



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS
Grupo Parlamentar

Proposta de Lei n.º 26/XVI/1.^a
Aprova o Orçamento do Estado para 2025

Proposta de Aditamento

Título IX

Disposições complementares, finais e transitórias

Capítulo I

Políticas setoriais

Artigo 139.º-A

Regime especial de proteção da habitação própria face ao aumento dos encargos com o crédito à habitação

É criado um regime especial de proteção da habitação própria face ao aumento dos encargos com o crédito à habitação nos termos seguintes:

Artigo 1.º

Redução de taxas, comissões bancárias e outros custos e encargos face ao aumento das taxas Euribor

1 - O aumento das taxas Euribor relevantes para efeitos contratuais determina a redução correspondente e proporcional dos custos e encargos que concorrem para a formação da Taxa Anual Efetiva Global (TAEG), de forma que não seja ultrapassado o valor da TAEG fixado no início do contrato.

2 - Para os efeitos previstos no número anterior consideram-se custos e encargos que concorrem para a formação da TAEG todos aqueles que se acrescentam à Taxa Anual Nominal (TAN), sejam fixos ou variáveis, pagos de uma única vez ou a prestações periódicas, designadamente:

- a) Taxas e comissões bancárias de abertura do processo de crédito, avaliação do imóvel, manutenção de conta ou outras taxas e comissões associadas ao processo de contratação do crédito;
- b) Prémios de seguros;
- c) Custos e encargos associados a vendas de produtos e serviços associadas facultativas ao contrato de crédito que constituam condição de redução do spread de ou outro tipo de bonificação das condições contratuais.

3 - A identificação dos custos e encargos previstos nos números anteriores é feita a partir dos elementos constantes da Ficha de Informação Normalizada Europeia e do contrato de mútuo bancário.

4 - A aplicação do disposto no presente artigo não pode constituir fundamento para agravamento do spread ou de outras condições contratuais.

Artigo 2.º

Renegociação mediada do crédito à habitação

1 - É criado um processo de renegociação mediada dos contratos de crédito à habitação.

2 - A renegociação mediada dos contratos de crédito à habitação é realizada, sem direito de oposição:

- a) a requerimento do mutuário sempre que a taxa de esforço ultrapasse os 35% ou, sendo originariamente superior a 35%, aumente em pelo menos 2 pontos percentuais (p.p.);
- b) por iniciativa do banco, com carácter obrigatório, sempre que a taxa de esforço seja igual ou superior a 50%;

3 - Considera-se, para os efeitos previstos no presente artigo, a “taxa de esforço” como o rácio entre o montante total das prestações mensais decorrentes dos créditos do mutuário e o seu rendimento líquido mensal.

4 - A renegociação é mediada, nos termos previstos nos números seguintes, por equipas técnicas a constituir pelo Banco de Portugal (BdP).

5 - A renegociação mediada dos contratos de crédito à habitação consiste:

- a) na redução dos encargos com o crédito, abrangendo proporcionalmente juros e amortização de capital, até ao montante correspondente a uma taxa de esforço máxima de 35%;
- b) na aplicação dessa redução dos encargos com o crédito por um período entre 6 e 12 meses, renovável a pedido do mutuário até um período máximo de 24 meses;
- c) na extensão da maturidade do crédito por um período correspondente àquele por que vier a ser aplicada a redução dos encargos com o crédito, mesmo que ultrapassando os limites definidos pelo BdP para os contratos de mútuo bancário.

6 - Os rendimentos relevantes para cálculo da taxa de esforço são os existentes à data da renegociação das condições do crédito e são apurados pela média dos rendimentos obtidos nos 6 meses anteriores.

7 - A comprovação dos rendimentos referidos no número anterior pode ser feita pelos respetivos recibos de vencimento ou, quando não exista essa possibilidade, por outros documentos idóneos, sem exigência de formalidades especiais.

8 - As equipas do BdP são responsáveis pela verificação das condições previstas no presente artigo.

9 - O prazo para a conclusão da renegociação é de 30 dias, procedendo o Governo à regulamentação do respetivo procedimento.

10 - As condições resultantes da renegociação do crédito aplicam-se às prestações vencidas após o prazo de 30 dias previsto no número anterior.

Artigo 3.º

Moratória de capital

1 - A requerimento do mutuário, é aplicada uma moratória de capital aos contratos de mútuo bancário destinados à aquisição de habitação própria e permanente, nos termos dos números seguintes.

2 - A moratória de capital referida no número anterior determina a possibilidade de não pagamento da amortização de capital e apenas de juros, não implicando a constituição em mora, o vencimento antecipado do contrato ou o incumprimento contratual.

3 - O pagamento de juros previsto no número anterior é feito a uma taxa correspondente à que tiver sido utilizada pelo Banco Central Europeu no financiamento bancário ou à que tiver sido aplicada ao banco na operação de financiamento no mercado interbancário, consoante a que seja mais baixa, considerando a mais recente à data do vencimento da prestação.

