

INCUMPRIMENTO DE CONTRATOS DE CRÉDITO

Prevenção e regularização
do incumprimento por clientes
bancários particulares



BANCO DE PORTUGAL
EUROSISTEMA



INCUMPRIMENTO DE CONTRATOS DE CRÉDITO

Prevenção e regularização
do incumprimento por clientes
bancários particulares



BANCO DE
PORTUGAL
EUROSISTEMA

Índice

Nota Prévía | 5

Breve descrição dos regimes | 7

1. Prevenção do incumprimento | 10
2. Gestão do incumprimento | 11
 - 2.1. Regime geral de regularização do incumprimento | 14
 - 2.2. Regime extraordinário de regularização do incumprimento | 17
 - 2.2.1. Direitos do cliente | 18
 - 2.2.2. Condições de acesso ao regime extraordinário | 19
 - 2.2.3. Situação económica muito difícil | 20
 - 2.2.4. Documentos a entregar | 22
 - 2.2.5. Plano de reestruturação da dívida | 23
 - 2.2.6. Características do plano de reestruturação | 24
 - 2.2.7. Características do plano de reestruturação | 25
 - 2.2.8. Medidas complementares | 25
 - 2.2.9. Medidas substitutivas da execução hipotecária | 26
 - 2.2.10. Condições para aplicação de medidas substitutivas | 26
 - 2.3. Articulação de procedimentos entre o PERSI e o Regime Extraordinário | 29
3. Rede de Apoio ao Consumidor Endividado | 30
 - 3.1. Âmbito de atuação | 30
 - 3.2. Princípios de atuação das entidades da Rede de Apoio ao Consumidor Endividado | 31
 - 3.3. Entidades que integram a Rede de Apoio ao Consumidor Endividado Glossário | 31

Glossário | 32

Legislação e normas | 34

Nota prévia

Existe atualmente em Portugal um conjunto de diplomas legais e regulamentares que estabelecem regras e procedimentos que as instituições de crédito devem observar na prevenção e gestão de situações de incumprimento em contratos de crédito com clientes bancários particulares.

O Banco de Portugal divulga no Portal do Cliente Bancário (www.clientebancario.bportugal.pt) as normas legais e regulamentares aplicáveis às situações de incumprimento em contratos de crédito, incluindo os entendimentos publicados para a sua aplicação pelas instituições de crédito. Esta divulgação é enquadrada por uma descrição dos novos regimes visando promover o conhecimento dos mesmos pelos clientes bancários.

Esta matéria é também descrita no Portal Todos Contam (www.todoscontam.pt) do Plano Nacional de Formação Financeira, nos conteúdos relativos ao planeamento do orçamento familiar. Pode igualmente ser consultada informação sobre este tema no Portal do Consumidor da Direção-Geral do Consumidor (www.consumidor.pt).

Esta publicação sintetiza os principais direitos e deveres dos clientes bancários em matéria de prevenção e gestão de situações de incumprimento de créditos.

Breve descrição dos regimes

Os clientes bancários que enfrentem dificuldades no cumprimento de contratos de crédito dispõem de um conjunto de direitos estabelecidos na lei. Os direitos aplicam-se na prevenção e na gestão do incumprimento de contratos de crédito.

Direitos do cliente bancário

Prevenção do incumprimento

As instituições de crédito estão obrigadas a implementar procedimentos que permitam o acompanhamento regular dos contratos de crédito, de modo a prevenir situações de incumprimento por parte dos seus clientes. Para o efeito, as instituições devem definir um Plano de Ação para o Risco de Incumprimento (PARI) (Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro).

O cliente bancário que alerte a instituição de crédito para o risco de vir a incumprir, devido, por exemplo, a uma situação de desemprego ou de doença, tem direito a receber da instituição um documento que o informe dos seus direitos e deveres. A instituição deve também informá-lo dos contactos a utilizar nas comunicações que efetuar com a instituição.

A instituição de crédito deve proceder à avaliação da capacidade financeira do cliente bancário e, caso verifique que este dispõe de meios para evitar o incumprimento, deve propor-lhe soluções adequadas à sua situação financeira, objetivos e necessidades.

Gestão do incumprimento

Os clientes bancários que estejam em atraso no cumprimento dos seus contratos de crédito têm direito a ser integrados no PERSI – Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro).

O PERSI aplica-se à generalidade dos contratos de crédito celebrados com clientes bancários particulares. Não depende de quaisquer condições de acesso nem de pedido apresentado pelo cliente, podendo este, todavia, fazê-lo.

O cliente bancário tem direito a receber um documento que o informe dos seus direitos e deveres no âmbito do PERSI. Após avaliação da capacidade financeira do cliente bancário, a instituição de crédito deve apresentar uma ou mais propostas de

reestruturação adequadas à situação financeira do cliente.

Durante a negociação, a lei dá ao cliente bancário um conjunto de garantias. Entre estas garantias, a instituição de crédito está impedida de proceder à resolução do contrato de crédito, de promover ações judiciais contra o cliente bancário com vista à recuperação do seu crédito ou de ceder esse crédito a terceiros.

Os clientes bancários, em situação económica muito difícil, que se encontrem em atraso no pagamento das prestações do seu crédito à habitação podem beneficiar do regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação (Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, alterada pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto).

O acesso a este regime extraordinário depende da apresentação de

requerimento pelo cliente bancário e do preenchimento de um conjunto de condições de acesso.

Os clientes que tiverem acesso a este regime têm direito à reestruturação da sua dívida se a instituição de crédito verificar que têm capacidade financeira que lhes permita cumprir o pagamento das prestações do contrato de crédito à habitação reestruturado.

O regime prevê ainda a adoção de medidas excecionais, das quais pode resultar a extinção parcial ou total da dívida.

Se for integrado no regime extraordinário, o cliente bancário beneficia de um conjunto de garantias, nomeadamente a impossibilidade de a instituição de crédito efetuar a execução da hipoteca da habitação.



Renegociação do contrato de crédito à habitação

Os clientes bancários com dificuldades em pagar as prestações do crédito à habitação podem solicitar à instituição de crédito uma renegociação das condições financeiras do empréstimo com vista a reduzir os encargos. Contudo, a renegociação só é possível havendo acordo entre o cliente bancário e a instituição de crédito.

Em caso de renegociação, as instituições de crédito não podem agravar os encargos com contratos de crédito destinados à aquisição ou construção de habitação própria permanente, nomeadamente através do aumento dos *spreads* estipulados, se essa renegociação tiver sido determinada por:

- alteração da titularidade do contrato, motivada por divórcio, separação judicial de pessoas e bens, dissolução da união de facto ou falecimento de um dos cônjuges, desde que a prestação mensal do empréstimo represente uma taxa de esforço para o agregado familiar do novo titular inferior a 55 por cento ou, no caso de exis-

tirem dois ou mais dependentes, 60 por cento.

O rendimento anual bruto do agregado familiar corresponde ao rendimento auferido, durante o ano civil anterior, sem dedução de quaisquer encargos.

