

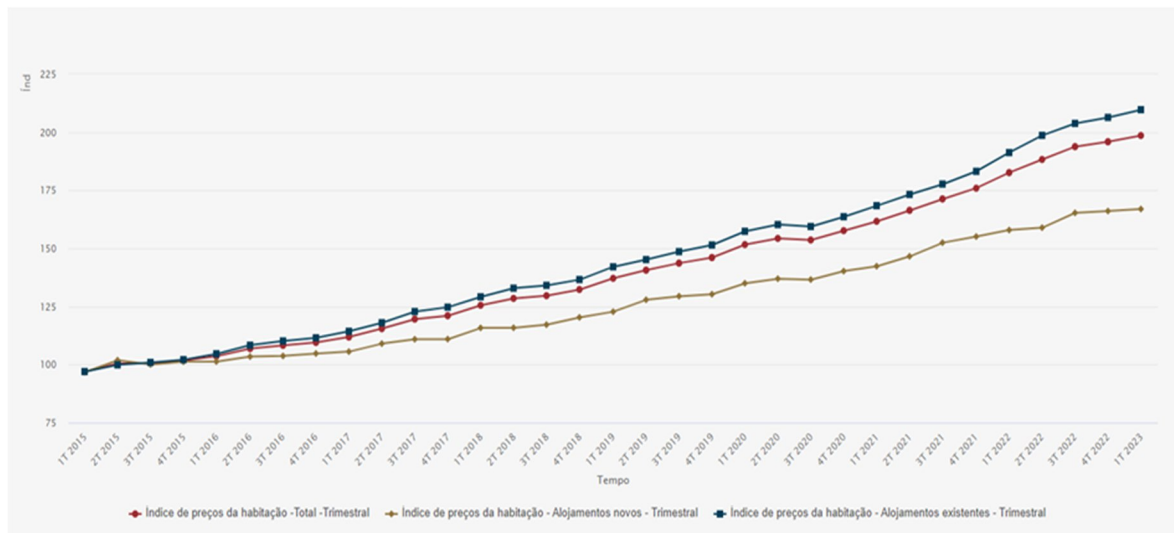
PROJETO DE LEI N.º 949/XV/2.^a

LIMITA A VARIAÇÃO DA TAXA DE ESFORÇO NO CRÉDITO À HABITAÇÃO

Exposição de motivos

Escalada histórica dos preços da habitação em Portugal

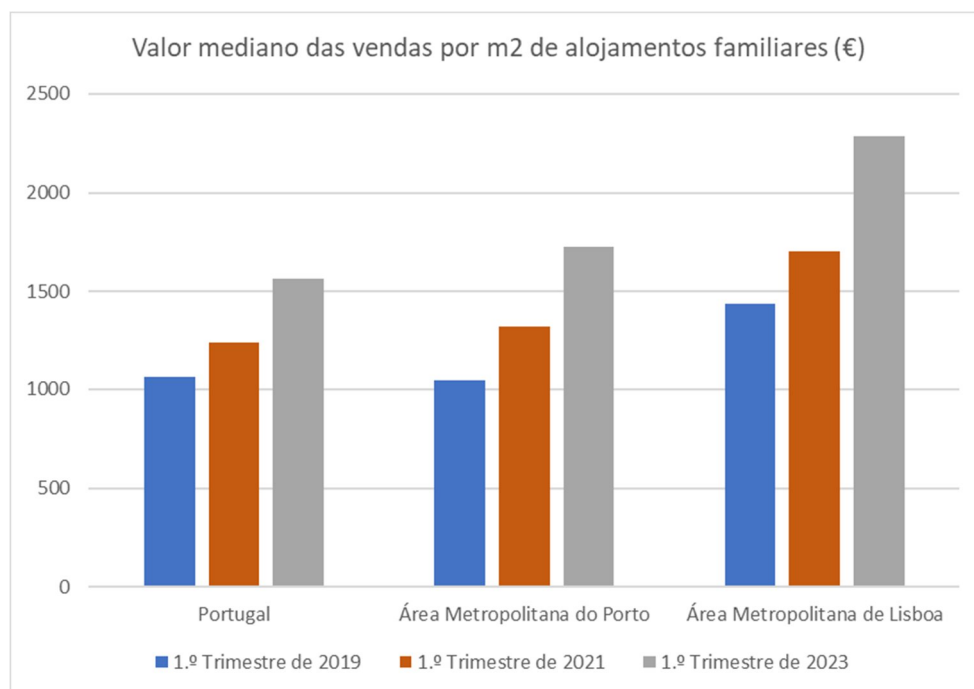
Segundo o índice de preços da habitação, publicado pelo Banco de Portugal, o custo da habitação em Portugal duplicou entre 2015 e 2023, ultrapassando em muito a subida de preços sentida noutros setores.



