



MEDIDAS DE APOIO AOS CRÉDITOS À HABITAÇÃO

No passado dia 3 de Novembro, o Conselho de Ministros aprovou o Decreto-Lei que viria a ser publicado no passado dia 25 de Novembro de 2022, e que visa estabelecer medidas de acompanhamento e mitigação da taxa de esforço nos créditos para compra ou construção de habitação própria e permanente, com montante em dívida até € 300.000,00 (trezentos mil euros).

Neste sentido, e como forma de reforçar as medidas de prevenção ao incumprimento ao crédito já implementadas em 2021, são agora previstas novas formas de renegociação entre as instituições financeiras e os clientes que possuam créditos de habitação própria e permanente.

NOTÍCIAS, NOVIDADES,
TÓPICOS ATUAIS

AUTORES



MÓNIA FIGUEIREDO
ADVOGADA



INÊS NEVES
ADVOGADA - ESTAGIÁRIA



Assim, importa reter que podem aceder a esta renegociação, os mutuários nas seguintes situações:

- a) A sua taxa de esforço seja, em qualquer circunstância, superior a 50% do rendimento mensal disponível;
- b) A sua taxa de esforço – isto é, o rácio entre as prestações do crédito à habitação e ao consumo no rendimento líquido - atinja os 36% na sequência de um aumento de cinco pontos percentuais face ao período homólogo.

É, ainda, possível requerer a renegociação do crédito à habitação, sempre que se verifique um acréscimo de três pontos percentuais da taxa de juro considerada nos testes de stress aplicados pelo banco no momento da contratação.

Assim sendo, é determinado que, no prazo de 45 dias, as instituições procedam a uma avaliação dos mutuários que se encontrem em situação de risco de incumprimento, devendo, nesse caso, tentar a via da renegociação, oferecendo um leque de soluções, nomeadamente:

- O alargamento do prazo do crédito, com a possibilidade de retoma do prazo contratualizado antes do alargamento;
- Fixação de um período de carência de reembolso do capital ou de reembolso do capital e de pagamento de juros;

- A consolidação de créditos;
- A realização de um novo crédito à habitação (ainda que numa outra instituição);
- A redução da taxa de juro durante determinado período.

Em qualquer circunstância, nenhuma das soluções apresentadas poderá implicar para o mutuário o aumento da taxa de juro fixada, ou a cobrança de qualquer comissão em virtude da renegociação do seu crédito.

Por fim, está igualmente previsto neste diploma que, até 31 de Dezembro de 2023, as instituições não possam cobrar a comissão de reembolso antecipado parcial ou total nos contratos de crédito à habitação para aquisição ou construção de habitação própria permanente com taxa de juro variável, independentemente do valor em dívida.

A violação dos deveres previstos nesta legislação constitui contra-ordenação punível nos termos do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras.

O Decreto-Lei 80-A/2022, de 25 de Novembro entrou em vigor em 26 de Novembro de 2022 e vigora até 31 de Dezembro de 2023.