- arrendamento do imóvel que garante o crédito à habitação, em resultado de:
 - desemprego de um dos membros do agregado familiar do mutuário; ou
 - mudança para um local de trabalho a mais de 50 km de distância do mutuário ou de membro do seu agregado familiar (que não seja seu descendente) e que implique a mudança de habitação.

No contrato de arrendamento deve constar que:

- o imóvel se encontra hipotecado em garantia de um contrato de crédito à habitação; e
- o arrendatário está obrigado a depositar o valor da renda na conta do cliente bancário associada ao empréstimo.

Rede de apoio ao consumidor endividado (RACE)

Os clientes bancários que se encontrem em risco de incumprimento ou em atraso no pagamento das suas prestações de crédito podem obter informação, aconselhamento e acompanhamento junto das entidades que integram a rede de apoio ao consumidor endividado.

Estas entidades são reconhecidas pela Direção-Geral do Consumidor, após parecer do Banco de Portugal.

O recurso pelo cliente bancário a uma entidade pertencente à rede de apoio é isento de encargos.

Deveres do cliente bancário

O cliente bancário deve gerir as suas responsabilidades de crédito de

forma responsável, alertando atempadamente as instituições de crédito para o eventual risco de incumprimento.

O cliente bancário deve colaborar com a instituição de crédito na procura de soluções para a regularização do incumprimento.

O cliente bancário deve responder de forma atempada às solicitações que lhe sejam dirigidas pela instituição de crédito e disponibilizar todas as informações e os documentos necessários. Caso não o faça, o cliente bancário pode deixar de beneficiar dos direitos e das garantias que lhe são conferidas pela legislação em vigor.

1. Prevenção do incumprimento

As instituições de crédito devem acompanhar de forma permanente e sistemática a execução dos contratos de crédito dos seus clientes, de forma a detetar eventuais indícios de risco de incumprimento. Devem também ter estruturas de apoio aos clientes bancários que lhes comuniquem dificuldades no pagamento

dos créditos e estar preparadas para promover medidas que visem prevenir o incumprimento.

O cliente bancário que alerte a instituição de crédito para o risco de vir a incumprir o contrato de crédito, devido, por exemplo, a uma situação de desemprego ou de doença, deve receber da instituição de crédito

um documento informativo com a descrição de todos os seus direitos e deveres. Deve também ser informado dos contactos que a instituição de crédito tem ao seu dispor para receber as suas comunicações.

A instituição de crédito, sempre que detete indícios de risco de incumprimento e sempre que o cliente bancário lhe transmita a existência desse risco, deve proceder à avaliação da capacidade financeira do cliente, tendo em vista confirmar a existência desse risco.

A confirmar-se a existência de risco de incumprimento, a instituição de crédito deve apresentar uma proposta de reestruturação das condições do contrato ou propor a consolidação de créditos, se aplicável, caso o cliente disponha de capacidade financeira para tal.

Para efeito da avaliação da capacidade financeira, o cliente deve prestar a informação e os documentos solicitados pela instituição de crédito no prazo de 10 dias.

As instituições de crédito estão obrigadas a acompanhar e a promover a gestão de situações de risco de incumprimento, elaborando um Plano de Ação para o Risco de Incumprimento (PARI).

O cliente bancário pode apresentar reclamação ao Banco de Portugal, se considerar que a instituição de crédito, após ter sido alertada para a possibilidade de incumprimento, não lhe prestou o devido apoio. Pode também inscrever essa reclamação no Livro de Reclamações que as instituições de crédito são obrigadas a disponibilizar nos seus balcões.

2. Gestão do incumprimento

O não pagamento atempado de prestações de contratos de crédito tem graves consequências para o cliente bancário e para o seu agregado familiar. Os clientes bancários em incumprimento ficam sujeitos ao pagamento de juros de mora que

acrescem à sua dívida. Por outro lado, a instituição de crédito pode intentar uma ação judicial para a recuperação do seu crédito, que poderá ter como consequência a penhora e subsequente venda judicial dos bens do cliente bancário.

Os clientes bancários dispõem atualmente de um conjunto de mecanismos destinados a promover a regularização extrajudicial de situações de incumprimento de contratos de crédito.

Regime geral de regularização do incumprimento

A lei estabelece um Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (PERSI) (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 227 /2012, de 25 de outubro).

No âmbito deste procedimento, os clientes bancários em situação de incumprimento podem beneficiar de um conjunto de direitos e de garantias que visam promover a negociação de soluções extrajudiciais para a regularização de situações de incumprimento.

Regime extraordinário de regularização do incumprimento

Os clientes bancários que estejam a incumprir as prestações de um contrato de crédito para aquisição ou construção de uma habitação própria permanente e, bem assim, os fiadores que sejam chamados a cumprir as

obrigações dos referidos contratos, poderão, caso se encontrem numa situação económica muito difícil, beneficiar do regime extraordinário de proteção de devedores (aprovado pela Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, alterada pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto).

O acesso a este regime depende de solicitação expressa do cliente bancário em incumprimento, mediante a entrega de um pedido ou requerimento à instituição de crédito em causa. Os clientes bancários que o solicitem e que façam prova de preencher as condições de acesso definidas na lei, têm direito a que a instituição lhes apresente uma proposta de reestruturação da sua dívida, quando tal seja viável.

A instituição de crédito pode também propor, em circunstâncias excecionais, outras medidas que têm como efeito a extinção parcial ou total da dívida. A lei prevê três medidas: (i) a dação em cumprimento do imóvel; (ii) a alienação do imóvel a um Fundo de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIIAH) ou (iii) a sua permuta por imóvel de valor inferior.

Regras aplicáveis aos juros moratórios e aos encargos associados ao incumprimento

Caso o cliente bancário entre em mora no cumprimento das suas obrigações ao abrigo de um contrato de crédito, a instituição de crédito pode exigir o pagamento de juros moratórios e de outros encargos que acrescem ao capital em dívida.

As regras aplicáveis aos juros moratórios e aos encargos que as instituições de crédito podem exigir em virtude do incumprimento de contratos de crédito foram revistas em 2013 (Decreto-Lei n.º 58/2013, de 8 de maio).

Atualmente, em caso de mora no cumprimento de contratos de crédito as instituições de crédito apenas podem exigir aos clientes bancários o pagamento de:

- **Juros moratórios.** Resultam da aplicação de uma sobretaxa anual máxima de 3 por cento, que acresce à taxa de juros remuneratórios. Os juros moratórios são calculados dia-a-dia sobre o valor da prestação devida e não paga, pelo tempo que durar o incumprimento por parte do cliente bancário.

