



MEDIDAS DESTINADAS A ATENUAR OS EFEITOS DO AUMENTO DOS INDEXANTES DE REFERÊNCIA DE CONTRATOS DE CRÉDITO À HABITAÇÃO PRÓPRIA PERMANENTE

Em função dos aumentos dos indexantes de referência dos contratos de crédito, designadamente a Euribor, no actual contexto de inflação, o Governo aprovou em Novembro passado um conjunto de medidas para apoio às famílias, tendo em vista a redução dos efeitos do aumento das taxas de juro nos contratos de crédito à habitação própria permanente, que apresentem ainda em dívida um montante até € 300.000,00.

As medidas aprovadas estarão em vigor até ao dia 31 de Dezembro de 2023 e visam atenuar os casos de agravamento significativo da taxa de esforço de pagamento dos empréstimos.

Em concreto, os bancos terão a obrigação de acompanhar e verificar a evolução da taxa de esforço dos seus clientes, podendo-lhes solicitar as informações e os documentos adequados para essa verificação, designadamente a declaração de rendimentos e os comprovativos de rendimentos. Através de tais informações e documentos, os bancos avaliarão a taxa de esforço, isto é, o rácio entre o montante global das prestações mensais do cliente e os seus rendimentos mensais. Os próprios clientes, perante a redução significativa da sua capacidade financeira, poderão tomar a iniciativa de comunicar ao seu banco essa circunstância, para que este a avalie.

Assim, caso o banco detecte indícios de agravamento significativo da taxa de esforço ou de verificação de uma taxa de esforço significativa deverá apresentar ao cliente uma ou mais propostas que se revelem adequadas à sua situação financeira e à mitigação do agravamento da sua taxa de esforço.

Nos termos da lei considera-se que há:

- Uma taxa de esforço significativa: quando a taxa de esforço do cliente corresponda a pelo menos 50% (isto é, quando o montante global das prestações mensais do cliente corresponda a pelo menos 50% dos seus rendimentos mensais).
- Um agravamento significativo da taxa de esforço:
 - Quando esta atinja 36% na sequência de um aumento de 5% face à taxa de esforço no período homólogo ou, para contratos celebrados nos últimos 12 meses, face à data da sua celebração; ou quando atinja os mencionados 36% em consequência de um aumento igual ou superior do indexante de referência face ao valor considerado para efeitos da projecção do impacto do aumento futuro desse indexante;
 - Quando esta fosse superior a 36% no período homólogo e se verifique um aumento da taxa de esforço ou do indexante de referência nos termos referidos no ponto anterior.

Estão previstas na lei, a título de exemplo, as seguintes soluções para mitigação do agravamento da taxa de esforço:

- A celebração de um novo contrato de crédito tendo como finalidade o refinanciamento da dívida do contrato de crédito existente;
- A alteração de uma ou mais das seguintes condições do contrato de crédito, incluindo:
 - O alargamento do prazo do empréstimo;
 - A fixação de um período de carência de reembolso do capital ou de reembolso do capital e de pagamento de juros;
 - O diferimento de parte do capital para uma prestação em data futura;
 - A redução da taxa de juro aplicável ao contrato durante um determinado período temporal;
- A consolidação de vários contratos de crédito.



Introduziu-se ainda a possibilidade de, nos casos de concretização do alargamento do prazo do empréstimo, ser possível ao cliente retomar o prazo que estava contratualizado antes desse alargamento.

Por fim, e ainda no contexto das medidas aprovadas, até ao dia 31 de Dezembro de 2023 não será devida a comissão de reembolso antecipado dos empréstimos abrangidos, isto é, dos contratos de crédito à habitação própria permanente. Esta medida tem como objectivo específico promover a realização de amortizações antecipadas e facilitar uma eventual transferência do crédito para outro banco.



Entre outras, os bancos poderão apresentar aos clientes as seguintes soluções:

- celebração de novo contrato;
- alargamento do prazo do empréstimo;
- fixação de um período de carência;
- diferimento de parte do capital para uma prestação em data futura;
- redução temporária da taxa de juro;
- consolidação de vários contratos.



Pedro Sena Marcos
Advogado

Esta informação não é pública e não constitui qualquer forma de publicidade, sendo proibida a sua cópia ou divulgação. O conteúdo da presente informação e as opiniões expressas são de carácter geral, não podendo ser entendida nem substituindo uma consulta jurídica.