



Aplicação pela Caixa de Crédito de Leiria

da

Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, alterada pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto

[Esta lei cria um regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica difícil]

I – Objeto e âmbito de aplicação

Q1 – De que trata esta lei?

Q2 – A quem se aplica esta lei?

Q3 – Que requisitos devem ser preenchidos para ter acesso ao regime de proteção de devedores?

Q4 – Que requisitos deve verificar um agregado familiar para ser considerado “em situação económica muito difícil”?

Q5 – Que documentos deve o mutuário apresentar para comprovar a verificação dos requisitos de acesso?

II – Procedimento e medidas de proteção

Q1 – Quais as modalidades de medidas de proteção de devedores?

Q2 – O que é necessário apresentar para aceder ao regime de proteção de devedores? E quando?

Q3 – Qual o efeito da apresentação do requerimento de acesso ao regime de proteção e dos respetivos documentos comprovativos?

Q4 – Quais os efeitos do deferimento de acesso ao regime?



III – Plano de reestruturação das dívidas do crédito à habitação

- Q1 – Quais as medidas a aplicar na proposta de plano de reestruturação?
- Q2 – A proposta de plano de reestruturação, apresentada pela Caixa de Crédito de Leiria, tem que conter todas as medidas referidas na questão anterior?
- Q3 – Qual o prazo para a Caixa de Crédito de Leiria apresentar uma proposta de plano de reestruturação ao mutuário?
- Q4 – Como devem ser as soluções de pagamento da proposta de plano de reestruturação quanto aos montantes em dívida?
- Q5 – Quais os montantes abrangidos pelo plano de reestruturação?
- Q6 – Pode existir consolidação de dívidas?
- Q7 – Na elaboração da proposta de plano de reestruturação a Caixa de Crédito de Leiria pode rever ou alterar os termos e condições de carácter financeiro do crédito à habitação?
- Q8 – A Caixa de Crédito de Leiria é obrigada a apresentar uma proposta de plano de reestruturação ao mutuário?
- Q9 – Optando por não apresentar uma proposta de plano de reestruturação ao mutuário, quais as obrigações da Caixa de Crédito de Leiria?
- Q10 – Qual o prazo para negociação da proposta de plano de reestruturação?
- Q11 – O que acontece se o mutuário recusar, ou não formalizar, uma proposta de plano de reestruturação viável?
- Q12 – Quais as obrigações da Caixa de Crédito de Leiria durante a vigência do plano de reestruturação?
- Q13 – Em que consiste a revisão anual do plano de reestruturação?
- Q14 – Quais as medidas complementares ao plano de reestruturação?
- Q15 – Qual o carácter de aplicação das medidas complementares ao plano de reestruturação?
- Q16 – Em que situações se podem adotar medidas complementares ao plano de reestruturação?
- Q17 – Qual o prazo para a negociação de medidas complementares ao plano de reestruturação?



IV – Medidas substitutivas da execução hipotecária

- Q1 – Em que situações se aplicam as medidas substitutivas da execução hipotecária?
- Q2 – A Caixa de Crédito de Leiria pode recusar a aplicação de medidas substitutivas?
- Q3 – Na data de concretização de uma medida substitutiva, em que condição se deve encontrar o imóvel? E a documentação sobre o mesmo?
- Q4 – Qual o prazo de que o mutuário dispõe para regularizar qualquer incumprimento que impeça a concretização da medida substitutiva acordada?
- Q5 – Quais as modalidades de medidas substitutivas?
- Q6 – Quando e como deve o mutuário solicitar a aplicação de medida substitutiva?
- Q7 – Qual o prazo de negociação para aplicação de medida substitutiva?
- Q8 – Quais os efeitos da aplicação da medida substitutiva “dação em cumprimento”?
- Q9 - Quais os efeitos da aplicação da medida substitutiva “permuta de habitação”?

V – Disposições gerais

- Q1 – Em que condições é efetuada a reavaliação do imóvel para efeitos da aplicação do regime de proteção?
- Q2 – Os pedidos de documentos feitos pelo mutuário à Caixa de Crédito de Leiria, necessários para o acesso ao regime de proteção, estão isentos de custos?
- Q3 – Quais as consequências da prestação de falsas declarações pelo mutuário relativamente às condições de acesso ao regime de proteção?

VI – Disposições finais e transitórias

- Q1 – Qual o período de vigência do regime de proteção de devedores?
- Q2 – Qual a entidade que avalia o impacto da aplicação do regime de proteção?
- Q3 – A que contratos se aplica o regime de proteção?
- Q4 – Qual a data de entrada em vigor da presente lei?



Aplicação pela Caixa de Crédito de Leiria

da

Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, alterada pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto

[Esta lei cria um regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica difícil]

I – Objeto e âmbito de aplicação

Q1 – De que trata esta lei?