Exemplo

Taxa de juros moratórios = Taxa de juros remuneratórios (TAN) + 3 %

Juros moratórios = Prestação em atraso x (taxa de juros moratórios / 360) x n.º dias em mora

- **Uma comissão pela recuperação de valores em dívida.** Pode ser cobrada apenas uma vez, por cada prestação vencida e não paga, e não pode exceder 4 por cento do valor da prestação, com um valor mínimo de 12 euros e um valor máximo de 150 euros. Se a prestação vencida e não paga for superior a 50 000 euros, a comissão a cobrar não pode exceder 0,5 por cento do valor dessa prestação.
- **Despesas** que a instituição tenha suportado perante terceiros, por conta do cliente, depois da entrada em incumprimento, mediante apresentação da respetiva prova documental.

Exemplo

O cliente bancário não pagou na data prevista a prestação mensal no valor de 350 euros, entrando em mora. Para além do valor da prestação em atraso, a instituição de crédito pode exigir juros moratórios à taxa anual nominal do empréstimo (4 por

cento) acrescida da sobretaxa de 3 por cento.

Se o cliente bancário regularizar a situação ao fim de 20 dias deverá pagar o valor da prestação mensal em dívida acrescido de juros moratórios correspondentes a esse período de tempo. Adicionalmente a instituição de crédito pode cobrar uma comissão correspondente a 4 por cento do valor da prestação.

Total a pagar = prestação mensal + juros moratórios (20 dias) + comissão

$$\begin{aligned} \text{Total a pagar} &= 350 \text{ €} + (350 \text{ €} \times 0,07 / 360 \times 20) + (350 \text{ €} \times 0,04) \\ &= 350 \text{ €} + 1,36 \text{ €} + 14 \text{ €} = 365,36 \text{ €} \end{aligned}$$

Regras no contacto com os clientes

As instituições de crédito e as entidades contratadas pelas instituições de crédito estão proibidas de efetuar contactos desleais, excessivos ou desproporcionados com os clientes bancários em risco de incumprimento ou em situação de atraso no pagamento de prestações de contratos de crédito.

Em particular, as referidas entidades estão impedidas de:

- transmitir informação errada, pouco rigorosa ou enganosa;

- omitir a identificação da instituição de crédito ou do prestador de serviços ou a indicação dos respetivos elementos de contacto;
- utilizar um teor agressivo ou intimidatório;
- efetuar comunicações no horário compreendido entre as 22 e as 9 horas do fuso horário do cliente bancário, salvo acordo prévio e expresso do mesmo;
- realizar contactos dirigidos a endereço, número telefónico ou outro elemento de contacto que não tenha sido disponibilizado pelo cliente bancário à instituição de crédito, salvo quando o elemento de contacto em causa esteja acessível ao público.

2.1. Regime geral de regularização do incumprimento

O modelo de negociação previsto no Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (PERSI) tem como objetivo facilitar a obtenção de um acordo entre o cliente bancário e a instituição de crédito para regularização de situações de incumprimento, evitando o recurso aos tribunais.

Este modelo de negociação aplica-se à generalidade dos contratos de crédito celebrados com clientes bancários particulares, com exceção dos contratos de locação financeira. Cabe à instituição de crédito a responsabilidade de encetar este processo (PERSI) e o acesso a este procedimento não depende de quaisquer condições, nem de pedido formulado pelo cliente bancário, embora este o possa fazer.

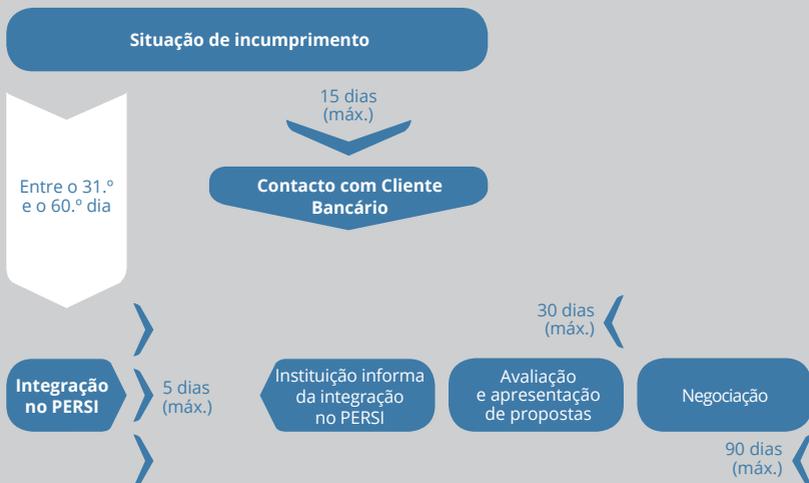
A instituição de crédito está obrigada a integrar o cliente bancário em incumprimento no PERSI:

- imediatamente após solicitação do cliente bancário nesse sentido;

- entre o 31.º e o 60.º dia após o incumprimento; ou
- logo que o cliente bancário, que tenha alertado previamente para o risco de incumprimento, se atrase no pagamento das prestações.

O cliente é informado pela instituição de crédito da sua integração no modelo de negociação previsto no PERSI no prazo máximo de 5 dias após esta ter ocorrido.

Após a integração do cliente em incumprimento neste procedimento (PERSI), a instituição de crédito avalia a situação de incumprimento e a capacidade financeira do cliente. Para



esse efeito, o cliente deve prestar, no prazo máximo de 10 dias, toda a informação e entregar os documentos que lhe sejam solicitados.

A instituição de crédito, nos 30 dias posteriores ao início deste procedimento (PERSI), deve apresentar ao cliente em incumprimento uma ou mais propostas para regularização da situação. No prazo de 15 dias após a receção da proposta da instituição de crédito, o cliente pode igualmente propor soluções que considere mais apropriadas, sendo a instituição de crédito livre de aceitar ou recusar tais propostas.

O cliente que chegue a acordo com a instituição de crédito fica vinculado às novas condições de pagamento, cessando, para todos os efeitos, a situação de incumprimento.

No decurso do PERSI a instituição de crédito está proibida de:

- resolver o contrato de crédito;
- agir judicialmente contra o cliente bancário com vista à recuperação do crédito;
- ceder o crédito ou transmitir a sua posição contratual a terceiros.

A instituição de crédito pode, no entanto, em qualquer momento, extinguir o PERSI caso:

- seja realizada penhora ou decretado arresto sobre os bens do devedor;
- o cliente bancário entre em processo de insolvência;
- o cliente bancário não disponha de capacidade financeira para regularizar a situação de incumprimento;
- o cliente bancário não colabore na procura de soluções para a regularização da situação de incumprimento, nomeadamente no que respeita à prestação de informações ou à resposta atempada às propostas que lhe sejam apresentadas;
- o cliente bancário pratique atos suscetíveis de pôr em causa os direitos ou as garantias da instituição de crédito como, por exemplo, a danificação do imóvel que garante o crédito;
- o cliente bancário recuse as propostas apresentadas pela instituição de crédito ou a instituição de crédito recuse as propostas apresentadas pelo cliente bancário.

O PERSI extingue-se ainda automaticamente:

- com o pagamento integral dos montantes em dívida;

- com a obtenção de um acordo para a regularização da situação de incumprimento;
- no 91.º dia após a integração do cliente bancário, exceto se as partes acordarem na prorrogação deste prazo;
- com a declaração de insolvência do cliente bancário.

