



APOIO A CLIENTES COM CRÉDITO HABITAÇÃO PRÓPRIA PERMANENTE COM TAXA DE JURO VARIÁVEL

DECRETO-LEI N.º 80 – A / 2022, DE 25 DE NOVEMBRO

O Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de novembro, estabelece um conjunto de medidas destinadas a mitigar o impacto do aumento das taxas de juro em contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente, abrangidos pelo DL n.º 74-A/2017, com taxa variável.

FAQ'S PARA CLIENTES BANCÁRIOS

ÂMBITO DE APLICAÇÃO

1. Suspensão temporária da exigibilidade da comissão de reembolso antecipado.

Até 31 de dezembro de 2025 não é devida qualquer comissão pelo reembolso antecipado nos contratos de crédito acima indicados, independentemente do capital em dívida.

2. Obrigatoriedade de os Bancos acompanharem a evolução da Taxa de Esforço¹ dos mutuários.

Nos contratos com capital em dívida igual ou inferior a 300.000€ os Bancos têm de aferir o impacto do aumento da taxa de juro na capacidade financeira dos mutuários.

A Caixa de Crédito de Leiria efetua o acompanhamento dos contratos de crédito e contacta os mutuários que sejam identificados com indícios de:

- Agravamento significativo da Taxa de Esforço;
- Taxa de Esforço significativa.

¹ **Taxa de Esforço:** corresponde à relação entre o rendimento mensal líquido do agregado familiar e as despesas.
[Total de prestações financeiras / Rendimento mensal líquido] x 100

Que contratos estão abrangidos?

Todos os contratos de crédito podem ser renegociados ao abrigo deste novo Decreto-Lei?

Não. São elegíveis para renegociação no âmbito desta nova legislação, todos os contratos de crédito habitação própria permanente, com taxa de juro variável e com um montante em dívida igual ou inferior a 300.000 euros, em que se verifique:

1. “Agravamento significativo da taxa de esforço” quando:

a. A taxa de esforço atinja pelo menos 36%

- na sequência de um aumento de 5 pontos percentuais face à taxa de esforço no período homólogo ou, para contratos celebrados nos últimos 12 meses, face à data da sua celebração;

ou

- na sequência de um aumento igual ou superior do indexante de referência do contrato em causa face ao valor considerado para efeitos da projeção do impacto do aumento futuro desse indexante, realizada nos termos do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, na sua redação atual.

b. A taxa de esforço fosse superior a 36% no período homólogo e ocorra uma das situações acima referidas.

2. “Taxa de esforço significativa”:

quando a taxa de esforço dos mutuários corresponda a, pelo menos, 50%.

Regime de Acesso

Que documentos o cliente tem de apresentar para a análise da situação financeira?

Documentos para avaliação da Taxa de Esforço dos mutuários:

- Última Nota de Liquidação do imposto sobre os rendimentos e respetivo modelo 3 dos mutuários; ou
- Recibo de vencimento dos últimos 3 meses, se trabalhadores independentes; ou
- Comprovativos dos rendimentos auferidos, se trabalhadores independentes ou com rendimentos sazonais ou irregulares

Solicitados os documentos pelo Banco, os clientes têm 10 dias para disponibilizar esta informação.

Porque é necessária a entrega da documentação?

Os Bancos têm de desenvolver as diligências necessárias para avaliar indícios de agravamento significativo da taxa de esforço ou de verificação de uma taxa de esforço significativa de cada mutuário, tendo em vista aferir da existência de risco de incumprimento e, nessa medida, solicita-lhe documentação.

O cálculo da taxa tem por base os rendimentos disponíveis e o conjunto de responsabilidades que constam na central de responsabilidades do Banco de Portugal.

O que deve fazer quando o banco ainda não solicitou a documentação, mas gostaria que a sua situação fosse avaliada?

Deve dirigir-se ao banco com a documentação necessária, não sendo preciso aguardar pelo pedido de documentação por parte do banco.

Até quando pode o cliente solicitar a aplicação do regime?

Este novo diploma legal está em vigor até dia 31 de dezembro de 2025.

Processamento do Pedido***O que acontece no caso de o cliente se encontrar numa das situações definidas pelo Decreto-Lei nº 80-A/2022, de 25 de novembro?***

Se o Banco confirmar que o cliente regista uma das referidas situações: i) Agravamento Significativo da Taxa de Esforço; ii) Taxa de Esforço Significativa, o Banco irá dar início ao processo de abertura do Plano de Ação para o Risco de Incumprimento (PARI).

Com a abertura do PARI o Banco apresentará ao cliente uma ou mais medidas, que têm como objetivo mitigar o efeito da subida das taxas de juro no valor das prestações dos empréstimos.

O cliente tem de aceitar obrigatoriamente a(s) medida(s) proposta(s) pelo Banco?

A(s) medida(s) apresentada(s) pelo Banco não são de aceitação obrigatória, podendo o cliente recusar a sua aplicação e encerrar o processo PARI.

Qual o procedimento em caso de aceitação da(s) medida(s) de alteração contratual proposta(s) pelo Banco?

Em caso de aceitação da proposta apresentada pelo Banco todos os mutuários e fiadores (quando aplicável) terão de assinar o documento de alteração contratual a disponibilizar pelo Banco dando o acordo à proposta apresentada.

Em consequência da renegociação das condições do contrato em vigor e consequente alteração contratual o Banco não poderá agravar a taxa de juro nem poderá efetuar a cobrança de comissões. Os mutuários também ficam isentos de taxas de emolumentos no registo predial.

A renegociação do empréstimo neste âmbito tem implicações?

As renegociações de crédito são identificadas na Central de Responsabilidades de Crédito com uma das seguintes características:

- Renegociação por incumprimento – quando se verificou a renegociação de um contrato motivada pela falta de pagamento do crédito;
- Renegociação regular – quando ocorreu uma alteração das condições contratuais iniciais sem que exista uma situação de incumprimento por parte do devedor.

Um contrato renegociado **no âmbito do novo regime do Plano de Ação para o Risco de Incumprimento (PARI), definido pelo Decreto-Lei nº 80-A/2022, de 25 de novembro será caracterizado como “renegociação regular”,** não se distinguindo de outros contratos de crédito renegociados por motivos não relacionados com dificuldades financeiras, por exemplo, melhorias contratuais devidas a um maior poder negocial do cliente.

Banco de Portugal em FAQ disponível no Portal do Cliente Bancário (“Impacto do aumento das taxas de juro > Se eu renegociar um contrato no âmbito do novo regime do PARI (DL 80-A/2022) fico marcado na CRC?”).

Retoma do prazo de pagamento

Em caso de alargamento do prazo de reembolso, o Cliente pode decidir a qualquer momento retomar o prazo inicialmente contratualizado.

Reembolso antecipado

Até 31 de dezembro de 2025, não poderá ser cobrada a comissão de reembolso antecipado parcial ou total no caso de reembolso, durante tal período, de créditos à habitação para aquisição ou construção de habitação própria permanente com taxa de juro variável.