

REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL
SECRETARIA REGIONAL DE INCLUSÃO E JUVENTUDE
DIREÇÃO REGIONAL DA CIDADANIA E DOS ASSUNTOS SOCIAIS

BANCO DE PORTUGAL - Esclarecimento sobre o Decreto-Lei n.º 91/2023, de 11 de outubro, através de 20 perguntas e respostas.

A minha prestação vai baixar de acordo com o Decreto-Lei n.º 91/2023, de 11 de outubro?

Sim, nos primeiros 24 meses seguintes à adesão. Após esse período, a prestação mensal será mais alta do que a que teria se não tivesse aderido à medida.

Como é calculada a minha prestação nos primeiros 24 meses?

A sua prestação mensal corresponderá ao montante que resultar da aplicação de 70% da taxa Euribor a 6 meses em vigor no mês anterior ao pedido, acrescida do spread contratado; ou ao montante de juros que seriam devidos ao abrigo das condições contratuais iniciais, se este montante for superior ao valor referido anteriormente.

A minha prestação será sempre a mesma durante os primeiros 24 meses?

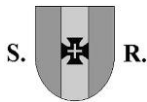
A sua prestação poderá não ser sempre a mesma. Ao longo dos 24 meses, o indexante associado às condições iniciais contratadas pode sofrer alterações e o montante de juros a pagar nas condições contratuais iniciais pode variar e implicar uma prestação mais elevada.

Porque é que as minhas prestações são mais altas a partir do 25.º mês do que seriam no plano de pagamentos original?

Porque o montante em dívida no final do 24.º mês é maior do que o que seria se tivesse mantido as condições iniciais contratuais, uma vez que durante os primeiros 24 meses reembolsou uma menor fração do capital. Finalmente, a prestação voltará a aumentar, relativamente à prestação que se teria se se tivesse mantido o plano contratual original, a partir do 4.º ano, (ou nos dois últimos anos de maturidade do contrato), já que terá de pagar o capital diferido.

Após os 24 meses de fixação da prestação, o que acontece à minha prestação e ao reembolso do capital?





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL
SECRETARIA REGIONAL DE INCLUSÃO E JUVENTUDE
DIREÇÃO REGIONAL DA CIDADANIA E DOS ASSUNTOS SOCIAIS

A sua nova prestação será calculada utilizando a taxa de juro resultante do contrato original e irá variar consoante a maturidade do seu contrato.

Quando se trata de contratos com maturidade residual entre 5 e 8 anos no momento da adesão, nos dois últimos anos do contrato de crédito, pagará as prestações devidas nas condições contratuais iniciais acrescidas do reembolso do capital diferido; nos anos anteriores, pagará as prestações devidas nas condições contratuais iniciais acrescidas dos juros do capital diferido.

Já para contratos com maturidade residual superior a 8 anos no momento da adesão à medida, nos quatro anos seguintes aos 24 meses, pagará as prestações devidas nas condições contratuais iniciais acrescidas dos juros do capital diferido; sendo que nos anos seguintes, pagará as prestações devidas nas condições contratuais iniciais acrescidas do reembolso do capital diferido.

Nos anos anteriores aos dois últimos anos de contratos de crédito com maturidade residual entre 5 e 8 anos no momento da adesão, e nos quatro anos seguintes aos 24 meses, para contratos com maturidade superior a 8 anos no momento da adesão, o capital diferido durante os 24 meses não será reembolsado e a sua nova prestação refletirá o montante de capital em dívida, que será superior ao que teria caso não tivesse adotado a medida.

A minha taxa de juro é menor com adesão a esta medida?

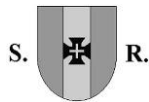
Não. A taxa de juro utilizada para cálculo dos juros devidos não se altera, continuando a ser a contratada.

Se a minha taxa de juro é a mesma, porque é que a minha prestação baixa (nos primeiros dois anos)?