Quando a instituição conclua, em face da avaliação da capacidade financeira do cliente bancário, que não é viável a apresentação de propostas, deve informar o cliente desse facto. Neste caso, extingue-se o procedimento destinado à reestruturação do crédito (extinção do PERSI).

Em caso de extinção do PERSI, os clientes que tenham contratos de crédito à habitação em incumprimento e que sejam igualmente mutuários de contratos de crédito junto de outras instituições, podem solicitar a intervenção do Mediador do Crédito, mantendo as garantias previstas no PERSI por um período adicional de 30 dias.

2.2. Regime extraordinário de regularização do incumprimento

Os clientes bancários com contrato de crédito à habitação própria

permanente em incumprimento e que se encontrem em situação económica particularmente difícil podem solicitar à instituição de crédito o acesso ao regime extraordinário de protecção de devedores de crédito à habitação, se preencherem um conjunto de condições estabelecidas na lei (Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, alterada pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto).

Os fiadores que tenham sido chamados a cumprir as obrigações dos referidos contratos de crédito e que se encontrem em situação económica muito difícil também podem solicitar o acesso a este regime.

Para aceder ao regime extraordinário, o cliente bancário tem de apresentar um requerimento junto da instituição de crédito com a qual celebrou o contrato de crédito à habitação.

O requerimento pode ser apresentado já no decurso do processo judicial de execução do crédito desde que outros credores (por exemplo, a Autoridade Tributária ou a Segurança Social) não tenham reclamado os seus créditos no âmbito desse processo. Nesse caso, o requerimento deverá ser apresentado até ao final do prazo para a oposição à execução ou até à venda do imóvel que garante o empréstimo.

O cliente bancário deve entregar os documentos previstos na lei, ou apenas os solicitados pela instituição de crédito, para comprovar o preenchimento das condições de acesso a este regime de gestão do incumprimento, até 20 dias a contar da apresentação do respetivo requerimento ou da solicitação da instituição de crédito para o efeito.

Após a receção do requerimento ou da entrega dos documentos necessários, a instituição de crédito tem 15 dias para comunicar ao cliente bancário se preenche as condições de acesso a este regime.

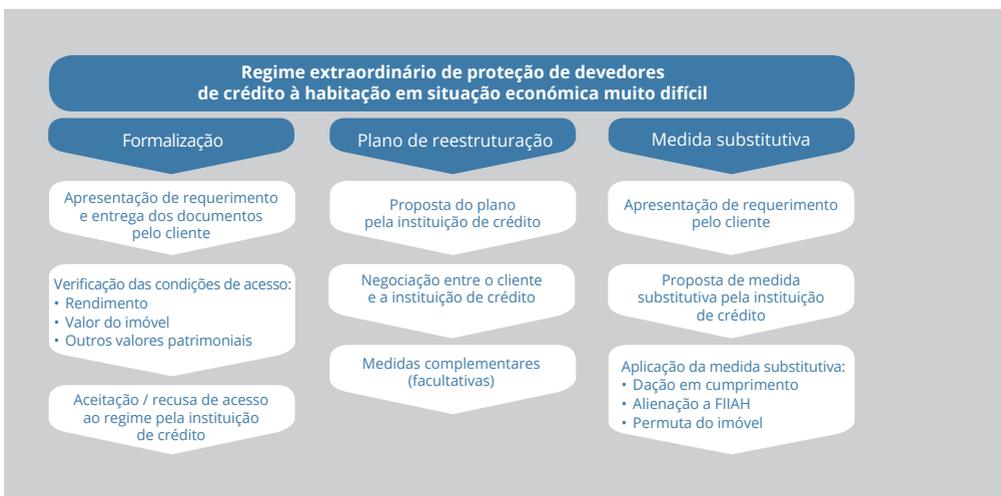
O regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação

é transitório, vigorando até ao dia 31 de dezembro de 2015.

2.2.1. Direitos do cliente

Após a receção do requerimento do cliente bancário e até que seja comunicada ao cliente a resposta ao pedido de acesso ao regime extraordinário, a instituição de crédito não pode dar início a um processo judicial de execução de um crédito à habitação. Em caso de deferimento do pedido de acesso esta garantia permanece.

Se o cliente bancário preencher as condições de acesso ao regime tem direito a que a instituição de crédito lhe apresente uma proposta com um plano de reestruturação da dívida.



A instituição de crédito deve apresentar essa proposta no prazo máximo de 25 dias após a comunicação de deferimento de acesso ao regime.

Se estiver em curso um processo habitação judicial de execução do crédito à, o deferimento de acesso ao regime determina igualmente a suspensão imediata desse processo, devendo a instituição de crédito comunicar esse facto ao tribunal.

A instituição de crédito não está obrigada a propor um plano de reestruturação quando considere que a sua implementação é inviável. A instituição de crédito pode acordar com o cliente bancário a aplicação de medidas complementares.

Poderá ainda haver lugar à aplicação de medidas substitutivas da execução hipotecária, tais como a dação em cumprimento do imóvel hipotecado, a alienação do imóvel a um Fundo de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIIAH) ou a permuta do imóvel por uma habitação de valor inferior.

2.2.2. Condições de acesso ao regime extraordinário

Os clientes bancários, desde que preencham as condições definidas na lei, logo que tenham uma prestação

em atraso podem solicitar o acesso ao regime extraordinário de proteção de devedores.

As condições de acesso ao regime extraordinário são as seguintes:

1. O cliente bancário encontra-se a incumprir um contrato de crédito destinado à aquisição, construção ou realização de obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação de habitação própria permanente.

2. O contrato de crédito é garantido por hipoteca sobre o imóvel que constitui a habitação própria permanente e única habitação do agregado familiar do cliente bancário.

3. O valor patrimonial tributário do imóvel, à data da apresentação do requerimento de acesso, é igual ou inferior a:

- 100 000 euros, para imóveis com coeficiente de localização até 1,4;
- 115 000 euros, para imóveis com coeficiente de localização entre 1,5 e 2,4;
- 130 000 euros, para imóveis com coeficiente de localização entre 2,5 e 3,5.

4. O agregado familiar do cliente bancário encontra-se em situação económica muito difícil.

Caso alguma das condições de acesso deixe de se verificar, o cliente bancário deve imediatamente informar a instituição de crédito desse facto.

2.2.3. Situação económica muito difícil

A lei estabelece que os agregados familiares estão em situação económica muito difícil quando reúnam as seguintes condições:

Desemprego / Redução do rendimento

Desemprego de pelo menos um dos titulares do crédito à habitação, o seu cônjuge ou pessoa com quem viva em união de facto;
ou

Redução do rendimento anual bruto do agregado familiar igual ou superior a 35 por cento, desde que essa redução tenha ocorrido nos 12 meses anteriores à apresentação do requerimento de acesso.

Exemplo

Um casal com um filho com rendimento anual bruto de 18 000 euros em 2011 e que em 2012 apresenta um rendimento anual bruto de 11 700 euros teve uma quebra de 35 por cento no seu rendimento.