Fonte: BdP

Na prática, segundo dados do INE, no primeiro trimestre de 2023 o preço mediano das vendas de alojamentos familiares custava mais 500€ por m2 do que no período homólogo

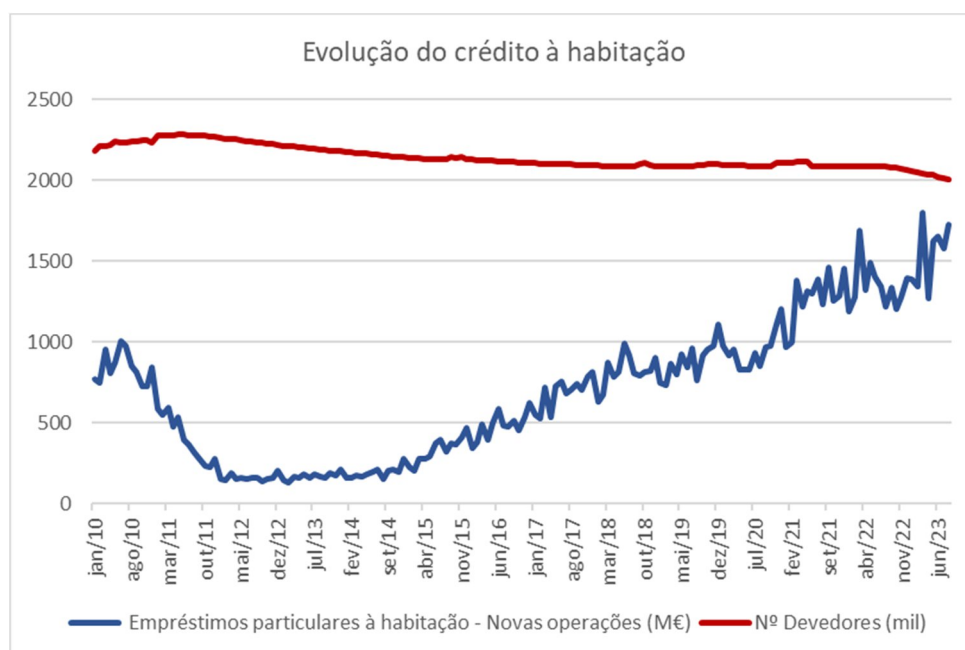
de 2019. Na Área Metropolitana de Lisboa, esse aumento foi de 853€. Na Área Metropolitana do Porto, de 681€.



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, que contribuíram para tornar a habitação num investimento especulativo no contexto de um cenário de taxas de juro historicamente baixas.

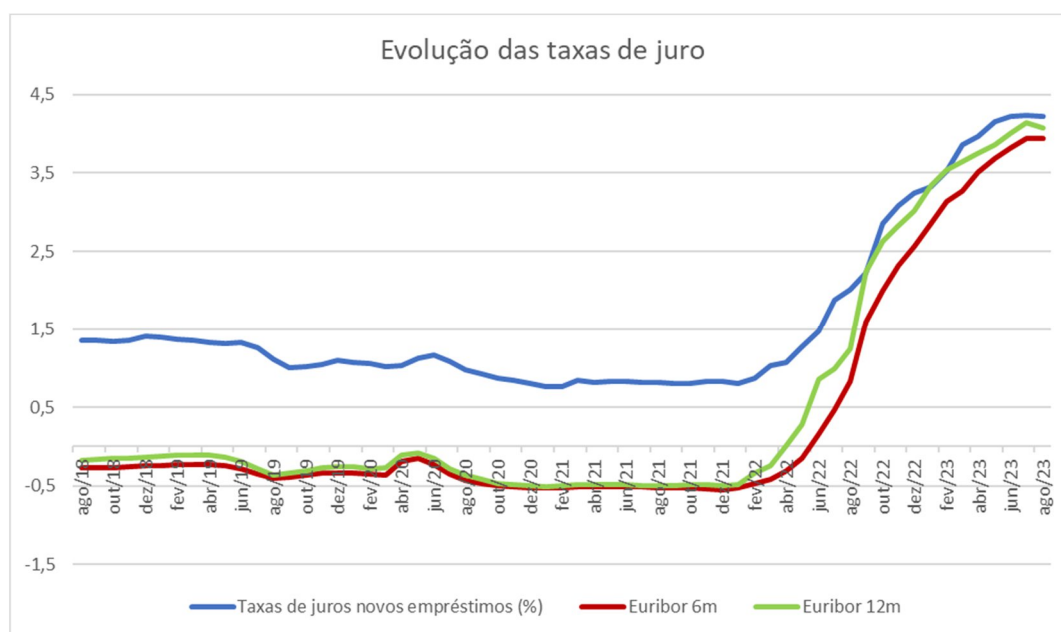
Sem surpresas, à evolução dos preços de compra de habitação em Portugal correspondeu o aumento do volume de empréstimos destinados a este fim, em particular a partir de 2021. Uma vez que o número de devedores particulares se mantém relativamente inalterado ao longo deste período (dois milhões em agosto de 2023), conclui-se que o valor dos empréstimos mais recentes e, conseqüentemente, das prestações, aumentou ao longo dos últimos anos.