R1: Esta lei cria um regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil.

(Voltar Índice I – Objeto e Âmbito de Aplicação)

Q2 – A quem se aplica esta lei?

R2: Esta lei aplica-se a **situações de incumprimento** de contratos de mútuo celebrados no âmbito do sistema de concessão de **crédito à habitação destinado à aquisição, construção ou realização de obras de conservação e de beneficiação de habitação própria permanente de agregados familiares** que se encontrem em **situação económica muito difícil** e apenas quando o imóvel em causa seja a **única habitação do agregado familiar** e tenha sido objeto de **contrato de mútuo com hipoteca**.

Aos fiadores chamados a assumir as obrigações dos mutuários originários que se encontrem em situação económica muito difícil, considerando o cumprimento do crédito garantido e eventuais encargos associados a créditos titulados pelo fiador, é permitido o acesso às medidas de proteção previstas na presente Lei.

[alteração resultante da Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto]

Nota 1:

O regime de proteção estabelecido nesta lei é de **aplicação obrigatória** para as instituições de crédito mutuantes, quando os **requisitos previstos se encontrem todos preenchidos**.

(Voltar Índice I – Objeto e Âmbito de Aplicação)



Q3 – Que requisitos devem ser preenchidos para ter acesso ao regime de proteção de devedores?

R3: Os requisitos que devem ser preenchidos na totalidade para acesso ao regime de proteção de devedores são os seguintes:

- O crédito à habitação esteja garantido por hipoteca que incida sobre imóvel que seja a habitação própria permanente e única habitação do agregado familiar do mutuário e para o qual foi concedido;
- O agregado familiar do mutuário se encontre em situação económica muito difícil;
- O valor patrimonial tributário (VPT) do imóvel à data de apresentação do requerimento de acesso esteja dentro dos seguintes limites:

| Valor Patrimonial Tributário (VPT, expresso em €) | Coefficiente de Localização (CL) |
|--|----------------------------------|
| VPT ≤ 100.000 | CL ≤ 1,4 |
| VPT ≤ 115.000 | 1,5 ≤ CL ≤ 2,4 |
| VTP ≤ 130.000 | 2,5 ≤ CL ≤ 3.5 |

[alteração resultante da Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto]

(Voltar Índice I – Objeto e Âmbito de Aplicação)

Q4 – Que requisitos deve verificar um agregado familiar para ser considerado “em situação económica muito difícil”?

R4: Um agregado familiar é considerado “em situação económica muito difícil”, para aplicação do regime de proteção de devedores, se **verificar todas** as condições seguintes:

- Pelo menos um dos mutuários, seu cônjuge ou pessoa que com ele viva em condições análogas às dos cônjuges, se encontre em situação de desemprego, ou o agregado familiar tenha sofrido uma redução do Rendimento Anual Bruto (RAB) igual ou superior a 35%.

Nota 1:

Para efeitos do regime de proteção de devedores, o **rendimento anual bruto do agregado familiar** é definido como todo o rendimento auferido durante um ano pelo agregado familiar, incluindo o proveniente de prestações sociais, sem dedução de qualquer encargo.



Nota 2:

Considera-se que um membro do agregado familiar se encontra **desempregado** quando:

Tendo sido trabalhador por conta de outrem ou por conta própria:

- se encontre inscrito, como tal, no centro de emprego.

[alteração resultante da Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto]

Nota 3:

A **redução do rendimento anual bruto** do agregado familiar referida na alínea a), tem que obedecer às seguintes condições:

- Ser proveniente de atividade profissional prestada a entidade em que nenhum dos membros do agregado familiar possua uma participação qualificada;
- Ter ocorrido nos 12 meses anteriores à **apresentação do requerimento de acesso**.

[alteração resultante da Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto]

b) A **taxa de esforço** do agregado familiar **com o crédito à habitação** tenha aumentado para valor igual ou superior a:

- 45%, para agregados familiares que integrem dependentes;
- 50%, para agregados familiares que não integrem dependentes.
- 40%, para agregados familiares considerados famílias numerosas.

[alteração resultante da Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto]

Nota 1:

Para efeitos do regime de proteção de devedores, a **taxa de esforço** é definida como a relação entre a prestação mensal do empréstimo (capital mais juros), a que fica sujeito o agregado familiar, e o rendimento anual bruto a dividir por 12, ou seja:

Taxa de esforço = prestação mensal do empréstimo : (Rendimento anual bruto : 12)

c) O valor total do **património financeiro** de todos os elementos do agregado familiar seja inferior a metade do rendimento anual bruto do agregado familiar;

Nota 1:

Para efeitos do regime de proteção de devedores, o **património financeiro** é definido como o conjunto de valores mobiliários (por exemplo: ações, obrigações, etc), depósitos bancários ou outros produtos financeiros de poupança.