Taxa de esforço

Ataxa de esforço do agregado familiar com o crédito à habitação aumentou para valor igual ou superior a:

Formalização

Situação de incumprimento

Apresentação do requerimento e entrega da documentação pelo cliente bancário

Verificação das condições de acesso pela instituição de crédito

Rendimento

Valor do imóvel

Outros valores patrimoniais

Aceitação de acesso ao regime

ou

Recusa de acesso ao regime

- 50 por cento se o titular do crédito não tiver dependentes;
- 45 por cento se o titular do crédito tiver dependentes;
- 40 por cento para agregados familiares com cinco ou mais elementos.

No cálculo da taxa de esforço, as instituições de crédito devem ter em consideração os encargos do agregado familiar do mutuário com todos

os créditos garantidos por hipoteca sobre a sua habitação própria permanente, como sejam, por exemplo, os créditos conexos.

Se o requerimento de acesso for apresentado pelo fiador, as instituições de crédito devem ter em consideração, para além dos encargos com o crédito objeto de fiança, os eventuais encargos decorrentes de contratos de crédito hipotecário nos quais intervenha como mutuário.

$$\text{Taxa de esforço} = \frac{\text{Prestação mensal do crédito à habitação} \times 12}{\text{Rendimento anual bruto do agregado familiar}} \times 100$$

Exemplo

Em 2011, com um rendimento anual bruto de 18 000 euros e uma prestação mensal do crédito à habitação de 632,41 euros, a taxa de esforço era de 42 por cento. Com a redução do rendimento anual bruto para 11 700 euros a taxa de esforço sobe para 65 por cento.

Património financeiro

O valor total do património financeiro do agregado familiar é inferior a metade do seu rendimento anual bruto.

O património financeiro engloba o valor dos depósitos bancários ou outros produtos financeiros de pou-

pança e os valores mobiliários (por exemplo, ações e obrigações).

Património imobiliário

O património imobiliário do agregado familiar é constituído unicamente pelo imóvel que constitui a sua habitação própria permanente e, eventualmente, por garagem e imóveis não edificáveis, até ao valor total de 20 000 euros.

Rendimento anual bruto

O rendimento anual bruto do agregado familiar é igual ou inferior a 14 vezes o valor correspondente à soma das seguintes parcelas:

- 100 por cento do valor do salário mínimo nacional por cada titular do crédito à habitação;
- 70 por cento do valor do salário mínimo nacional por cada adulto do agregado familiar (não titular do crédito à habitação);
- 50 por cento do valor do salário mínimo nacional por cada menor do agregado familiar.

Exemplo

Para um agregado familiar constituído por um casal com um filho menor, em que apenas um dos membros do casal é titular do crédito à habitação, o rendimento anual bruto não pode exceder 15 554 euros, resultando da seguinte soma:

$$14 \times (1,00 \times 505 \text{ €} + 0,70 \times 505 \text{ €} + 0,50 \times 505 \text{ €}) = 15\,554 \text{ euros}$$

Para um agregado familiar composto apenas pelo titular do crédito à habitação, considera-se 120 por cento do valor do salário mínimo nacional, pelo que o rendimento anual bruto não pode exceder 8484 euros [14 x (1,20 x 505 €)].

2.2.4. Documentos a entregar

O cliente bancário deve entregar os seguintes documentos para compro-

var o preenchimento das condições de acesso a este regime:

- a última certidão disponível de liquidação de imposto sobre o rendimento de pessoas singulares (IRS) relativa ao seu agregado familiar;
- os últimos três recibos de vencimento;
- certidão do registo civil demonstrativa da situação e ligação dos membros do agregado familiar;
- documento comprovativo do domicílio fiscal dos membros do agregado familiar;
- certidões de titularidade emitidas pela conservatória do registo predial e comercial relativas a cada um dos membros do agregado familiar;
- caderneta predial dos imóveis que são propriedade dos membros do agregado familiar;
- declaração escrita do cliente bancário garantindo o cumprimento de todos os requisitos exigidos para aplicação deste regime;
- declaração emitida pelo Instituto do Emprego e Formação Profissional em caso de situação de desemprego.

A instituição de crédito pode dispensar o cliente bancário de entregar alguns dos documentos anteriormente referidos.

O cliente bancário, após a entrega do requerimento de acesso ao regime ou após solicitação da instituição de crédito, dispõe de 20 dias para prestar as informações e entregar os documentos necessários à instituição de crédito.

A emissão de certidões exigidas para efeitos de acesso ao regime extraordinário está isenta de taxas e emolumentos.

2.2.5. Plano de reestruturação da dívida

A instituição de crédito deve apresentar uma proposta de plano de reestruturação da dívida no prazo máximo de 25 dias após ter comunicado ao cliente que preenche as condições de acesso ao regime extraordinário.

A proposta que apresentar deve incluir modalidades de pagamento dos montantes em dívida que sejam adequadas à situação financeira do agregado familiar do cliente bancário. O plano de reestruturação não pode apresentar uma prestação que implique uma taxa de esforço

superior a 40 por cento, para famílias com cinco ou mais elementos, 45 por cento, para famílias com dependentes do mutuário, ou 50 por cento, para famílias sem dependentes.

O plano de reestruturação abrange todos os montantes em dívida: capital em dívida, prestações, demais encargos vencidos e não pagos e juros de mora. Pode ainda prever a consolidação de outras dívidas bancárias contraídas pelo cliente bancário, mesmo que não estejam em incumprimento.

Após a apresentação da proposta de reestruturação, a instituição de crédito e o cliente bancário dispõem de 30 dias para negociar.

Caso o cliente bancário recuse, não formalize ou não se pronuncie sobre um plano de reestruturação de dívida proposto pela instituição de crédito, perde o direito à aplicação de medidas substitutivas da execução da hipoteca.

No decorrer do plano de reestruturação, o cliente deve comprovar anualmente a manutenção das condições de acesso ao regime extraordinário. Caso deixe de se verificar alguma das condições de acesso ou ocorra um agravamento da situação económica do agregado familiar, a instituição de

crédito pode alterar os termos do plano de reestruturação.

2.2.6. Características do plano de reestruturação

A proposta de plano de reestruturação apresentada pela instituição de crédito no âmbito do regime extraordinário deve incluir, pelo menos, uma das seguintes medidas:

- concessão de um período de carência de capital ou de capital e juros – com duração mínima de 12 e máxima de 48 meses;
- definição de um valor residual no plano de amortizações até 30 por cento do capital em dívida;
- redução do *spread* a aplicar durante o período de carência ou, no caso de ter sido estabelecido um valor residual, durante um período

até 48 meses, não podendo o *spread* ser inferior a 0,25 por cento;

- alargamento do prazo do empréstimo até ao limite máximo de 50 anos, desde que a sua liquidação ocorra antes de o titular do crédito mais idoso perfazer 75 anos de idade;
- concessão de um empréstimo adicional autónomo destinado exclusivamente ao pagamento, total ou parcial, de prestações do crédito à habitação.
- o plano de reestruturação que a instituição de crédito venha a acordar com o cliente não pode agravar as restantes condições financeiras do contrato de crédito, nomeadamente o *spread*. A instituição de crédito também não pode cobrar comissões pela renegociação do contrato.

