O Decreto-Lei nº 91/2023 publicado em 11 outubro de 2023 veio estabelecer a medida de fixação temporária da prestação de contratos de crédito para aquisição ou construção própria permanente e reforça as medidas e os apoios extraordinários no âmbito dos créditos à habitação, com efeitos a partir de 2 de Novembro de 2023.

Fixação temporária da prestação

A prestação dos contratos de crédito para aquisição, obras ou construção de habitação própria permanente poderá ser fixada pelo período de 24 meses. O valor da prestação fixada é calculado tendo como referência 70% da taxa Euribor a 6 meses, acrescido do spread previsto contratualmente, mantendo-se as restantes condições do contrato.

Que contratos estão abrangidos?

Contratos para habitação própria permanente que:

- Tenham sido celebrados até 15 de março de 2023 ou, estando em causa um contrato de crédito celebrado com vista à transferência do empréstimo para outra instituição, até 31 de março de 2024;
- Se encontrem sujeitos a um regime de taxa de juro variável ou, sendo contratos a taxa de juro mista, se encontrem em período de taxa de juro variável;
- Tenham um prazo remanescente superior a 5 anos
- O valor do indexante utilizado para o cálculo da prestação atual seja superior a 3%;
- O mutuário não se encontra em mora ou em incumprimento e não está em situação de insolvência;
- Não se encontrem abrangidos por plano de ação para risco de incumprimento (PARI) ou processo extrajudicial de regularização de situações de incumprimento(PERSI).

Montante diferido

A diferença entre a prestação que seria devida nos termos do contrato e aquela que resulta da fixação (o montante diferido) é reembolsada (i) nos dois últimos anos do contrato de crédito, nos casos em que, no fim do período de fixação da prestação, o prazo remanescente do contrato é inferior a seis anos ou (ii) a partir do quarto ano a contar do fim do período de fixação da prestação, nos casos em que o prazo remanescente do contrato é superior a seis anos. Se as taxas de juro reduzirem durante os dois anos o mutuário pode regressar ao contrato normal. Se voltarem a aumentar, o mutuário pode regressar a este modelo.

O montante do capital em dívida não pode, à data da cessação da medida de fixação da prestação, ser superior ao montante do capital em dívida à data de adesão a esta medida. Para que tal se verifique, sempre que o montante de juros devidos ao abrigo do contrato de crédito inicial seja superior ao valor da prestação resultante da fixação, a prestação a pagar pelo mutuário passará a corresponder ao referido montante de juros. O montante diferido pode ser amortizado antecipadamente, sem quaisquer comissões ou encargos.

Como aderir

Para solicitar a fixação temporária da prestação deverá apresentar o seu pedido até 31 de março de 2024 , presencialmente ou através de contato com o gestor de conta. Não será necessária a formalização das alterações ao contrato de crédito decorrentes da fixação da prestação, nem serão cobradas comissões ou encargos pela aplicação desta medida.

Extensão da suspensão da exigibilidade da comissão de reembolso antecipado (Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de novembro)

A suspensão da exigibilidade da comissão de reembolso antecipado para os contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente, com taxa variável, é prorrogada até 31 de dezembro de 2024.

Alterações ao regime de bonificação temporária de juros no crédito à habitação (Decreto-Lei n.º 20-B/2023, de 22 de março)

Passa a ser apenas exigido que o valor do indexante utilizado para o cálculo da prestação atual seja superior a 3% ao invés de uma variação de 3 pontos percentuais em relação ao respetivo valor à data da celebração do contrato.

A bonificação incidirá sobre a diferença entre o valor do indexante apurado contratualmente e o limiar de 3%, correspondendo a:

- 100% desse valor, quando o mutuário apresente uma taxa de esforço igual ou superior a 50%;
- 75% desse valor, quando o mutuário apresente uma taxa de esforço igual ou superior a 35% e inferior a 50%.

A bonificação corresponderá, no mínimo, a 10 euros mensais e, no máximo, a 800 euros anuais, independentemente do que resultar da aplicação das percentagens acima indicadas. No cálculo do valor da bonificação, deixa de ser considerado o escalão de IRS, desde que não ultrapasse o sexto escalão. Este regime é alargado até 31 de dezembro de 2024.

Após o pedido de adesão, receberá uma proposta com as informações relativas as prestações com a fixação do prazo no prazo de 15 dias e dispõe de 30 dias para analisar e aceitar a aplicação da medida de fixação da prestação do seu contrato. Todos os mutuários devem efectuar a aceitação