

O novo mecanismo de fixação da prestação do crédito à habitação

Desde o passado dia 2 de novembro, os clientes bancários com crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente podem pedir a adesão ao regime que fixa por dois anos a prestação paga mensalmente ao banco e por um valor inferior ao atual, até fim de março de 2024. Este regime faz parte das medidas aprovadas pelo Governo, segundo o Decreto-Lei n.º 91/2023, de 11 de outubro, de forma a aliviar os impactos dos custos do crédito à habitação, que têm vindo a subir devido ao aumento das taxas de juro, pois em Portugal a maior parte dos créditos à habitação é a taxa variável.

Esta redução irá abarcar empréstimos com taxa variável contraídos até 15 de março de 2023 e cujo período de amortização seja superior a cinco anos.

O Banco de Portugal afirma que os clientes com contratos preexistentes, mas renegociados depois dessa data, estão igualmente incluídos.

Através deste mecanismo, os bancos têm 15 dias para responder, incluindo com simulações da prestação 'normal' e da prestação com parte do valor diferido, do montante a pagar mais tarde e do plano de reembolso do montante a diferir. Após a receção de resposta por parte do Banco, os clientes terão 30 dias para informarem se querem ou não a fixação da prestação.

A simulação tem como pressuposto de que as taxas de juro se manterão nos níveis atuais, pelo que se vierem a baixar o agravamento no total do crédito será menor e se aumentarem o agravamento será maior.

Portanto, quem aceder a este mecanismo fica durante dois anos a pagar uma prestação mais baixa, uma vez que “a prestação ficará indexada a 70% da média da Euribor a seis meses do mês anterior ao pedido do cliente (o que garante que paga menos durante os dois anos do que se a Euribor fosse refletida a 100%). Após esses dois anos, nos quatro anos seguintes, a prestação assume o seu valor “normal” (com o indexante da altura totalmente refletido)”. Após estes quatro anos, as famílias vão pagar nas prestações restantes o valor não pago enquanto beneficiaram da referida redução.

O acesso a este mecanismo não impede que os clientes amortizem antecipadamente o crédito sem penalizações.

Todavia, não podem aderir a este regime os clientes em incumprimento ou em situação de insolvência ou que já estejam abrangidos pelos regimes de Plano de Ação para o Risco de Incumprimento ou Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento.

Por consequência, o Banco de Portugal afirmou que "o montante total de juros a pagar será sempre superior", pelo que aconselha às famílias que têm possibilidade para pagar a prestação atual a não aderir a este mecanismo, uma vez que não se justifica e terá um custo acrescido no total.

A presente Nota informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de carácter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução dos casos concretos. O conteúdo desta Nota informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos, enviando-nos um e-mail, para geral@nfs-advogados.com.



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