Plano de reestruturação

Acesso ao regime

Proposta de plano de reestruturação pela instituição de crédito

Negociação do plano de reestruturação

Negociação do plano de reestruturação

Definição de plano de reestruturação

2.2.7. Inviabilidade do plano de reestruturação

A instituição de crédito pode considerar que o plano de reestruturação é inviável quando da sua aplicação resulte uma taxa de esforço do agregado familiar do cliente bancário superior a 40 por cento, para famílias com cinco ou mais elementos, 45 por cento, para famílias com dependentes do mutuário, ou 50 por cento, para famílias sem dependentes.

A instituição de crédito não está obrigada a propor um plano de reestruturação quando considere que a sua implementação será inviável.

Neste caso, no prazo de 25 dias após a comunicação de acesso ao regime, a instituição de crédito pode:

- propor ao cliente a aplicação de medidas complementares; ou
- comunicar ao cliente que tem direito à aplicação de medidas substitutivas da execução hipotecária.

Quando o plano de reestruturação se torne inviável no decurso da sua implementação, porque a taxa de esforço do agregado familiar do cliente ultrapassa algum dos limites anteriormente referidos, a instituição de crédito pode propor ao cliente a implementação de medidas complementares. Se o não fizer,

o cliente tem direito à aplicação de medidas substitutivas da execução hipotecária.

2.2.8. Medidas complementares

A instituição de crédito e o cliente bancário podem acordar na adoção de medidas complementares quando se verifique uma das seguintes situações:

- a implementação do plano de reestruturação é inviável por implicar uma taxa de esforço do agregado familiar superior a 40 por cento, para famílias com cinco ou mais elementos, 45 por cento, para famílias com dependentes do mutuário, ou 50 por cento, para famílias sem dependentes;
- o cliente bancário incumpe três prestações seguidas do plano de reestruturação.

As medidas complementares a acordar podem ser quaisquer soluções de reestruturação do contrato de crédito que ainda não tenham sido aplicadas ou outras, designadamente a carência de capital e juros até 12 meses ou a redução parcial do capital em dívida.

A adoção das medidas complementares é facultativa para as instituições de crédito, mesmo que solicitadas pelo cliente.

Com a adoção de medidas complementares a instituição de crédito não pode agravar as restantes condições financeiras do contrato de crédito, nomeadamente o *spread*. A instituição de crédito também não pode cobrar comissões pela renegociação do contrato.

2.2.9. Medidas substitutivas da execução hipotecária

O cliente bancário tem direito à aplicação de medidas substitutivas da execução da hipoteca do imóvel quando:

- o plano de reestruturação seja inviável e a instituição de crédito opte por não propor ao cliente bancário medidas complementares; ou
- o cliente bancário incumpra três prestações seguidas do plano de reestruturação e não chegue a um acordo com a instituição de crédito sobre a adoção de medidas complementares.

As medidas substitutivas previstas na lei são as seguintes:

- a dação em cumprimento da habitação hipotecada;
- a alienação do imóvel a um Fundo de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIIAH);

- a permuta da habitação por uma outra de valor inferior.

A aplicação de uma medida substitutiva implica a extinção de processos judiciais em curso com vista à execução da dívida do crédito à habitação.

Cabe à instituição de crédito promover a avaliação da habitação para efeitos de aplicação das medidas substitutivas da execução hipotecária. O custo da avaliação é suportado pelo cliente bancário, tendo este direito à imediata entrega do respetivo relatório.

2.2.10. Condições para aplicação de medidas substitutivas

O cliente deve apresentar um requerimento à instituição de crédito, no prazo máximo de 30 dias após a verificação das situações que levam à aplicação das medidas substitutivas, solicitando a aplicação dessas medidas e declarando que preenche as condições de acesso ao regime extraordinário.

No prazo de 30 dias após a receção do requerimento, a instituição de crédito deve apresentar uma proposta de medida substitutiva. A instituição de crédito não está, no entanto, obrigada a fazê-lo quando:

- o imóvel em causa tenha outra hipoteca constituída para garantir

créditos do cliente junto de outras instituições de crédito; ou

- a hipoteca que garante o crédito à habitação não é de 1.º grau, salvo quando essa hipoteca tenha sido constituída a favor da mesma instituição de crédito.

Dação em cumprimento

A dação em cumprimento do imóvel hipotecado concretiza-se com a entrega do imóvel à instituição de crédito para liquidação da dívida.

A dação em cumprimento só extingue a totalidade da dívida quando:

- a soma do valor da avaliação do imóvel, efetuada para efeitos de aplicação das medidas substitutivas, e das quantias já entregues

a título de reembolso de capital for, pelo menos, igual ao valor do empréstimo inicial; ou

- o valor da avaliação do imóvel efetuada para efeitos de aplicação das medidas substitutivas for igual ou superior ao capital que se encontre em dívida.

Nos casos em que a dação em cumprimento não extingue a totalidade da dívida, o cliente mantém-se obrigado ao pagamento do montante equivalente à diferença entre o capital em dívida e o valor de avaliação do imóvel.

Após ter sido acordada a dação em cumprimento, o cliente bancário tem direito a permanecer no imóvel por um prazo de seis meses, período

Medida substitutiva

Inviabilidade do plano de reestruturação

Requerimento de medida substitutiva pelo cliente bancário

Aplicação da medida substitutiva pela instituição de crédito

Dação

FIAH

Permuta

Extinção total

ou

Extinção parcial

durante o qual beneficia de carência de capital, pagando apenas juros. Para este efeito o cliente tem de celebrar com a instituição de crédito contrato de promessa de dação e, caso a instituição de crédito o solicite, outorgar a favor desta procuração irrevogável para a celebração do contrato de dação.

Caso recuse a proposta de dação em cumprimento, o cliente bancário perde o direito à aplicação de outras medidas substitutivas.

Alienação do imóvel a um FIAH

Esta medida consiste na venda da habitação a um Fundo de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIAH). O montante pago pelo Fundo é diretamente entregue à instituição de crédito que com ele liquida toda ou parte da dívida do cliente.

A venda do imóvel a um FIAH só extingue a totalidade da dívida quando:

- a soma do montante pago pelo FIAH para aquisição do imóvel e das quantias entregues pelo cliente bancário a título de reembolso de capital for, pelo menos, igual ao montante do empréstimo; ou
- o montante pago pelo FIAH para aquisição do imóvel for igual ou

superior ao capital que se encontra em dívida.

Nos casos em que a alienação do imóvel ao FIAH não extingue a totalidade da dívida, o cliente mantém-se obrigado ao pagamento do montante equivalente à diferença entre o capital em dívida e o valor da venda do imóvel.

