

**ASSUNTO: PROJETO DE LEI 451/XV/1.<sup>a</sup> (PCP) - PRETENDE ESTABELEECER UM REGIME EXTRAORDINÁRIO DE PROIBIÇÃO DE PENHORA E EXECUÇÃO DE HIPOTECA DE HABITAÇÃO PRÓPRIA PERMANENTE e PROJETO DE LEI 452/XV/1.<sup>a</sup> (PCP) - PRETENDE CRIAR UM REGIME EXTRAORDINÁRIO DE PROTEÇÃO DA HABITAÇÃO PRÓPRIA FACE AO AUMENTO DOS ENCARGOS COM O CRÉDITO HABITAÇÃO.**

**-- PARECER DA ANMP --**

## **1. ENQUADRAMENTO.**

A Assembleia da República, através da Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação solicitou a audição da Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) relativamente aos dois Projetos de Lei acima identificados, ambos regimes extraordinários -- embora sem limitação temporal, anota-se -- que assinalam, no respetivo introito, como motivação transversal às medidas propostas, as dificuldades acrescidas das famílias, marcadas pela “acelerada degradação das condições de vida com o aumento dos preços e a perda de poder de compra a pesaram”, e aumento das taxas de referência para o crédito à habitação, com reflexos muito significativos no peso destes encargos nos orçamentos familiares, contexto que poderá conduzir, como já sucedeu no passado, à perda da habitação.

## **2. CONTEÚDO DAS INICIATIVAS LEGISLATIVAS**

Nesse enquadramento, as medidas constantes dos PL encontram-se direcionadas para o reforço, extraordinário, das garantias de manutenção da habitação própria e permanente das famílias, propondo alterações, por um lado, às condições que disciplinam os próprios contratos de financiamento à habitação (PL 452/XV - designado de Regime de Proteção de Habitação Própria” – e, por outro, impedindo de forma expressa a penhora e execução de hipoteca de habitação própria permanente (PL 451/XV).

- (i) No que ao primeiro projeto respeita, o “Regime de Proteção de Habitação Própria” (PL 452/XV), prevê-se:
- que a totalidade dos encargos com o crédito habitação (taxas, comissões, seguros, anuidades e outros) não ultrapasse o valor definido no início do contrato da Taxa Anual Efetiva Global (TAEG);
  - que os contratos de crédito possam ser renegociados, com extensão do prazo de pagamento, com o limite de 35% de taxa de esforço;
  - a possibilidade de dação em pagamento sem oposição do banco, revertendo a favor do devedor o excesso da venda, face à dívida;

- a possibilidade de arrendamento para o devedor, no caso de entrega de habitação a entidade bancária ou venda a Fundo de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, aplicando-se o regime da renda condicionada, com prerrogativa de retoma do crédito.
- (ii) No que concerne ao PL 451/XV, referente ao “Regime extraordinário de proibição de penhora e execução de habitação própria permanente”, prevê-se a sua aplicação sempre que:
- se comprove a inexistência de rendimentos suficientes para assegurar a subsistência do executado ou do seu agregado familiar (incluindo processos de execução fiscal);
  - seja possível garantir, pela penhora de outros bens ou rendimentos, dois terços do montante em dívida no prazo estabelecido para pagamento do crédito concedido para aquisição do imóvel;

Mais propõe que a venda do imóvel só possa ser concretizada se o montante da mesma for superior ao que seria obtido se a penhora operasse sobre outros bens e rendimentos do executado, podendo a mesma incidir sobre rendimentos de terceiros indicados por este, com o devido consentimento.

### **3. APRECIÇÃO E POSIÇÃO DA ANMP.**

A ANMP salienta, antes de mais, que a presente matéria não contende, diretamente, com responsabilidades dos Municípios, cabendo, antes, ao Estado garantir o direito à habitação, em especial às famílias que se encontrem em situação económica difícil, dando cumprimento, designadamente, à especial proteção no âmbito do crédito à habitação, consignada no n.º 4 do artigo 47.º da Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro).

Não obstante, a ANMP sublinha a importância do direito à habitação dos cidadãos, bem como da sua garantia às famílias e camadas da população em contextos mais vulneráveis, como na atual conjuntura, em que os agregados familiares enfrentam uma descida do poder de compra, decorrente da inflação e encarecimento generalizado de preços, a par de uma subida, muito significativa, dos encargos com este tipo de empréstimos, atento o aumento dos indexantes dos contratos de crédito à habitação.

Assim, ressalvando a responsabilidade da Administração Central na garantia destes direitos, a ANMP assinala a importância de soluções equilibradas e justas para todas as partes intervenientes, e aproveita para reforçar a necessidade de conferir efetiva centralidade a medidas legislativas que tornem a opção de arrendamento atrativa, realista e verdadeiramente alternativa ao endividamento para a aquisição da habitação, ponderando a introdução de travões às rendas especuladas e um ajustamento do regime fiscal aplicável.

Associação Nacional de Municípios Portugueses

17 de janeiro 2023