- d) O **património imobiliário** do agregado familiar seja constituído unicamente:
- Pelo imóvel que seja a habitação própria e permanente do agregado familiar, e
 - Por garagem e imóveis não edificáveis, até ao valor patrimonial tributário de € 20.000.
- e) O rendimento anual bruto do agregado familiar não seja superior a **14** vezes o valor máximo calculado em função da composição do agregado familiar.

[alteração resultante da Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto]

Nota 1:

O valor máximo corresponde à soma global das seguintes parcelas:

- Pelo mutuário:
 - 100% do valor do salário mínimo nacional (atualmente, € 485) ou 120% no caso do agregado familiar ser composto apenas pelo requerente;
- Por cada um dos outros membros do agregado familiar que seja maior:
 - 70% do valor do salário mínimo nacional;
- Por cada um dos outros membros do agregado familiar que seja menor:
 - 50% do valor do salário mínimo nacional.

Tabela com “Valor Máximo” em função do número de membros do agregado familiar

| Nº membros do agregado familiar | Valor Máximo (€) | 14 x Valor Máximo (€) |
|---|---|--|
| 1 mutuário | $1,2 \cdot \text{SMN} = 1,2 \cdot 485 = 582,00$ | 8.148,00 |
| 2 mutuários | $1 \cdot \text{SMN} + 0,7 \cdot \text{SMN} = 824,50$ | 11.543,00 |
| 2 mutuários, 1 filho maior, 1 filho menor | $1 \cdot \text{SMN} + 2 \cdot 0,7 \cdot \text{SMN} + 0,5 \cdot \text{SMN} = 1.406,50$ | 19.691,00 |
| 2 mutuários, x filhos maiores, y filhos menores | $(1,7 + 0,7x + 0,5y) \cdot 485$ | $14 \cdot [(1,7 + 0,7x + 0,5y) \cdot 485]$ |

[alteração resultante da Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto]

(Voltar Índice I – Objeto e Âmbito de Aplicação)



Q5 – Que documentos deve o mutuário apresentar para comprovar a verificação dos requisitos de acesso?

R5: O mutuário comprova a verificação dos requisitos de acesso, entregando à Caixa de Crédito de Leiria os seguintes documentos:

- a) A última certidão de liquidação de IRS (Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares) relativa ao agregado familiar, emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira, e os 3 últimos recibos de vencimento;
- b) Certidão do registo civil que mostre a situação e ligação dos membros do agregado familiar;
- c) Documento comprovativo do domicílio fiscal dos membros do agregado familiar;
- d) Certidões de titularidade emitidas pela conservatória do registo predial e comercial relativas a cada um dos membros do agregado familiar;
- e) Caderneta predial dos imóveis que são propriedade dos membros do agregado familiar;
- f) Declaração escrita do mutuário, garantindo o cumprimento de todos os requisitos exigidos para aplicação do regime de proteção;
- g) Declaração comprovativa da situação de desemprego emitida pelo Instituto de Emprego e Formação Profissional.

Nota 1:

O mutuário tem o dever de informar de imediato a Caixa de Crédito de Leiria caso deixe de se verificar qualquer dos requisitos previstos e referidos nas questões 3 e 4.

Nota 2:

Os deveres de demonstração e informação previstos para o mutuário e referidos nesta questão são aplicáveis, com as devidas adaptações, ao(s) fiador(es) (garante(s)) em situação económica muito difícil.

Nota 3:

As Instituições de Crédito podem, quando considerem que tal não é necessário para demonstrar o preenchimento das referidas condições de acesso, dispensar os clientes bancários, no todo ou em parte, da entrega dos documentos previstos nesta questão.

[alteração resultante da Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto]

Nota 4:

Para efeitos da presente lei, a emissão das certidões referidas nesta questão está isenta de taxas e emolumentos.

[alteração resultante da Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto]

(Voltar Índice I – Objeto e Âmbito de Aplicação)



II – Procedimento e medidas de proteção

Q1 – Quais as modalidades de medidas de proteção de devedores?

R1: Em caso de incumprimento do crédito à habitação abrangido pelo regime de proteção de devedores, os mutuários têm direito à aplicação de uma ou de várias das seguintes modalidades de medidas de proteção, em caso de eventual execução da hipoteca sobre o imóvel:

- a) Plano de reestruturação das dívidas do crédito à habitação;
- b) Medidas complementares ao plano de reestruturação;
- c) Medidas substitutivas da execução hipotecária.

Nota 1:

Salvo acordo em contrário entre a Caixa de Crédito de Leiria e o mutuário, as medidas complementares são de aplicação voluntária pela Caixa de Crédito de Leiria e as medidas substitutivas são de aplicação “subsidiária” (“em vez de”) do plano de reestruturação.