4 - O requerimento referido no n.º 1 é apresentado sob a forma e utilizando os meios previstos contratualmente para as comunicações entre o mutuário e a instituição de crédito, produzindo efeitos desde a data da sua apresentação.

5 - A moratória é aplicada pelo período requerido pelo mutuário, não podendo ser superior a um ano na sua aplicação inicial nem superior a dois anos no conjunto das renovações.

6 - A renovação do período de carência está sujeita às condições previstas para o requerimento inicial.

7 - A aplicação da moratória de capital prevista neste artigo determina a extensão da maturidade do contrato por período idêntico à duração total da moratória, mesmo que ultrapassando os limites de maturidade máxima dos contratos de mútuo bancário definidos pelo Banco de Portugal, não podendo constituir motivo justificativo para alteração das demais condições contratuais.

Artigo 4.º

Dação em cumprimento

1 - A dação em cumprimento da dívida é admitida nos contratos de mútuo bancário celebrados para aquisição da propriedade da habitação, sem possibilidade de oposição do mutuante.

2 - Para efeitos do apuramento dos montantes da amortização da dívida é considerado o valor resultante da avaliação do imóvel realizada aquando da concessão do crédito ou no momento da dação, consoante o que for mais elevado.

3 - Se, passados 5 anos da dação em cumprimento, se verificar que o imóvel foi vendido por valor superior ao montante da avaliação relevante no momento da dação o mutuante fica obrigado a entregar ao mutuário a diferença entre o valor em dívida à data da dação e o da venda mais elevada que se verificar naquele período, independentemente de quem proceder a essa venda.

4 - Se, naquele período, não se verificar nenhuma venda do imóvel por valor superior, considera-se a amortização feita nos termos do n.º 2.

5 - Se, dentro do prazo de 5 anos previsto no n.º 3, o imóvel não for vendido pelo mutuante, o mutuário pode requerer a anulação da dação em cumprimento, retomando-se o contrato de crédito a partir dessa data nas condições existentes à data da dação em cumprimento.

Artigo 5.º

Conversão em arrendamento para habitação

1 - Em caso de dação em cumprimento de imóvel que constitua habitação própria permanente para cumprimento de dívida resultante de crédito à habitação ou de alienação de imóvel que constitua habitação própria permanente a Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIIAH), o mutuário ou vendedor tem o direito de permanecer no imóvel na qualidade de arrendatário.

2 - Nas situações previstas no número anterior é aplicado o regime da renda condicionada com as seguintes especificidades:

- a) a aplicação do regime depende apenas de requerimento do mutuário ou vendedor no momento da dação em cumprimento ou alienação;
- b) a transmissão relevante, para efeitos do n.º 2 do art. 2.º da Lei n.º 80/2014, de 19 de Dezembro, é a referida no n.º 1 do presente artigo;
- c) a renda anual não pode ser superior a 2% do total do capital em dívida à data da dação em cumprimento ou alienação.

3 - No prazo de 10 anos a partir da conversão em arrendamento, o arrendatário pode readquirir o imóvel pelo valor equivalente ao montante do capital em dívida à data da dação em cumprimento ou da alienação, deduzido do valor total das rendas entretanto pagas.

Artigo 6.º

Limitação da penhora ou execução de hipoteca de imóvel que seja habitação própria e permanente

1 - Não é admitida a penhora ou execução de hipoteca de imóvel que seja habitação própria e permanente do devedor quando se comprove a inexistência de rendimentos suficientes para assegurar a sua subsistência ou do seu agregado familiar.

2 - Fora dos casos previstos no número anterior, só é admitida a possibilidade de penhora ou execução da hipoteca de imóvel que seja habitação própria e permanente do devedor quando, cumulativamente:

- a) a execução se destine ao pagamento do crédito concedido para aquisição do imóvel ou de dívidas a este associado; e
- b) através da penhora de outros bens e rendimentos não seja possível a satisfação de pelo menos dois terços do montante em dívida no prazo definido para pagamento do crédito concedido para aquisição do imóvel.

3 - Nos casos em que, através da penhora de outros bens e rendimentos, seja possível satisfazer pelo menos dois terços do montante em dívida, não há lugar a penhora ou execução da hipoteca sobre imóvel que seja habitação própria e permanente do devedor, devendo proceder-se à penhora daqueles bens e rendimentos nos termos legalmente admissíveis.

4 - Na situação prevista no número anterior, a dívida remanescente é reconhecida como crédito vencido podendo ser exigido o seu pagamento:

a) no decurso do prazo da penhora de bens e rendimentos, caso se verifique a existência superveniente de outros rendimentos ou património do devedor; ou

b) no prazo de cinco anos contados do final do prazo da penhora de rendimentos.

