

Crédito à habitação: as novas medidas para atenuar o efeito do aumento das taxas de juro



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

PORTO

Largo da Paz, 41
4050-460 Porto -
Portugal

LISBOA

(em parceria)
Rua de Campolide,
31, 1º Dto.
1070-026
Lisboa - Portugal

SÃO PAULO

(em parceria)
Rua Tabatinguera,
140, 17º - Centro
01020-901 São
Paulo - SP - Brasil

No passado dia 25 de novembro, foi publicado em Diário da República, o Decreto-Lei (DL, doravante) n.º 80-A/2022 destinado a estabelecer medidas, de modo a atenuar os efeitos sobre as famílias portuguesas do aumento das taxas de juro dos contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente (art. 1.º do supra designado DL).

Este diploma tem como objetivo apoiar as famílias que têm sofrido com o aumento da taxa de esforço, visando contribuir para a manutenção do seu poder de compra, em face do contexto inflacionário atual. Podendo, assim, as famílias beneficiar de uma renegociação do seu crédito.

Ora, em antes de procedermos à análise do diploma cabe questionar em que é que consiste a taxa de esforço? O art. 3.º/3 a) do diploma em análise define taxa de esforço como o cálculo entre o montante da prestação mensal tendo em conta todos os empréstimos dos mutuários e os seus rendimentos mensais.

No nosso país, a principal modalidade de crédito à habitação consiste em contratos de crédito de taxa variável. A variação dos indexantes de referência têm consequências tanto nos novos contratos, como nos contratos em execução. Consistindo os mencionados indexantes na taxa de juro utilizada como referência nos empréstimos com taxa de juro variável.

Este DL aplica-se aos contratos de crédito para aquisição ou construção da habitação própria permanente, nos termos do art. 2.º do DL, celebrados com instituições de crédito, sociedades financeiras e sucursais de instituições de crédito e de instituições financeiras a operar em Portugal, doravante designadas por “instituições”, com montante em dívida igual ou inferior a 300 000 €.

Considera-se que existe um aumento significativo da taxa de esforço dos mutuários quando esta atinge 36 %, na sequência de um aumento de 5 pontos percentuais face à taxa de esforço no mesmo período ou, para contratos celebrados nos últimos 12 meses, face à data da celebração; bem como, em consequência 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 (nos termos do art. 16.º do DL n.º 74 A/2017, de 23 de junho).

Também existe um agravamento significativo da taxa de esforço dos mutuários quando esta é superior a 36 % no mesmo período homólogo e se verifique um aumento da taxa de esforço ou do indexante de referência do contrato nos termos anteriormente mencionados.

Temos uma taxa de esforço significativa quando a taxa de esforço dos mutuários corresponda a, pelo menos, 50 % (art. 3.º/2 do DL).

Quanto ao acompanhamento da evolução da taxa de esforço, as instituições averiguam a existência de indícios de agravamento significativo, com no mínimo, 60 dias de antecedência relativamente à seguinte refixação da taxa de juro (art. 4.º/1 do DL).



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

PORTO

Largo da Paz, 41
4050-460 Porto -
Portugal

LISBOA

(em parceria)
Rua de Campolide,
31, 1º Dto.
1070-026
Lisboa - Portugal

SÃO PAULO

(em parceria)
Rua Tabatinguera,
140, 17º - Centro
01020-901 São
Paulo - SP - Brasil

Para tal verificação, as instituições podem solicitar ao mutuário as informações e os documentos úteis para a verificação a seu cargo, bem como utilizar a informação mais atual disponível na central de responsabilidades de crédito (art. 4.º/2 do DL). O mutuário deve prestar a informação e disponibilizar os documentos solicitados no prazo de 10 dias (art. 4.º/3 do DL).

As instituições procedem à aplicação das disposições gerais e das disposições quanto à gestão do risco de incumprimento (capítulos I e II) do Plano de Ação para o Risco de Incumprimento (DL n.º 227/2012, de 25 de outubro), caso detetem indícios de agravamento significativo da taxa de esforço ou de verificação de uma taxa de esforço significativa do mutuário (art. 5.º/1 do DL).

As instituições podem igualmente propor ao mutuário o alargamento do prazo de amortização do contrato de crédito com opção de retoma do prazo contratualizado (art. 6.º/1 do DL). A proposta apresentada ao mutuário passa por um calendário de amortização ajustado.

Durante o período de aplicação do alargamento do prazo de amortização, o mutuário pode, mediante solicitação dirigida à instituição em causa, retomar o prazo contratualizado com essa instituição antes do alargamento previsto no n.º 1 (art. 6.º/3 do DL).

Caso o mutuário manifeste a intenção de exercer o direito referido no n.º 3 a instituição em causa apresenta-lhe uma proposta de calendário de amortização ajustado, acompanhada do impacto financeiro decorrente da retoma, bem como informa o mutuário sobre as diligências necessárias à execução da retoma (art. 6.º/5 do DL). O mutuário pode solicitar a retoma do prazo de reembolso contratualizado antes do alargamento previsto no n.º 1 no prazo máximo de 10 dias após a disponibilização dos elementos no número anterior (art. 6.º/6 do DL). A instituição em causa desenvolve as diligências necessárias à concretização do pedido no prazo máximo de 10 dias após a receção do pedido.

O mutuário que exerça o direito previsto no n.º 3 não pode beneficiar novamente do alargamento do prazo com opção de retoma previsto no n.º 1 (art. 6.º/8 do DL).

Aos contratos abrangidos pelo presente DL, até 31 de dezembro não é devida a comissão de reembolso antecipado (art. 7.º do DL). O DL está sujeito à supervisão do Banco de Portugal e o mesmo pode proceder à sua regulamentação (art. 8.º do DL).

O incumprimento pelas instituições dos deveres impostos por este diploma constitui contraordenação punível nos termos do art. 210.º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras (art. 9.º do DL).

O presente DL entrou em vigor no dia seguinte à sua publicação e vigora até ao dia 31 de dezembro de 2023.

As instituições procedem, no prazo de 45 dias contados da entrada em vigor do diploma, à revisão das suas situações que apresentem um aumento da taxa de esforço para os patamares definidos do art. 5.º do DL.

Deste modo, também os Clientes deverão ter a iniciativa de abordar as suas Instituições, para fazer face à crise financeira. Porém, os Bancos estão também obrigados a que caso detetem um agravamento da taxa de esforço dos Clientes, a apresentar soluções que possibilitem uma redução da prestação.

RIGOR E PROFISSIONALISMO,
NA PROCURA DAS MELHORES
SOLUÇÕES.