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. Num ano, desde agosto de 2022, a taxa de juro cobrada pelos bancos nos novos empréstimos aumentou 2,2p.p., refletindo o movimento da Euribor, a que estão indexados os contratos de hipoteca em Portugal. Em agosto deste ano, a taxa de juro reportada pelo Banco de Portugal atingiu os 4,23%, 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 – uma parte significativa de todos os empréstimos estão associados a taxas de juro variáveis.

No caso de um contrato indexado à Euribor a 12 que tenha sido atualizado em agosto, o aumento da prestação mensal poderá atingir os 265€, ou seja, o dobro do apoio único de 125€ por pessoa atribuído pelo Governo em setembro do ano passado.¹ Em 2022, a DECO anunciava ter recebido 31.500 pedidos de ajuda de famílias, o mais alto de sempre, com dificuldades em fazer face ao aumento do custo de vida, em particular ao pagamento da prestação da casa (um terço). Em relação ao primeiro trimestre deste ano, período em que o número de pedidos de ajuda somou já 7.500, aumentou para 44% os que invocaram aquele motivo.

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 2023, e depois da limpeza do balanço do Novo Banco com recurso a fundos públicos, os cinco maiores bancos nacionais reportaram lucros totais de 1994 milhões de euros.

Banco (Consolidado)/ M€	2020 S1	2021 S1	2022 S1	2023 S1
CGD	248,6	294,2	485,7	607,9
Millenium	76	12	75	423,2
NB	-377,8	137,7	266,7	373,2
Santander	154,5	81,4	241,3	333,7
BPI	42,6	185,1	201	256,2
Total	143,9	710,4	1270	1994

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

Um contexto explosivo que requer de respostas urgentes

Ao aumento do preço da habitação, que se faz sentir nos contratos mais recentes, juntam-se 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 requer soluções que aliviem 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 este Projeto de Lei, pretende-se proteger os mutuários de crédito à habitação para habitação própria e permanente dos aumentos das taxas de juro e das prestações mensais associadas, por via da manutenção da taxa de esforço verificada em 2021. A taxa de esforço, definida pelo Banco de Portugal, corresponde ao quociente entre os encargos associados a empréstimos bancários e o rendimento mensal dos mutuários. De acordo com as recomendações do supervisor, que define o indicador Debt-Service-to-Income (DSTI), a taxa de esforço máxima para concessão de crédito deverá ser de 50%.

Com a inflação sentida nos últimos meses e o recente aumento das taxas de juro, um número significativo de famílias viu as suas prestações do crédito à habitação disparar relativamente ao seu rendimento disponível. Assim, para assegurar a estabilidade financeira dos mutuários, são necessárias medidas excecionais que impeçam variações súbitas das taxas de esforço - limitando-as a 2 p.p. face à média de 2021 - e que impeçam que, em qualquer caso, esta supere os 50%.

As instituições financeiras deverão assim renegociar os spreads e restantes condições associadas aos contratos de crédito habitacionais com taxa de juro variável, de forma que o DSTI, calculado considerando o aumento na taxa Euribor, não registe um aumento médio anual acima de 2 p.p., não ultrapassando, em qualquer circunstância, o valor máximo de 50%.

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

Artigo 1.º

Objeto

A presente Lei impõe a renegociação temporária das condições contratuais dos créditos à habitação, quando destinados a habitação própria e permanente, de forma a limitar a variação da taxa de esforço dos mutuários.