5 - Na situação prevista no n.º 3, além dos bens e rendimentos do devedor podem ser penhorados outros que este indique, desde que obtido o consentimento do respetivo titular e dentro dos limites legalmente admissíveis.

6- Na situação prevista no n.º 1 e quando esteja em causa o pagamento do crédito para aquisição do imóvel pode ser estabelecido, para efeitos de penhora, uma renda mensal correspondente a 1/240 ou 1/180 do seu valor patrimonial, conforme se trate, respetivamente, de prédio rústico ou prédio urbano.

Artigo 7.º

Venda de imóvel na sequência de penhora ou execução de hipoteca

1 - Quando for admissível a penhora ou execução de hipoteca de imóvel que constitua habitação própria e permanente do devedor, a venda do imóvel não pode ser concretizada se o valor a realizar for inferior ao montante que resultaria da penhora de outros bens e rendimentos nos termos previstos no artigo anterior.

2 - Quando haja lugar a penhora ou execução da hipoteca, o devedor é constituído depositário do bem, não havendo obrigação de entrega do imóvel até que seja concretizada a venda nos termos em que ela seja legalmente admissível.

3 - Enquanto não for concretizada a venda do imóvel, o devedor pode proceder a pagamentos parciais do montante em dívida, sem custos, encargos ou outras condições, sendo aqueles pagamentos considerados para efeitos de apuramento dos montantes relevantes para a concretização da venda do imóvel.

Artigo 8.º

Proibição de limitação de acesso ao crédito

As medidas previstas neste regime de proteção da habitação não podem ser invocadas como motivo justificativo da aplicação de restrições, condicionamentos ou limitações do acesso ao crédito a quem a elas recorra.»

Assembleia da República, 7 de novembro de 2024

Os Deputados,

Nota justificativa:

Os cinco maiores bancos que operam em Portugal registaram lucros agregados de 2619,4 milhões de euros nos primeiros seis meses de 2024, uma subida de 31,4% face ao mesmo período do ano passado. Para estes resultados milionários da banca continuou a contribuir a valorização da margem financeira face às taxas de juro praticadas, e que nestes seis meses totalizou 4772 milhões de euros nestes cinco bancos – valor que, só por si, representa uma subida de 532,3 milhões de euros.

Enquanto os bancos ganham milhões com esta política de taxas de juro do BCE e da UE, mais de 1 milhão e 300 mil famílias em Portugal têm empréstimos à habitação e sentem o sufoco provocado por estas opções.

As sucessivas subidas das taxas de juro pelo BCE, que não foram efetivamente revertidas e mantêm os juros em valores insustentáveis, coloca as famílias numa situação aflitiva e os sacrifícios acumulam-se na tentativa de manter a casa e não ter de a entregar ao banco. Estamos perante uma política que agrava injustiças e desigualdades, provocando enormes dificuldades no acesso à habitação, com preços que não são suportáveis pelos baixos rendimentos das famílias.

Neste contexto, a proposta do PCP propõe a redução em igual valor e proporcional das taxas, comissões e outros custos e encargos face às altas taxas de juro, aliviando as famílias nos encargos suportados com as prestações de crédito à habitação. Se os bancos estão a lucrar como nunca, a questão que se impõe é colocar os lucros da banca a suportar esse impacto das taxas de juro. Importa lembrar que a Constituição consagra o direito de todos à habitação – e não o direito dos bancos a impor a lei do mais forte.

Assim, o PCP propõe um regime especial de proteção da habitação própria face aos aumentos dos encargos com o crédito à habitação que pretende numa primeira fase proteger os rendimentos das famílias e corresponsabilizar a Banca perante o as elevadas taxas Euribor e, ao mesmo tempo, introduz um conjunto de instrumentos legais que garantem a possibilidade efetiva de renegociação dos contratos, limitando as execuções de hipotecas e despejos, garantindo, como bem maior, o direito das famílias à permanência na habitação. Propomos também a possibilidade de dação em cumprimento para extinção integral da dívida, sem possibilidade de oposição do banco, introduzindo um mecanismo de compensação das famílias para os casos em que o valor do imóvel seja superior ao valor da dívida no momento da dação.

Propomos ainda o direito à conversão do crédito em arrendamento para habitação, garantido que as famílias podem continuar na habitação pagando uma renda anual não superior a 2% do montante do capital em dívida à data da dação ou alienação e garantindo que este contrato de arrendamento tem uma duração mínima de 10 anos, com a possibilidade de a família readquirir a casa pelo valor do capital em dívida descontado das rendas, entretanto pagas. Limitamos ainda as possibilidades de penhora ou execução da hipoteca e introduzimos uma norma que impede os bancos de colocarem as famílias que recorram a este regime em qualquer lista negra que lhes dificulte ou limite acessos futuros a outros créditos.