Exmo Senhor

Presidente da

Comissão de Orçamento e Finanças

Data: 15 de outubro de 2022

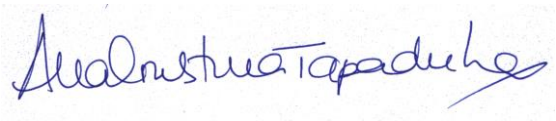
N. Refª : PARC-000204-2022

Assunto: Projeto de Lei 334/XV/1.ª - Determina que os mutuantes disponibilizem, aos interessados em contratar um crédito à habitação própria ou que sejam partes num, o regime de prestações constantes e mistas. Permite a renegociação dos créditos quando a taxa de esforço supere a recomendada pelo Banco de Portugal

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

Com os meus melhores cumprimentos,

A Diretora Geral



(Ana Cristina Tapadinhas)

Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor – DECO
Rua de Artilharia Um, nº 79 – 4º
1269 – 160 Lisboa

I - Enquadramento da Iniciativa Legislativa

O Partido Livre apresentou o presente projeto lei que tem como finalidade a criação de medidas que permitam proteger tanto aqueles que são elegíveis para novos empréstimos de crédito à habitação, como aqueles que já são parte de contratos de crédito válidos e eficazes.

Assim são propostas um conjunto de medidas que impõem deveres aos mutuantes no que diz respeito aos produtos de crédito à habitação que disponibilizam, bem como à renegociação dos mesmos, sempre que a taxa de esforço ultrapasse o que o Banco de Portugal recomenda.

II - Apreciação

Esta iniciativa surge no decurso do agravamento da situação económica e social de muitas famílias, face a uma taxa de inflação elevada e ao aumento das taxas de juro. O Banco de Portugal, no "Boletim Económico" de outubro, referente ao 4º trimestre de 2022 refere que "Em 2022, a inflação aumenta para 7,8%, refletindo as crescentes pressões externas sobre os preços. A forte procura dos bens e serviços, cujo consumo foi condicionado durante a pandemia, também contribui para a trajetória ascendente da inflação, esperando-se uma inflexão no final do ano." Mas, a redução da inflação não está só dependente de políticas macro prudenciais do Banco Central Europeu ou das políticas dos diferentes Estados Membros, depende também do próprio evoluir da guerra que se vive na Europa e que tem um especial impacto na economia e na sociedade europeia, pelo que estas perspetivas são ainda abraçadas por uma grande incerteza.

Acresce, ainda que em Portugal, assim como nos outros países do Sul da Europa, a maior parte das famílias são proprietárias da habitação. Mas nem sempre foi esta a nossa realidade. Nos anos 70 a distribuição entre as famílias arrendatárias e proprietárias era equivalente. No entanto, esta realidade alterou-se e em 2011, sendo que 73% eram proprietárias e 27%

arrendatárias. Muitas das famílias que optam por ser proprietárias recorrem ao crédito á habitação para financiarem a sua aquisição.

Neste sentido há ainda a considerar o impacto do aumento das taxas de juro nos contratos de crédito à habitação, em Portugal, uma vez que mais de 90% destes contratos são contratados com taxa variável indexada à Euribor, pelo que o seu constante aumento tem e terá um grande impacto no orçamento das famílias portuguesas.

De acordo com os dados do Banco de Portugal 1,4 milhões de famílias têm crédito à habitação, num valor global de 103 mil milhões de euros de saldo em dívida, sendo que 93% das quais com contratos de taxa variável indexada à Euribor.

Os valores das taxas Euribor e as expectativas nos mercados financeiros é para que se mantenha o aumento nos próximos meses, sendo de esperar um aumento das prestações mensais do crédito à habitação.