Artigo 2.º

Âmbito

1 - O presente diploma aplica-se às operações de crédito à habitação a que, por via do aumento das taxas de juro, estejam associadas prestações mensais correspondentes a uma variação da taxa de esforço superior a 2p.p., ou que ultrapasse os 50%.

2 - Para efeitos do número anterior consideram-se:

- a) Por “Operações de crédito à habitação”, todas as operações crédito, bem como de locação financeira, de imóveis elegíveis destinadas à aquisição ou construção 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, adiante designadas por “instituições”;
- b) Por “Taxa de esforço”, o indicador DSTI (Debt Service-to-Income) tal como definido na “Recomendação do Banco de Portugal no âmbito dos novos contratos de crédito celebrados com consumidores”.

Artigo 3.º

Requisitos de Aplicabilidade

1 - O regime jurídico constante da presente lei é aplicável às situações 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€.

2 - O presente diploma não se aplica às operações de crédito concedido a beneficiários de regimes, subvenções ou benefícios, designadamente fiscais, para fixação de sede ou residência em Portugal, incluindo para atividade de investimento, com exceção dos cidadãos abrangidos pelo Programa Regressar.

Artigo 4.º

Renegociação das operações de crédito à habitação

1 - O disposto nos números seguintes é aplicável exclusivamente às operações de crédito destinadas à aquisição ou construção de habitação própria e permanente.

2 - As instituições estão obrigadas à renegociação das condições contratuais das operações abrangidas de forma a garantir uma variação máxima da taxa de esforço dos mutuários de 2p.p. face à taxa de esforço média de 2021, ou no momento da contratualização, no caso de contratos realizados em data posterior

3 - Da variação estabelecida no número anterior não pode resultar uma taxa de esforço superior a 50%.

2 - A renegociação deverá ser promovida pela instituição através da apresentação ao mutuário de uma ou mais propostas adequadas à sua situação financeira, que devem compreender, designadamente, a redução da taxa de spread contratualizada.

3 - Na apresentação de propostas aos beneficiários, as instituições observam os deveres de informação previstos na legislação e regulamentação específicas.

Artigo 5.º

Garantias dos beneficiários

Na aplicação do presente regime, a instituição está impedida de:

- a) Resolver o contrato de crédito com fundamento em incumprimento;
- b) Intentar ou prosseguir com ações judiciais tendo em vista a satisfação do seu crédito;
- c) Ceder a terceiro uma parte ou a totalidade do crédito; ou
- d) Transmitir a terceiro a sua posição contratual.

Artigo 6.º

Proibição de cobrança de comissões

1 - Às instituições está vedada a cobrança de comissões pela renegociação das condições contratuais no âmbito do presente diploma, designadamente no que respeita à análise e à formalização dessa operação.

2 - O disposto no número anterior não impede a cobrança ao beneficiário, mediante a apresentação da respetiva justificação documental, de encargos suportados pelas instituições perante terceiros e que estas possam legitimamente repercutir nos beneficiários, tais como pagamentos a conservatórias, cartórios notariais ou encargos de natureza fiscal.

Artigo 7.º

Dever de prestação de informação

1 - As instituições têm o dever de divulgar e publicitar o regime excecional previsto no presente diploma, no seu sítio na Internet e através dos contactos habituais com os seus clientes.

2 - O Banco de Portugal regulamenta os moldes em que a prestação de informação prevista no número anterior deve ser efetivada.

3 - Ao incumprimento do estabelecido no n.º 1 aplicam-se as disposições previstas no n.º 2 do artigo 17.º do presente diploma.

Artigo 8.º

Supervisão e sanções

1 - O Banco de Portugal é responsável pela supervisão e fiscalização do regime transitório previsto no presente diploma.

2 - O incumprimento pelas instituições dos deveres previstos no presente diploma ou na regulamentação adotada pelo Banco de Portugal para a sua execução, constitui contraordenação punível nos termos do artigo 210.º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de dezembro, na sua redação atual, sendo aplicável ao apuramento da respetiva responsabilidade contraordenacional o regime substantivo e processual previsto naquele Regime Geral.

Artigo 9.º

Regulamentação

O Banco de Portugal regulamenta a presente lei num prazo de 30 dias.

Artigo 10.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte à sua publicação.

Assembleia da República, 15 de outubro de 2023.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,

Mariana Mortágua; Pedro Filipe Soares; Joana Mortágua;

Isabel Pires; José Soeiro