A sua prestação mensal corresponderá a um dos dois valores. Na situação em que a prestação corresponde ao montante que resultar da aplicação de 70% da taxa Euribor a 6 meses em vigor no mês anterior ao pedido, acrescida do spread contratado, o valor da prestação cobrirá a totalidade dos juros devidos contratualmente, mas será reembolsada uma parcela inferior de capital.

Na situação em que a prestação corresponde ao montante de juros que seriam devidos ao abrigo das condições contratuais iniciais, se este montante for





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL
SECRETARIA REGIONAL DE INCLUSÃO E JUVENTUDE
DIREÇÃO REGIONAL DA CIDADANIA E DOS ASSUNTOS SOCIAIS

superior ao valor referido anteriormente, pagará apenas os juros, adiando a totalidade do reembolso de capital.

Em qualquer dos casos, o montante reembolsado de capital será menor do que seria caso não aderisse a esta medida, consequentemente a sua prestação será mais baixa durante o período da fixação da prestação.

Vou pagar mais juros mensalmente?

Sim, mas a taxa de juro contratada não sofrerá alteração. Desde o momento da adesão, o montante de juros pago mensalmente será sempre superior ao que seria pago se não tivesse aderido a esta medida. Isto resulta de a taxa de juro aplicável continuar a ser a contratada e de, adicionalmente, ter de pagar juros pelo adiamento do reembolso do capital. Assim, o montante total de juros a pagar será sempre superior.

Pago alguma comissão por reembolsar parte ou a totalidade do montante diferido antes do prazo previsto?

Não. O montante de capital diferido pode ser amortizado antecipadamente sem qualquer comissão ou encargo.

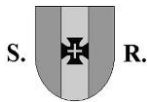
Se quiser reembolsar parte ou a totalidade do meu empréstimo durante e após o período de fixação da prestação tenho de pagar alguma comissão?

Não. A fixação da prestação, nos termos do Decreto-Lei n.º 91/2023, de 11 de outubro, não prejudica a aplicação da suspensão temporária do pagamento da comissão de reembolso antecipado. Até 31 de dezembro de 2024, está suspenso o pagamento da comissão de reembolso antecipado para os contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente, com taxa variável.

Durante o período de fixação da prestação, posso transferir o meu crédito para outra instituição?

Sim. A fixação da prestação, nos termos do Decreto-Lei n.º 91/2023, de 11 de outubro, não o impede de procurar condições mais atrativas (por exemplo em





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL
SECRETARIA REGIONAL DE INCLUSÃO E JUVENTUDE
DIREÇÃO REGIONAL DA CIDADANIA E DOS ASSUNTOS SOCIAIS

termos de spread), mantendo o direito ao valor fixado para o indexante pelo período remanescente.

Durante quantos meses é que posso usufruir desta medida?

A medida vigora durante 24 meses, mas é suspensa se 70% da taxa Euribor a 6 meses em vigor no momento da adesão for superior ao indexante contratado.

A medida cessa se houver incumprimento do pagamento da prestação ou se pedir a cessação da fixação da sua prestação.

Em que situações poderei ter acesso a esta medida?

Esta medida aplica-se aos contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente, ou contratos de crédito para a realização de obras em habitação própria permanente, garantidos por hipoteca que preencham cumulativamente estes requisitos: tenham sido celebrados até 15 de março de 2023; tenham sido contratados com a taxa de juro variável ou que tenham sido contratados à taxa mista e se encontrem em período de aplicação da taxa de juro variável; tenham um prazo remanescente superior a 5 anos; não estejam em mora ou incumprimento; não estejam em situação de insolvência; e não se encontrem abrangidos por plano de ação para o risco de incumprimento ou procedimento extrajudicial de regularização de situações de incumprimento.

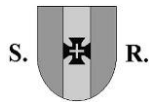
Esta medida não se aplica a contratos de crédito para aquisição, construção ou obras de segunda habitação ou para arrendamento.

Como posso pedir acesso a esta medida?