O cliente não pode recusar a venda do imóvel ao FIAH, sob pena de perder o direito à aplicação de outra medida substitutiva. O cliente bancário pode, todavia, permanecer na habitação adquirida pelo Fundo na qualidade de arrendatário, beneficiando neste caso de opção de compra do imóvel.

Permuta do imóvel

Esta medida permite ao cliente trocar a sua habitação por outra de valor inferior. Com a permuta, o capital em dívida é reduzido no montante correspondente à diferença de valor entre os imóveis. A habitação de valor inferior pode pertencer à instituição de crédito ou a terceiro interessado na transação.

O cliente bancário pode recusar a permuta de habitações e se o fizer a instituição de crédito deverá propor uma das restantes medidas substitutivas.

2.3. Articulação de procedimentos entre o PERSI e o Regime Extraordinário

O procedimento previsto no Regime Geral para a regularização extrajudicial de situações de incumprimento (PERSI) aplica-se à generalidade dos contratos de crédito celebrados com clientes bancários particulares. Ao invés, o Regime Extraordinário é aplicável apenas aos contratos de crédito à habitação própria permanente. Em determinadas circunstâncias, um contrato de crédito à habitação própria permanente pode estar simultaneamente sujeito ao PERSI e ao Regime Extraordinário.

A sobreposição dos dois procedimentos pode ocorrer quando o cliente bancário apresenta o requerimento de acesso ao Regime Extraordinário antes da integração do contrato de crédito à habitação em PERSI ou já no decurso deste procedimento.

Nestes casos, a instituição de crédito suspende os procedimentos previstos no Regime Geral até à data da comunicação ao cliente bancário da decisão sobre o requerimento de acesso ao Regime Extraordinário. Daqui podem decorrer as seguintes situações:

- se o requerimento de acesso for aceite, a instituição de crédito deve

adotar os procedimentos previstos no Regime Extraordinário.

- se o requerimento, apresentado antes da integração no PERSI, for rejeitado, e caso já tenha ocorrido uma das situações que determinam a aplicação deste procedimento, a instituição de crédito está obrigada, na mesma data em que comunica a recusa de acesso ao Regime Extraordinário, a integrar o contrato de crédito no PERSI e a comunicar essa integração ao cliente bancário.
- se o requerimento, apresentado após a integração no PERSI, for rejeitado:
 - antes do prazo de 30 dias para avaliação e apresentação de propostas no âmbito do PERSI, a instituição de crédito está obrigada a informar o cliente bancário da recusa de acesso ao Regime Extraordinário. A instituição de crédito deve ainda, até ao termo do referido prazo, comunicar ao cliente o resultado da avaliação à sua capacidade financeira e, sendo o caso, apresentar-lhe propostas de regularização adequadas;
 - depois do referido prazo de 30 dias, a instituição está obrigada

a informar o cliente bancário, na mesma data, da recusa de acesso ao Regime Extraordinário e do resultado da avaliação

da sua capacidade financeira, apresentando-lhe ainda, se for o caso, propostas de regularização adequadas.

3. Rede de Apoio ao Consumidor Endividado

Os clientes bancários com dificuldades no cumprimento de contratos de crédito podem recorrer à rede de apoio ao consumidor endividado. Esta rede é composta por entidades que têm como missão informar, aconselhar e acompanhar clientes bancários que se encontrem em risco de incumprimento ou que já tenham prestações de crédito em atraso.

O acesso a estas entidades é isento de encargos. As entidades reconhecidas são divulgadas no Portal do Consumidor da Direção-Geral do Consumidor. Podem também ser conhecidas através do Portal do Cliente Bancário.

3.1. Âmbito de atuação

As entidades que integram a rede extrajudicial de apoio a clientes bancários têm como missão:

1. informar o cliente bancário sobre os seus direitos e deveres em caso de

risco de incumprimento de contratos de crédito, no âmbito do Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (PERSI) e do regime extraordinário de proteção de devedores em situação económica muito difícil;

2. apoiar o cliente bancário na análise das propostas apresentadas pelas instituições de crédito no âmbito do PARI, do PERSI e do regime extraordinário, nomeadamente quanto à adequação de tais propostas à situação financeira, objetivos e necessidades do cliente bancário;

3. acompanhar o cliente bancário aquando da negociação entre este e as instituições de crédito das propostas apresentadas no âmbito do Plano de Ação para o Risco de Incumprimento (PARI), do PERSI e do regime extraordinário;

4. prestar informações em matéria de endividamento e de sobre-endividamento;

5. apoiar o cliente bancário na avaliação da sua capacidade de endividamento.

Estas entidades não podem:

- atuar junto das instituições de crédito em representação do cliente bancário ou por sua conta, nomeadamente aquando da negociação das propostas apresentadas no âmbito do PARI e do PERSI;
- adotar mecanismos de conciliação, mediação ou arbitragem para obtenção de acordos entre o cliente bancário e a instituição de crédito.

A atuação das entidades que integram a rede de apoio ao consumidor endividado termina se for proposta ação judicial pela instituição de crédito relacionada com o contrato de crédito a que se refere o apoio prestado. O cliente bancário deve informar a entidade deste facto.

3.2. Princípios de atuação das entidades da Rede de Apoio ao Consumidor Endividado

As entidades que integram a rede extrajudicial de apoio a clientes bancários devem respeitar, princípios

de independência, imparcialidade, legalidade e transparência.

A prestação de apoio a clientes bancários deve ser célere e obedecer a critérios de elevado rigor técnico.

O procedimento de aconselhamento e acompanhamento de clientes bancários é confidencial. Todos os funcionários e colaboradores das entidades que integram a rede e que tenham intervenção no procedimento estão sujeitos a segredo profissional.

3.3. Entidades que integram a Rede de Apoio ao Consumidor Endividado

A rede é constituída por pessoas coletivas de direito público ou privado reconhecidas pela Direção-Geral do Consumidor, após parecer do Banco de Portugal. O pedido de reconhecimento é apresentado através de formulário próprio disponível no Portal do Consumidor (Portaria n.º 2/2013, de 2 de janeiro) daquela Direção-Geral.

Glossário

Carência de capital – Período durante o qual as prestações de um empréstimo são compostas apenas por juros, mantendo-se o capital em dívida inalterado.

Carência de capital e juros – Período durante o qual não há pagamento de prestações, sendo o valor dos juros acumulado ao capital em dívida. No final do período de carência de capital e juros, o montante em dívida corresponde ao capital em dívida no início do período de carência acrescido dos juros corridos e não pagos durante este período.

Crédito consolidado – Contrato de crédito que resulta da junção de vários empréstimos anteriormente contratados pelo cliente bancário junto de uma ou de várias instituições de crédito.

Crédito renegociado – Contrato de crédito cujos termos e condições contratuais (por exemplo, o prazo ou a taxa de juro do empréstimo) foram alterados por acordo entre a instituição de crédito e o cliente.

FIIAH – Fundo de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional.