Tomemos por exemplo a revisão, no mês de setembro, da prestação de um crédito à habitação com taxa variável indexado à Euribor, para empréstimo de €150 mil, por 30 anos, com um spread de 1%:

- Indexante Euribor a 12 meses: Valor da prestação em outubro 651,31€, mais 202,10€
- Indexante Euribor a 6 meses: Valor da prestação em outubro 600,20€, mais 145,27€

Ora, as medidas agora anunciadas têm como principal preocupação proteger a habitação própria e permanente das famílias, que face à subida da inflação e das taxas de juros vêm os seus rendimentos disponíveis diminuir substancialmente correndo o sério risco de entrarem em incumprimento e em situações extremas perderem as suas casas.

Por outro lado, a opção por créditos de taxa variável uma vez que a prestação é mais atrativa que os produtos de taxa fixa, tornou os consumidores agora totalmente exposto às variações do mercado.

Com o cenário do imobiliário em Portugal neste ponto e com os níveis de consumo a subir após o período pandémico, onde as famílias depois de um período de incerteza aforraram mais dinheiro e estavam mais dispostas a consumir, foi-se notando uma subida dos preços, cenário normal numa economia em crescimento.

No entanto, com grande apreensão tanto dos consumidores como dos governos por todo o mundo, no início deste ano vimo-nos confrontados com um cenário de guerra no coração da europa entre o maior fornecedor de energia da europa e o maior exportar de cereais do mundo. Todo este enquadramento de incerteza e de escassez de matérias primas essenciais ao funcionamento das economias fez disparar a inflação por todo o mundo.

Assim, atendendo a todos as condicionantes pelos quais os consumidores se encontram a passar foi elaborada o presente projeto legislativo cujo o principal objetivo é flexibilizar a negociação dos contratos de crédito quanto a taxa de esforço se encontre elevada, tendo por base a recomendação do Banco de Portugal que define que a taxa de esforço é elevada quando "O montante total das prestações mensais dos empréstimos do cliente, incluindo a prestação decorrente do empréstimo que pretende contratar e as prestações de outros créditos que suporte não deve, em regra, exceder metade (50%) do seu rendimento, líquido de impostos e de contribuições obrigatórias à Segurança Social." .

Pretende-se assim, permitir que os consumidores especialmente atingidos pelo aumento da prestação do contrato de crédito à habitação possam negociar as condições dos seus contratos permitindo melhor a sua situação financeira, nomeadamente reduzindo a sua taxa de esforço.

Ainda assim, é necessários que os Governos trabalhem em paralelo com esta política do Banco Central Europeu por forma a controlar a inflação sem deixar de apoiar aqueles que verdadeiramente necessitam de auxílio, nomeadamente os mais vulneráveis cuja a dignidade da sua existência é necessária garantir.

Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor – DECO
Rua de Artilharia Um, nº 79 – 4º
1269 – 160 Lisboa

III - Apreciação da Especialidade

Torna-se imperativo olhar para as normas que se pretende alterar com este projeto lei e analisa-las casuisticamente por forma a extrair o impacto que teriam estas medidas para quem tem ou quer contrair crédito à habitação.

1.1 Alínea i) do artigo 4º do Decreto-Lei 349/98 de 11 de novembro

Pretende que o momento da definição da taxa de esforço não seja apenas o do primeiro ano do contrato, mas todos os outros que lhe sigam desde que exista alteração das circunstâncias e que a mesma seja agravada de maneira a que exceda o rácio recomendado pelo Banco de Portugal.

É a nosso ver fundamental que se concretize o que pode ser contemplado por alterações das circunstâncias.

Recorrendo à definição constante no artigo 437ª do Código Civil "se as circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar tiverem sofrido uma alteração anormal, tem a parte lesada direito à resolução do contrato, ou à modificação dele segundo juízos de equidade". No entanto é necessário que esta alteração esteja coberta pelos riscos do próprio contrato. Ora se situações de desemprego ou doença prolongada podem aqui ser entendidas como alteração anormal das circunstâncias, no que diz respeito à subida da Euribor não cremos que tenham uma aplicação tão linear. Isto porque, no momento da contratação do crédito habitação o consumidor escolheu fazê-lo sobre a égide de taxa de juro variável, pelo que a variação da taxa de juro estava inerente aos riscos decorrentes do contrato.