Até 31 de março de 2024, deve apresentar o seu pedido à sua instituição de crédito, presencialmente ou através dos canais que esta disponibilize para esse efeito.

A instituição de crédito tem 15 dias para apresentar em suporte duradouro os planos de reembolso nos termos contratualmente estabelecidos e nos termos desta medida, e ainda, para o montante diferido.





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL
SECRETARIA REGIONAL DE INCLUSÃO E JUVENTUDE
DIREÇÃO REGIONAL DA CIDADANIA E DOS ASSUNTOS SOCIAIS

Tem 30 dias a contar da receção da informação para informar se aceita a aplicação desta medida.

Durante este período, a instituição pode solicitar informações adicionais necessárias para o cumprimento de outros requisitos legais.

A adesão à medida de fixação temporária da prestação implica uma avaliação da sua qualidade creditícia?

Sim. As instituições de crédito estão sujeitas a requisitos legais que obrigam a que avaliem regularmente a capacidade de os devedores respeitarem os seus compromissos financeiros com vista a prevenir situações de incumprimento. Adicionalmente, sempre que sejam atribuídas condições contratuais mais favoráveis a um devedor, as instituições de crédito têm de avaliar se esse devedor está ou é provável que venha a estar com dificuldades para respeitar os seus compromissos financeiros.

Assim, caso adira ao regime, a sua instituição de crédito irá avaliar a sua situação financeira. Para o efeito, quando não disponha de informação atualizada suficiente, poderá solicitar as informações que sejam necessárias para cumprimento desses requisitos legais.

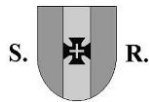
A solicitação de informações sobre a minha situação financeira prejudica o acesso à medida?

Não. O acesso à medida não está condicionado à avaliação da situação financeira do devedor. No entanto, em função das conclusões desta avaliação, a instituição de crédito poderá apresentar-lhe soluções alternativas mais adequadas à sua situação financeira.

Que informações adicionais poderá o banco solicitar-me quando peço a adesão à medida?

As instituições poderão solicitar-lhe informações que permitam aferir a sua situação financeira, nomeadamente ao nível dos rendimentos (por exemplo,





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL
SECRETARIA REGIONAL DE INCLUSÃO E JUVENTUDE
DIREÇÃO REGIONAL DA CIDADANIA E DOS ASSUNTOS SOCIAIS

declaração de IRS, recibo de vencimento, etc.), do património financeiro e dos encargos do agregado familiar.

Qual é a consequência caso eu não entregue as informações adicionais à minha instituição?

Se não entregar as informações adicionais continuará a ter acesso à medida. Mas, a instituição de crédito poderá, por prudência e na ausência de outros elementos relevantes sobre a sua situação financeira, classificar o devedor, para efeitos de registos internos, como estando com dificuldades para respeitar os seus compromissos financeiros.

A adesão à medida de fixação da prestação tem alguma marcação na Central de Responsabilidades de Crédito do Banco de Portugal?

Uma vez que esta medida se traduz numa renegociação do contrato de crédito, que não está em mora ou em incumprimento, a adesão ao regime resultará na marcação automática na Central de Responsabilidades de Crédito (CRC) como “renegociação regular”. Esta marcação estará visível para as instituições na avaliação das suas novas operações de crédito não se distinguindo de outros contratos de crédito renegociados por motivos não relacionados com dificuldades financeiras, como por exemplo, melhorias contratuais devidas a um maior poder negocial do cliente.

Esta é a única possibilidade que tenho ao meu alcance para reduzir a minha prestação?

Não. A medida dá aos clientes a possibilidade de fixar a prestação ao abrigo deste novo diploma do Governo, mas não impede que sejam negociadas soluções alternativas que sejam mais adequadas à sua situação financeira. Adicionalmente, pode também ter acesso ao regime de bonificação temporária de juros no crédito à habitação de acordo com o Decreto-Lei 20-B/2023, de 22 de março, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 91/2023, de 11 de outubro.

Fonte: [Banco de Portugal](#)