Incumprimento do contrato de crédito – Não pagamento atempado ou integral das prestações do empréstimo pelo devedor.

Mutuário – Devedor do empréstimo.

Mutuante – Instituição de crédito que concede o empréstimo.

PARI – Plano de Ação para o Risco de Incumprimento. Procedimentos e medidas a observar pelas instituições de crédito no acompanhamento da execução dos contratos de crédito e na gestão de situações de risco de incumprimento, obrigando à adoção de diligências adequadas para prevenir a materialização do incumprimento sempre que se verifiquem indícios de risco ou o cliente bancário comunique dificuldades no pagamento das prestações.

Permuta do imóvel – Troca da habitação do cliente bancário por outra.

PERSI – Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento. Procedimento criado pelo Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, que visa promover a negociação, entre a instituição de crédito e o cliente bancário, de soluções extrajudiciais para regularização de situações de incumprimento de contratos de crédito.

RACE – Rede de Apoio ao Consumidor Endividado. Conjunto de entidades reconhecidas pela Direção-Geral do Consumidor para, a título gratuito, informar, aconselhar e acompanhar os clientes bancários que se encontrem em risco de incumprir as obrigações decorrentes de contratos de crédito ou que se encontrem em mora relativamente ao cumprimento dessas obrigações.

Situação económica muito difícil (para acesso ao Regime Extraordinário) – Situação particularmente vulnerável do agregado familiar em que se verificam as seguintes condições: (i) desemprego ou redução superior a 35 por cento do rendimento anual bruto nos últimos 12 meses; (ii) taxa de esforço no contrato de crédito à habitação própria permanente igual ou superior a 40 por cento (famílias com cinco ou mais elementos) 45 por cento (famílias com dependentes) ou 50 por cento (famílias sem dependentes); (iii) património financeiro do agregado familiar inferior a metade do seu rendimento anual bruto; (iv) património imobiliário constituído unicamente pelo imóvel destinado a habitação própria permanente e, eventualmente, por garagem e

imóveis não edificáveis, até ao valor total de 20 000 euros; e (v) rendimento anual bruto do agregado familiar igual ou inferior a 14 vezes o valor correspondente à soma das seguintes parcelas: 100 por cento do valor do salário mínimo nacional por cada titular do crédito à habitação; 70 por cento do valor do salário mínimo nacional por cada adulto do agregado familiar (não titular do crédito à habitação); 50 por cento do valor do salário mínimo nacional por cada menor do agregado familiar.

Spread – Componente da taxa de juro que acresce ao indexante usado nas operações de crédito com taxa de juro variável. É definida pelo banco, contrato a contrato, quando concede um empréstimo.

Valor residual – Montante de capital cujo pagamento é diferido para o final do prazo do empréstimo, reembolsando-se esse montante apenas com a última prestação.

Legislação e normas

Decreto-Lei n.º 226/2012, de 18 de outubro

Estende o regime jurídico do crédito à habitação (previsto no Decreto-Lei n.º 51/2007, de 7 de março) a todos os contratos de crédito celebrados com clientes particulares, que sejam garantidos por hipoteca ou outro direito sobre coisa imóvel.

Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro

Estabelece princípios e regras a observar pelas instituições de crédito na prevenção e na gestão das situações de incumprimento de contratos de crédito celebrados com clientes bancários particulares. Obriga as instituições de crédito a elaborar e a implementar um Plano de Ação para o Risco de Incumprimento (PARI). Define ainda um procedimento extrajudicial para a negociação, entre o cliente bancário e a instituição de crédito, de soluções de regularização de situações de incumprimento (PERSI). Adicionalmente, cria a Rede de Apoio ao Consumidor Endividado (RACE).

Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro (Alterada pela

Lei n.º 58/2014 de 25 de agosto)
Cria um regime extraordinário de proteção de devedores de crédito destinado à aquisição, construção ou realização de obras de conservação e de beneficiação de habitação própria permanente que se encontrem em situação económica muito difícil.

Lei n.º 59/2012, de 9 de novembro

Altera o Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro, criando salvaguardas para os mutuários de crédito à habitação, designadamente quanto (i) à limitação do exercício, por parte da instituição de crédito, do direito de resolução do contrato em caso de incumprimento, (ii) à retoma do contrato de crédito já resolvido e (iii) à proibição do aumento de encargos na sequência de renegociação do crédito motivada por arrendamento do imóvel pelo mutuário, em caso de desemprego ou da mudança de local de trabalho do mutuário, ou por divórcio, separação judicial

de pessoas e bens, dissolução de união de facto ou morte de um dos cônjuges.

Aviso n.º 16/2012, de 17 de dezembro

Estende os deveres de informação a observar pelas instituições de crédito na negociação, celebração e vigência de contratos de crédito à habitação aos contratos de crédito celebrados com clientes particulares, que sejam garantidos por hipoteca ou outro direito sobre coisa imóvel.

Aviso n.º 17/2012, de 17 de dezembro

Concretiza os deveres a observar pelas instituições de crédito no âmbito da prevenção e da regularização extrajudicial de situações de incumprimento de contratos de crédito, regulamentando o disposto no Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro.

Instrução n.º 44/2012, de 17 de dezembro

Estabelece a obrigação das instituições de crédito reportarem ao Banco de Portugal informação relativa

aos contratos de crédito integrados no Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (PERSI), em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, e aos contratos de crédito abrangidos pelo regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil, em conformidade com o disposto na Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro.

Instrução n.º 45/2012, de 17 de dezembro

Estabelece os modelos de ficha de informação normalizada a disponibilizar previamente à celebração dos contratos de crédito à habitação, de crédito conexo e dos demais contratos de crédito garantidos por hipoteca ou por outro direito sobre coisa imóvel, na sequência das alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 226/2002, de 18 de outubro.

Carta-Circular n.º 93/2012/ DSC, de 28 de dezembro

Transmite orientações relativamente à articulação entre o Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (PERSI), regu-

lado pelo Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, e o procedimento previsto no regime extraordinário estabelecido na Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro.

Portaria n.º 2/2013, de 2 de janeiro

Estabelece o regime e o procedimento aplicáveis ao reconhecimento das entidades que pretendem integrar a rede extrajudicial de apoio a clientes bancários a que se refere o Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, designada de Rede de Apoio ao Consumidor Endividado (RACE).

Decreto-Lei n.º 58/2013, de 8 de maio

Estabelece as normas aplicáveis à classificação e contagem do prazo das operações de crédito, aos juros remuneratórios, à capitalização de juros e à mora do devedor. O diploma legal introduz ainda a proibição de as instituições de crédito cobrarem comissões ou outras quantias em caso de mora, admitindo-se apenas que as instituições possam exigir uma comissão única respeitante à recuperação de valores em dívida,

devida uma única vez por cada prestação vencida e não paga.

Carta-Circular n.º 98/2013/ DSC, de 12 de dezembro

Transmite boas práticas a observar pelas instituições de crédito na aplicação do regime extraordinário estabelecido na Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro.