(Voltar Índice II – Procedimento e medidas de proteção)

Q2 – O que é necessário apresentar para aceder ao regime de proteção de devedores? E quando?

R2: Para aceder ao regime de proteção de devedores o mutuário deve apresentar à Caixa de Crédito de Leiria um requerimento solicitando o acesso ao referido regime.

Nota 1:

O requerimento pode ser apresentado a partir da data do incumprimento até ao final do prazo para a oposição à execução relativa a créditos à habitação e créditos conexos garantidos por hipoteca ou até à venda executiva do imóvel sobre o qual incide a hipoteca do crédito à habitação, caso não tenha havido lugar a reclamações de créditos por outros credores.

Nota 2:

No prazo de 15 dias após a receção do requerimento ou dos documentos necessários, apresentados pelo mutuário, a Caixa de Crédito de Leiria deve comunicar ao mutuário, por escrito e de forma fundamentada, o deferimento ou o indeferimento do pedido de acesso ao regime de proteção.

Nota 3:

O mutuário deve prestar a informação e entregar os documentos solicitados pela Caixa de Crédito de Leiria no prazo máximo de **20** dias após a entrega do requerimento ou do pedido da Caixa de Crédito de Leiria. **[alteração resultante da Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto]**

(Voltar Índice II – Procedimento e medidas de proteção)



Q3 – Qual o efeito da apresentação do requerimento de acesso ao regime de protecção e dos respetivos documentos comprovativos?

R3: A apresentação do requerimento de acesso e dos respetivos documentos comprovativos pelo mutuário faz com que a Caixa de Crédito de Leiria fique impedida de promover a execução da hipoteca que constitui garantia do crédito à habitação até que cesse a aplicação das medidas de proteção previstas no regime de proteção de devedores.

(Voltar Índice II – Procedimento e medidas de proteção)

Q4 – Quais os efeitos do deferimento de acesso ao regime?

R4: Os efeitos do deferimento de acesso ao regime são os seguintes:

- a) A Caixa de Crédito de Leiria é obrigada a apresentar ao mutuário uma proposta de plano de reestruturação;

Nota 1:

Existe uma **exceção** a esta obrigação da Caixa de Crédito de Leiria e que consiste no seguinte:

Se o cumprimento de um plano de reestruturação se mostrar inviável, ou seja, implicar para o agregado familiar do mutuário uma taxa de esforço superior aos limites previstos, a Caixa de Crédito de Leiria não está obrigada a apresentar uma proposta de plano de reestruturação ao mutuário.

- b) Suspende automaticamente o processo de execução hipotecária relativo às dívidas do crédito à habitação;
- c) A Caixa de Crédito de Leiria é obrigada a comunicar esse deferimento ao tribunal em que corre o processo de execução referido.

(Voltar Índice II – Procedimento e medidas de proteção)



III – Plano de reestruturação das dívidas do crédito à habitação

Q1 – Quais as medidas a aplicar na proposta de plano de reestruturação?

R1: As medidas possíveis de aplicar na proposta de plano de reestruturação são uma ou várias das seguintes:

- a) Concessão de um **período de carência** relativo ao pagamento das prestações mensais a cargo do mutuário;

Nota 1:

O período de carência varia entre 12 meses e 48 meses.

- b) Estabelecimento de um **valor residual** no plano de amortizações;

Nota 1:

Valor residual até 30% do capital em dívida, a pagar na última prestação do crédito à habitação.

- c) **Ampliação do prazo** de amortização do empréstimo;

Nota 1 (Limites):

- i) Até ao limite de 50 anos, contados desde a data de contratação do empréstimo;
- ii) O empréstimo terá que estar liquidado antes do mutuário mais idoso perfazer 75 anos de idade.

- d) **Redução do spread** aplicável durante o período de carência;

- e) Concessão de um **empréstimo adicional autónomo** destinado a suportar temporariamente o pagamento das prestações do crédito à habitação.

(Voltar Índice III – Plano de reestruturação das dívidas de crédito à habitação)



Q2 – A proposta de plano de reestruturação, apresentada pela Caixa de Crédito de Leiria, tem que conter todas as medidas referidas na questão anterior?

R2: Não. A proposta de plano de reestruturação a apresentar pela Caixa de Crédito de Leiria, ao mutuário, pode conter apenas uma, ou várias, das medidas referidas.

(Voltar Índice III – Plano de reestruturação das dívidas de crédito à habitação)

Q3 – Qual o prazo para a Caixa de Crédito de Leiria apresentar uma proposta de plano de reestruturação ao mutuário?

R3: A proposta de plano de reestruturação da Caixa de Crédito de Leiria deve ser apresentada ao mutuário no prazo máximo de 25 dias após o deferimento do requerimento de acesso.

