



REGIME DE FIXAÇÃO TEMPORÁRIA DE PRESTAÇÃO DO DECRETO-LEI N.º 91/2023, DE 11 DE OUTUBRO

O Decreto-Lei n.º 91/2023, de 11 de outubro criou uma medida temporária de apoio extraordinário para os mutuários de crédito à habitação própria permanente sob a forma de fixação do montante da prestação que permite aos beneficiários prever os encargos a suportar com o crédito à habitação nos 24 meses seguintes à implementação da medida.

• **FIXAÇÃO TEMPORÁRIA DA PRESTAÇÃO**

A medida consiste na possibilidade de fixação, pelo período de 24 meses, da prestação dos contratos de crédito para aquisição, obras ou construção de habitação própria permanente.

O valor da prestação fixada é calculado tendo como referência 70% da taxa Euribor a 6 meses, acrescido do spread previsto contratualmente, mantendo-se as demais condições do contrato de crédito. Deste modo, o valor a pagar é o valor máximo entre a prestação resultante da fixação e o montante de juros que seria devido ao abrigo das condições contratuais iniciais.

A diferença entre a prestação que seria devida nos termos do contrato e aquela que resulta da fixação (ou seja, o montante diferido) é reembolsada:

- Nos dois últimos anos do contrato de crédito, nos casos em que, no fim do período de fixação da prestação, o prazo remanescente do contrato é inferior a seis anos ou,
- A partir do quarto ano a contar do fim do período de fixação da prestação, nos casos em que o prazo remanescente do contrato é superior a seis anos.

O montante do capital em dívida não pode, à data da cessação da medida de fixação da prestação, ser superior ao montante do capital em dívida à data de adesão a esta medida. Para que tal se verifique, sempre que o montante de juros devidos ao abrigo do contrato de crédito inicial seja superior ao valor da prestação resultante da fixação, a prestação a pagar pelo mutuário passará a corresponder ao referido montante de juros.

O montante diferido pode ser amortizado antecipadamente, sem nenhuma comissão ou encargo para o mutuário.

• **CONTRATOS DE CRÉDITO ABRANGIDOS**

Este regime aplica-se aos contratos de **crédito para aquisição, obras ou construção de habitação própria permanente**, regulados pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, na redação atual e que preenchem cumulativamente os seguintes requisitos:

- Tenham sido celebrados até 15 de março de 2023;
- Tenham prazo remanescente superior a cinco anos;

- Tenham regime de taxa variável ou mista, desde que, neste caso, estejam em período de taxa variável;
- Não estejam em mora ou incumprimento de prestações pecuniárias;
- Cujos mutuários não estejam em situação de insolvência, nem abrangidos por plano de ação para o risco de incumprimento (PARI) ou procedimento extrajudicial de regularização de situações de incumprimento (PERSI), ao abrigo do Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro;

• **PEDIDO DE ACESSO:**

Qualquer dos **mutuários pode apresentar o pedido de acesso ao regime de fixação da prestação presencialmente da Caixa de Crédito de Leiria**, disponibilizando os seguintes elementos:

- Impresso devidamente preenchido e assinado;
- Comprovativo da última nota de liquidação de IRS;
- Comprovativo da última declaração de IRS ou, tratando-se de clientes que se encontram dispensados da apresentação de declaração de IRS, qualquer documento que comprove a dispensa;
- Comprovativos dos rendimentos dos últimos três meses (ex. três recibos de vencimento ou extrato de remunerações dos últimos três meses);

Os pedidos de acesso e respetivos documentos são apresentados junto de qualquer agência da Caixa Crédito de Leiria, **até 31 de março de 2024**.

A Caixa Crédito de Leiria pode solicitar aos clientes outras informações e documentos necessários e adequados para avaliar a sua situação financeira, podendo também consultar a informação mais atual disponível na Central de Responsabilidades de Crédito.

Recebido o pedido, a Caixa Crédito de Leiria informa o cliente, no prazo de 15 dias, se cumpre ou não os requisitos de acesso. Em caso de deferimento do pedido, a Caixa Crédito de Leiria faculta ainda informação sobre as condições de fixação da prestação que lhe serão aplicáveis:

- Estimativa do montante diferido tendo por base o prazo definido para este regime (24 meses seguintes à data de aceitação pelos clientes),
- Plano de reembolso indicativo do montante diferido,
- Comparação entre as prestações praticadas nos termos contratualmente estabelecidos e os valores das prestações que seriam fixadas nos termos deste regime,
- Comparação entre o plano de reembolso sem a aplicação da medida de fixação da prestação e o que resultar da aplicação da medida, incluindo o montante total imputado aos mutuários para cada uma das situações.

A aceitação das condições de fixação da prestação deve ser comunicada à Caixa Crédito de Leiria, por todos os mutuários e garantes, no prazo de 30 dias a contar da receção da informação disponibilizada.

Se os mutuários nada disserem neste prazo (30 dias após a receção da informação), considera-se que não pretendem aceder à medida.

A aplicação deste regime não prejudica a aplicação da medida de bonificação dos juros prevista no Decreto-Lei n.º 20-B/2023, de 22 de março.

• **APLICAÇÃO DA MEDIDA:**

O período de fixação da prestação durará 24 meses a contar da data de aceitação, sendo a primeira prestação fixa a que se vencer após aquela data.

Findo o período de fixação, a prestação regressa ao regime normal do contrato.

O valor diferido (isto é, o montante correspondente à diferença entre a prestação devida nos termos do contrato de crédito e o valor da prestação fixada) começará a ser pago 4 anos após o final do período efetivo de fixação da prestação, quando o prazo remanescente do contrato de crédito, no termo da fixação da prestação, for igual ou superior a 6 anos. Quando o prazo remanescente do contrato, no termo da fixação da prestação for inferior a 6 anos, o valor será pago nos últimos anos do contrato de crédito.

· **IMPACTO DA APLICAÇÃO DO REGIME:**

Nos primeiros 24 meses de duração do regime a prestação mensal será inferior à prestação prevista para o contrato, uma vez que a taxa de juros aplicada tem como referência 70% da taxa Euribor a 6 meses acrescido do spread contratado.

No entanto, a partir do 25.º mês a prestação irá subir em relação ao previsto para o contrato inicial, uma vez que, durante os 24 meses de prestação fixa foi amortizada uma menor fração de capital.

Finalmente, a partir do 4.º ano (ou nos 2 últimos anos de maturidade do contrato, nos casos em que a duração do contrato seja inferior a 6 anos) a prestação volta a subir, face às condições contratuais originais, por incorporação do montante diferido.

Mais esclarecimentos:

-FAQ do Banco de Portugal ([Perguntas Frequentes | Portal do Cliente Bancario \(bportugal.pt\)](#))

-FAQ da APB ([Fixação da prestação do crédito à habitação: esclareça as suas dúvidas - SABER de CONTAS](#))

Para mais informações, contacte a sua agência habitual

Informação de 02-11-2023