Por outro lado, e, porque não seria expectável um aumento da Euribor tão acentuando em tão curto espaço de tempo, podemos admitir que este aumento pode constituir uma alteração anormal das circunstâncias para quem já tenha crédito à habitação, mas nunca para os que decidam agora contratar.

Ainda assim consideramos que deveria constar do corpo do artigo a expressa declaração de que seriam excluídas deste regime situações em que a taxa de esforço sofreu agravamento por causa

imputável ao consumidor (como por exemplo desemprego voluntário ou contratação de novos créditos)

Cabe ainda refletir sobre os casos em que mesmo que exista uma obrigatoriedade de renegociar o crédito os mutuários não apresentem capacidade para o cumprir. É neste sentido que a DECO tem defendido a criação de uma linha de crédito extraordinária destinada à proteção da habitação própria permanente, medida que aliás já criada em 2009, pelo Decreto Lei nº 103/2009, de 12 de maio, e que permitirá que as famílias não entrem em incumprimento.

1.2 Número 2 do artigo 7º do Decreto-Lei 349/98 de 11 de novembro e seguintes

Pretende-se que seja obrigatória a apresentação, por parte das instituições de crédito, de produtos de crédito à habitação com prestações mistas, sendo que estes novos produtos não podem ser recusados aos consumidores que cumpram os requisitos para concessão de crédito à habitação. Por outro lado, pretende-se que sejam definidos os pressupostos das taxas constantes para acautelar eventuais especulações do mutuário.

É verdade que as instituições financeiras têm autonomia para escolher que tipo negócio que pretendem desenvolver e que produtos, dentro do que é permitido a estas Instituições, querem comercializar é, no nosso que as instituições deveriam apresentar cenários diferentes aos consumidores, de taxas variável, mista e fixa.

Outro aspeto que nos merece alguma preocupação é o facto dos produtos com taxa fixa apresentarem valores/taxas que se revelam pouco atrativos para o consumidor e que levam a que muitas vezes não sejam ponderados na hora de contratar.

1.3 Número 3 (novo) do artigo 28º do Decreto-Lei 349/98 de 11 de novembro

Prevê-se que a mudança de regime de crédito dentro da mesma instituição de crédito mutuante não implique quaisquer encargos para o mutuário.

Esta medida permitirá que os consumidores ao analisarem a sua situação económica e/ou as caraterísticas do seu crédito, possam ter em linha de conta a mudança para outro regime,

sabendo de antemão que essa mudança será acrescida de custos extras. Esta informação vai garantir uma melhor escolha na medida em que não estão condicionados por outros custos.

Vai aliás de encontro à posição do Governo que pondera isentar a comissão de amortização antecipada aquando da transferência de crédito à habitação para outra Instituição no próximo ano.

Como se refere a proposta é bastante positiva para o consumidor, contudo nada se refere quanto aos encargos que o consumidor terá que suportar de impostos que lhe possam ser aplicados, nomeadamente quanto ao imposto de selo, que é um dos montantes que tem especial peso nesta matéria.

1.4 Alínea c) e d) do número 2 do artigo 25º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017 de 23 de junho

A introdução destas duas alíneas visam impedir o agravamento dos encargos com o crédito, nomeadamente aumentando os spreads estipulados, em caso de renegociação que seja motivada por mudança de local de trabalho do mutuário ou qualquer outro membro do agregado familiar e por situações de desemprego dentro do agregado familiar.

Tendo presente o espírito da norma original que quer proteger quem se encontra numa situação de especial fragilidade é, no nosso entender justo que se incluam esta duas situações.