(Voltar Índice III – Plano de reestruturação das dívidas de crédito à habitação)

Q4 – Como devem ser as soluções de pagamento da proposta de plano de reestruturação quanto aos montantes em dívida?

R4: As soluções de pagamento dos montantes em dívida, constantes da proposta de plano de reestruturação, devem:

- i) Ser adequadas à situação financeira do agregado familiar;
- ii) Permitir o cumprimento do crédito à habitação;
- iii) Respeitar uma taxa de esforço dentro dos limites previstos.

(Voltar Índice III – Plano de reestruturação das dívidas de crédito à habitação)

Q5 – Quais os montantes abrangidos pelo plano de reestruturação?

R5: Os montantes abrangidos pelo plano de reestruturação são todos os montantes, vencidos ou vincendos, devidos pelo mutuário ao abrigo do crédito à habitação, nomeadamente prestações de capital, juros e comissões.

(Voltar Índice III – Plano de reestruturação das dívidas de crédito à habitação)

Q6 – Pode existir consolidação de dívidas?

R6: Sim, a Caixa de Crédito de Leiria e o mutuário podem acordar na consolidação de todas ou de parte das dívidas bancárias contraídas pelo mutuário.

Nota 1:

A consolidação dos créditos conexos ou de outros créditos pode ser feita em operação autónoma, em condições a acordar entre a Caixa de Crédito de Leiria e o mutuário.

(Voltar Índice III – Plano de reestruturação das dívidas de crédito à habitação)



Q7 – Na elaboração da proposta de plano de reestruturação a Caixa de Crédito de Leiria pode rever ou alterar os termos e condições de carácter financeiro do crédito à habitação?

R7: Não.

A adoção do plano de reestruturação ou de qualquer medida complementar não pode dar lugar à revisão ou alteração dos restantes termos e condições de carácter financeiro do contrato de crédito à habitação, nomeadamente:

- i) Agravamento do *spread* e outros encargos com o crédito;
- ii) Cobrança de qualquer comissão adicional pelas alterações ao contrato.

Exceção:

Reembolso de despesas suportadas pela Caixa de Crédito de Leiria perante terceiros por força da aplicação das medidas referidas.

(Voltar Índice III – Plano de reestruturação das dívidas de crédito à habitação)

Q8 – A Caixa de Crédito de Leiria é obrigada a apresentar uma proposta de plano de reestruturação ao mutuário?

R8: Não.

Se, mesmo aplicando as medidas indicadas para uma proposta, o cumprimento do plano de reestruturação se mostrar inviável, ou seja, a taxa de esforço resultante seja superior aos limites previstos, a Caixa de Crédito de Leiria não está obrigada a propor ao mutuário um plano de reestruturação.

(Voltar Índice III – Plano de reestruturação das dívidas de crédito à habitação)

Q9 – Optando por não apresentar uma proposta de plano de reestruturação ao mutuário, quais são as obrigações da Caixa de Crédito de Leiria?

R9: Caso opte por não apresentar uma proposta de plano de reestruturação, a Caixa de Crédito de Leiria fica obrigada a comunicar, por escrito, ao mutuário:

- i) A decisão de não lhe apresentar uma proposta de plano de reestruturação;
- ii) A aceitação de aplicação de medidas substitutivas da execução hipotecária.

(Voltar Índice III – Plano de reestruturação das dívidas de crédito à habitação)



Q10 – Qual o prazo para negociação da proposta de plano de reestruturação?

R10: Após a apresentação da proposta, a Caixa de Crédito de Leiria e o mutuário têm **30 dias** para negociar / acordar alterações à proposta de plano de reestruturação apresentada pela Caixa de Crédito de Leiria.

(Voltar Índice III – Plano de reestruturação das dívidas de crédito à habitação)

Q11 – O que acontece se o mutuário recusar, não formalizar ou não se pronunciar no prazo de 30 dias sobre uma proposta de plano de reestruturação viável?

[alteração resultante da Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto]

R11: Se o mutuário recusar, não formalizar ou não se pronunciar no prazo de 30 dias sobre uma proposta de plano de reestruturação que se considere viável, perde o direito à aplicação de medida substitutiva, exceto se a Caixa de Crédito de Leiria mantiver a intenção de a aplicar.

[alteração resultante da Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto]

(Voltar Índice III – Plano de reestruturação das dívidas de crédito à habitação)

Q12 – Quais as obrigações da Caixa de Crédito de Leiria durante a vigência do plano de reestruturação?

R12: A Caixa de Crédito de Leiria, durante a vigência do plano de reestruturação, não pode, com base em incumprimento anterior ao plano acordado:

- i) Resolver o contrato de crédito à habitação;
- ii) Intentar ação judicial com vista à satisfação do seu crédito.

(Voltar Índice III – Plano de reestruturação das dívidas de crédito à habitação)

Q13 – Em que consiste a revisão anual do plano de reestruturação?

