análogas às do cônjuge;

- b) Morte do titular;
- c) Alteração da dimensão do agregado familiar;
- d) Mobilidade profissional do titular ou do cônjuge.

5 - As exceções previstas nas alíneas c) e d) do número anterior implicam que o produto da venda seja afeto, no prazo de um ano, à aquisição ou construção de nova habitação própria permanente, até à concorrência do respetivo preço, sob pena de aplicação do disposto nos n.ºs 1 e 2.

8 - Compete às instituições de crédito a verificação dos documentos necessários para a comprovação das situações previstas no n.º 4.

Artigo 8.º

Pagamento das bonificações

1 - Para pagamento das bonificações de juros pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças, fica o membro do Governo responsável pela área das finanças autorizado a inscrever as correspondentes dotações no capítulo 60 do Orçamento do Estado.

2 - Os saldos apurados na execução orçamental das dotações referidas no número anterior transitam automaticamente para as correspondentes dotações no capítulo 60 do Orçamento do Estado do ano subsequente.

3 - As instituições de crédito só podem reclamar as bonificações a cargo do Estado se os mutuários tiverem as suas prestações devidamente regularizadas.

4 - A Direção-Geral do Tesouro e Finanças não procede ao pagamento das bonificações quando verifique não terem sido observados os requisitos e condições fixados na presente lei e respetiva regulamentação.

5 - Em caso de dúvida quanto ao preenchimento dos requisitos e condições legais, a Direção-Geral do Tesouro e Finanças pode suspender o pagamento das bonificações dos empréstimos em causa até ao completo esclarecimento pela instituição de crédito mutuante.

Artigo 9.º

Benefícios emolumentares



Os emolumentos das escrituras e dos atos de registo respeitantes à aquisição e à hipoteca de prédios ou frações autónomas adquiridos ao abrigo do presente regime estão isentos do montante previsto na lei.

Artigo 10.º

Direito subsidiário

Em tudo o que não estiver previsto na presente lei é aplicável, com as devidas adaptações, o disposto nos Decretos-Leis n.os 430/91, de 2 de novembro, 349/98, de 11 de novembro, 240/2006, de 22 de dezembro, 51/2007, de 7 de março, e 171/2008, de 26 de agosto, nas suas redações atuais.

Artigo 11.º

Aplicação no tempo

O disposto na presente lei é aplicável aos pedidos de empréstimo apresentados nas instituições de crédito após a data da sua entrada em vigor, bem como aos pedidos de empréstimo pendentes, apresentados anteriormente à data de publicação da presente lei e que não tenham sido autorizados pela respetiva instituição bancária até à sua entrada em vigor.

Artigo 12.º

Entrada em vigor

O presente regime entra em vigor a 1 de Janeiro de 2025.

Assembleia da República, Palácio de São Bento, 06 de Junho de 2024

A Deputada,

Inês de Sousa Real