Assim ao abrigo destes mecanismos legais já se prevê a impossibilidade das instituições credoras agravarem as condições inicialmente contratadas com os clientes sempre que exista renegociação ao abrigo destes mecanismos. Contudo a alteração prevista no projeto legislativo em apreço vem possibilitar que o consumidor mesmo que não seja integrado em PARI ou PERSI possa beneficiar de um não agravamento das condições do seu contrato de crédito habitação em caso de negociação o que nos parece positivo.

Há ainda de referir que as situações que se encontram agora integradas nas novas alinhas do artigo 25º já se encontram previstas atualmente no Decreto-lei nº 74ª/2021, a quando do reembolso antecipado do contrato de crédito habitação previsto no artigo 23º nº 9,10 e 11, onde se define a não cobrança de comissão por amortização antecipada sempre que se

verifiquem estas circunstâncias. Assim alude-se sublinhar que a alteração pretendida com o presente projeto legislativo bem trazer uma maior uniformização das circunstâncias legalmente definidas que usufruem de uma maior proteção/salvaguarda quanto a possibilidade de agravamento das condições contratualizadas.

A integração de um novo número no artigo 25º definindo-se que "6 - Os mutuantes não podem recusar a renegociação do contrato de crédito relativo à habitação própria e permanente caso a taxa de esforço do agregado familiar se altere em termos que excedam o rácio recomendado pelo Banco de Portugal para os novos contratos." O previsto no nº 6 deste artigo é bastante positivo e vem de encontra ao que tem vindo a ser defendido pela DECO quanto a esta matéria. Contudo considera-se que seria essencial uma articulação com o Decreto-lei nº 227/2017, uma vez que este é um regime legal basilar quanto a prevenção e regularização das situações de incumprimento e consequente será o regime no qual o consumidor será integrado no caso de existir uma degradação da sua capacidade financeira pelo que uma alteração a este diploma legal, nomeadamente aos artigos 11º A nº 1, 11º B, 15º no sentido de prever que a apresentação de propostas de restruturação aos consumidores nestas circunstancias são obrigatórias.

Cabe destacar que o atual regime legal previsto no Decreto-lei nº 227/2012 prevê a obrigatoriedade das instituições de crédito avaliarem a capacidade financeira do consumidor, mas não vincula as instituições a apresentação de qualquer proposta de restruturação, fazendo com que não raras vezes o consumidor se depare com um parecer desfavorável a uma restruturação pelo facto da instituição de crédito considerar que não existe viabilidade / capacidade do cliente cumprir com qualquer possível proposta.

1.5 III – Conclusão

A DECO continua a saudar todas a propostas apresentadas que permitam mitigar os efeitos da inflação e da subida da EURIBOR no crédito à habitação própria e permanente e continua a apoiar a adoção de medidas que contemplem a renegociação das condições dos empréstimos para as famílias confrontadas com o aumento da prestação, a possibilidade de períodos de carência ou moratórias, o alargamento do prazo dos empréstimos, negociação de *spreads*. Estas

medidas têm o objetivo de prevenir eventuais incumprimentos, por parte das famílias, e de lhes permitir encontrar a solução para evitar entrar em incumprimento.

Estas são algumas das medidas que podem ter um grande impacto sobre o valor da prestação do crédito e poderão ser decisivas para o incumprimento não aumento no crédito à habitação.

Acresce ainda referir que seria importante que se encontrasse previsto a articulação com o Decreto-Lei nº 227/2012, que fosse de encontro a definição da obrigação das instituições de crédito apresentarem propostas aos consumidores perante o agravamento da sua taxa de esforço, contrariando o atualmente previsto quanto a esta matéria.

Por outro lado, a dedução de juros do crédito em sede de IRS é uma medida importante que irá beneficiar em geral as famílias que têm crédito à habitação, mas não tem o caráter imediato que se justifica neste momento.

Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor – DECO
Rua de Artilharia Um, nº 79 – 4º
1269 – 160 Lisboa