R13: A revisão anual do plano de reestruturação consiste no seguinte:

- a) Durante a vigência desta lei, o mutuário deve comprovar, anualmente, que continua a verificar os requisitos de agregado familiar em situação económica muito difícil;
- b) Se os requisitos referidos na alínea anterior deixarem de se verificar, a Caixa de Crédito de Leiria pode rever o plano de reestruturação, desde que a taxa de esforço não exceda os limites previstos neste regime de proteção;
- c) Se a situação económica do agregado familiar do mutuário se agravar, originando uma taxa de esforço superior aos limites previstos, a Caixa de Crédito de Leiria deve apresentar, a pedido do mutuário, uma revisão do plano de reestruturação que origine uma taxa de esforço dentro dos limites previstos.

(Voltar Índice III – Plano de reestruturação das dívidas de crédito à habitação)



Q14 – Quais as medidas complementares ao plano de reestruturação?

R14: As medidas complementares ao plano de reestruturação podem ser quaisquer das previstas, referidas na resposta à questão 1 de III, que ainda não tenham sido adotadas.

(Voltar Índice III – Plano de reestruturação das dívidas de crédito à habitação)

Q15 – Qual o carácter de aplicação das medidas complementares ao plano de reestruturação?

R15: As medidas complementares ao plano têm carácter de aplicação facultativo para a Caixa de Crédito de Leiria.

(Voltar Índice III – Plano de reestruturação das dívidas de crédito à habitação)

Q16 – Em que situações se podem adotar medidas complementares ao plano de reestruturação?

R16: As situações em que se podem adotar medidas complementares ao plano de reestruturação são as seguintes:

- a) O plano de reestruturação, no curso da sua execução, originou uma taxa de esforço superior aos limites previstos;

Incumprimento, pelo mutuário, de 3 prestações seguidas previstas no plano de reestruturação.

(Voltar Índice III – Plano de reestruturação das dívidas de crédito à habitação)

Q17 – Qual o prazo para a negociação de medidas complementares ao plano de reestruturação?

R17: A negociação de medidas complementares ao plano de reestruturação pode ser iniciada a qualquer momento, a pedido do mutuário ou da Caixa de Crédito de Leiria, devendo estar concluídas no prazo de 30 dias após a receção do pedido.

(Voltar Índice III – Plano de reestruturação das dívidas de crédito à habitação)



IV – Medidas substitutivas da execução hipotecária

Q1 – Em que situações se aplicam as medidas substitutivas da execução hipotecária?

R1: As medidas substitutivas da execução hipotecária aplicam-se nas seguintes situações:

- a) Quando a Caixa de Crédito de Leiria comunica ao mutuário a opção de não lhe apresentar uma proposta de plano de reestruturação;
- b) Se o mutuário recusar, ou não formalizar, uma proposta de plano de reestruturação apresentada pela Caixa de Crédito de Leiria, cujo cumprimento se entende possível, já que a taxa de esforço resultante está dentro dos limites previstos no regime de proteção;
- c) Inexistência de acordo entre as partes, no prazo de 30 dias, sobre a adoção de medidas complementares.

(Voltar Índice IV – Medidas substitutivas da execução hipotecária)

Q2 – A Caixa de Crédito de Leiria pode recusar a aplicação de medidas substitutivas?

R2: Sim, a Caixa de Crédito de Leiria pode recusar a aplicação de medidas substitutivas nas seguintes situações:

- a) A hipoteca que incide sobre o imóvel, habitação própria permanente e única habitação do agregado familiar do mutuário, não seja de 1º grau;
- b) O imóvel sobre o qual incide esta hipoteca tenha constituída outra hipoteca para garantir outros créditos do mutuário, junto de outras instituições de crédito.

(Voltar Índice IV – Medidas substitutivas da execução hipotecária)

Q3 – Na data de concretização de uma medida substitutiva em que condições se deve encontrar o imóvel? E a documentação sobre o mesmo?

R3: Na data de concretização da medida substitutiva acordada o **imóvel deve encontrar-se** nas seguintes condições:

- a) Livre de ónus ou encargos;
- b) Livre de pessoas e bens;
- c) Estar titulado por licença de utilização válida;
- d) Em boas condições de uso e conservação.



No que respeita à **documentação sobre o imóvel** deve existir conformidade entre os documentos do registo predial, os documentos do registo na Autoridade Tributária e Aduaneira e os documentos do licenciamento da respetiva utilização.

(Voltar Índice IV – Medidas substitutivas da execução hipotecária)

Q4 – Qual o prazo de que o mutuário dispõe para regularizar qualquer incumprimento que impeça a concretização da medida substitutiva acordada?

R4: Se a medida substitutiva adotada não for imediatamente concretizável devido a incumprimento em alguma das condições referidas na questão anterior, o mutuário tem **60 dias para cessar a causa** do mesmo, sob pena de se extinguir o processo de medidas substitutivas sem lugar à aplicação de qualquer outro.

[alteração resultante da Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto]

(Voltar Índice IV – Medidas substitutivas da execução hipotecária)

Q5 – Quais as modalidades de medidas substitutivas?

R5: As modalidades de medidas substitutivas possíveis são as seguintes:

- a) Dação em cumprimento;
- b) Permuta por uma habitação de valor inferior;

(Voltar Índice IV – Medidas substitutivas da execução hipotecária)

Q6 – Quando e como deve o mutuário solicitar a aplicação de medida substitutiva?

R6: **30 dias** após a verificação de uma das situações referidas na questão 1 de IV, o mutuário pode apresentar à Caixa de Crédito de Leiria um **requerimento** escrito solicitando a aplicação de medida substitutiva e declarando que, nessa data, **verifica os requisitos de aplicabilidade** previstos no regime de proteção e referidos na resposta às questões 3 e 4 de I.

(Voltar Índice IV – Medidas substitutivas da execução hipotecária)

Q7 – Qual o prazo de negociação para aplicação de medida substitutiva?

R7: O prazo de negociação para aplicação de medida substitutiva varia em função das seguintes etapas:

- a) **30 dias** após a receção do requerimento do mutuário, a Caixa de Crédito de Leiria deve apresentar uma proposta de medida substitutiva;
- b) Em resposta à proposta da Caixa de Crédito de Leiria, o mutuário tem **até 15 dias** para recusar se a medida proposta for “permuta de habitação”;



- c) Em resposta, a Caixa de Crédito de Leiria tem **até 15 dias** para propor ao mutuário a outra medida substitutiva, ou a mesma sem a parte recusada pelo mutuário;
- d) Perante a proposta da Caixa de Crédito de Leiria, o mutuário aceita-a ou perde o direito à aplicação de medida substitutiva.

(Voltar Índice IV – Medidas substitutivas da execução hipotecária)

Q8 – Quais os efeitos da aplicação da medida substitutiva “dação em cumprimento”?

R8: Os efeitos da aplicação da medida substitutiva “dação em cumprimento” são os seguintes:

- a) **Extinção total da dívida**, se:
 - i) A soma do valor da avaliação atual do imóvel, para efeito de dação, e das quantias de capital já reembolsadas for, pelo menos, igual ao valor do capital inicial, acrescido das capitalizações que possam ter ocorrido; ou
 - ii) O valor de avaliação atual do imóvel, para efeito de dação, for igual ou superior ao capital em dívida.
- b) **Dívida do capital remanescente**, nas seguintes condições:
 - i) Resultante de não ter sido possível extinguir totalmente a dívida;
 - ii) Termos e condições contratuais equivalentes aos do contrato de crédito à habitação que estava em vigor;
 - iii) Garantido por Escrito “Sem Caução”.
- c) **Diferimento da desocupação do imóvel** pelo prazo adicional de 6 meses, podendo o mutuário usar e fruir o imóvel, nas seguintes condições:
 - i) Deve celebrar, com a Caixa de Crédito de Leiria, contrato promessa de dação e, caso a Caixa de Crédito de Leiria o solicite, outorgar a seu favor uma procuração irrevogável para celebração do contrato definitivo de dação;
 - ii) O mutuário só paga juros remuneratórios;
 - iii) Ocorrendo mora no pagamento, cessa automaticamente o direito ao diferimento da dação, permitindo a sua imediata execução;
 - iv) Não é aplicável se o mutuário registou atraso de pagamento em mais de 3 prestações seguidas após a aplicação de medidas complementares.
- d) A extinção de processos judiciais relativos à cobrança de montantes devidos ao abrigo do contrato de crédito à habitação.

(Voltar Índice IV – Medidas substitutivas da execução hipotecária)



Q9 - Quais os efeitos da aplicação da medida substitutiva “permuta de habitação”?

R9: Os efeitos da aplicação da medida substitutiva “permuta de habitação” são os seguintes:

- a) Existência de acordo de substituição do contrato de crédito à habitação ou de revisão das condições do contrato existente, para que seja possível o cumprimento pelo mutuário das suas obrigações;
- b) A diferença entre os valores das habitações permutadas será deduzida ao capital em dívida;
- c) A extinção de processos judiciais relativos à cobrança de montantes devidos ao abrigo do contrato de crédito à habitação.

Nota 1:

A habitação a permutar pode pertencer à Caixa de Crédito de Leiria ou a terceiro interessado na transação.

Nota 2:

Dada a dimensão da Caixa de Crédito de Leiria a aplicação desta medida substitutiva terá sempre um carácter residual.

(Voltar Índice IV – Medidas substitutivas da execução hipotecária)



V – Disposições gerais

Q1 – Em que condições é efetuada a reavaliação do imóvel para efeitos da aplicação do regime de proteção?

R1: Para apurar o valor atualizado do imóvel, para efeitos da aplicação do regime de proteção, a Caixa de Crédito de Leiria solicita a respetiva reavaliação nas seguintes condições:

- a) Recorre a um avaliador certificado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários;
- b) As despesas envolvidas são suportadas pelo mutuário;
- c) O mutuário recebe, de imediato, o relatório da avaliação.

(Voltar Índice V – Disposições gerais)

Q2 – Os pedidos de documentos feitos pelo mutuário à Caixa de Crédito de Leiria, necessários para o acesso ao regime de proteção, estão isentos de custos?

R2: Sim.

Os pedidos de documentos feitos pelo mutuário, que sejam necessários para o acesso ao regime de proteção, estão isentos de comissões e despesas normalmente cobrados pela Caixa de Crédito de Leiria.

(Voltar Índice V – Disposições gerais)

Q3 – Quais as consequências da prestação de falsas declarações pelo mutuário relativamente às condições de acesso ao regime de proteção?

R3: A prestação de falsas declarações no que respeita às condições de acesso ao regime de proteção tem as seguintes consequências:

- a) Cessaçã das medidas já implementadas;
- b) Possibilidade do mutuário ter que indemnizar a Caixa de Crédito de Leiria por danos, incluindo lucros cessantes e custos suportados com a negociação e execuçã das medidas;
- c) Possibilidade da Caixa de Crédito de Leiria intentar açã judicial executiva do seu crédito;
- d) Tendo sido adotada alguma medida de proteçã, constitui o ilícito de fraude na obtençã de crédito, previsto no artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 28/84, de 20 de janeiro.

(Voltar Índice V – Disposições gerais)



VI – Disposições finais e transitórias

Q1 – Qual o período de vigência do regime de proteção de devedores?

R1: O regime de proteção vigora até **31 de dezembro de 2015**.

Nota 1:

No final desta data, será feita uma avaliação do impacto global dos resultados da sua aplicação, com vista a uma provável renovação.

(Voltar Índice VI – Disposições finais e transitórias)

Q2 – Qual a entidade que avalia o impacto da aplicação do regime de proteção?

R2: É a Comissão de Avaliação que tem por missão avaliar os impactos da aplicação do regime de proteção, bem como o respetivo cumprimento pelas instituições de crédito.

Nota 1:

A Comissão de Avaliação é constituída pelos seguintes membros:

- a) Um membro nomeado pelo Ministro das Finanças, que será o presidente;
- b) Um membro nomeado pelo Ministro da Economia;
- c) Um membro em representação do Banco de Portugal, que será o secretário;
- d) Um membro em representação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários;
- e) Um membro em representação da Associação Portuguesa de Bancos;
- f) Um membro em representação dos consumidores, a indicar pela Direção-Geral do Consumidor.

(Voltar Índice VI – Disposições finais e transitórias)

Q3 – A que contratos se aplica o regime de proteção?

R3: O regime de proteção é aplicável aos seguintes contratos de crédito à habitação:

- a) Todos os contratos celebrados antes de 9 de novembro de 2012 que se encontrem em vigor;
- b) Todos os contratos celebrados antes de 9 de novembro de 2012 em que, tendo sido resolvidos pela Caixa de Crédito de Leiria com fundamento em incumprimento, não tenha ainda decorrido o prazo para a oposição à execução hipotecária relativa a créditos à habitação e créditos conexos garantidos por

Página n.º 21 de 22



hipoteca, ou até à venda do imóvel sobre o qual incide a hipoteca do crédito à habitação, caso não tenha havido lugar a reclamações de crédito por outros credores.

Nota 1:

Nos casos em que o processo de execução da hipoteca já tenha sido iniciado, o mutuário deve juntar ao processo cópia do requerimento de acesso ao regime de proteção, senão caduca o direito de acesso.

Nota 2:

Caso a vigência do regime de proteção cesse após 31 de dezembro de 2015, o regime continua a aplicar-se aos procedimentos judiciais e extrajudiciais iniciados até à data de cessação.

(Voltar Índice VI – Disposições finais e transitórias)

Q4 – Qual a data de entrada em vigor da presente lei?

R4 – A data de entrada em vigor da presente lei é **10 de novembro de 2012**.

Contudo, o prazo de 15 dias para a resposta da Caixa de Crédito de Leiria ao requerimento de acesso ao regime de proteção apresentado pelo mutuário só começa a contar a partir de **9 de janeiro de 2013**.

(Voltar Índice VI – Disposições finais e transitórias)

As alterações resultantes da Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto entram em vigor a 24 de setembro de 2014.