



## REGIME DA FIXAÇÃO DA PRESTAÇÃO DO DECRETO-LEI Nº 91/2023, DE 11 DE OUTUBRO FAQ'S PARA CLIENTES BANCÁRIOS

### **A. ÂMBITO DE APLICAÇÃO**

#### ***Quem tem acesso / Quem tem direito?***

Medida dirigida à generalidade dos mutuários de 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, abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, com taxa de juro variável ou que, tendo sido contratados a taxa de juro mista, se encontrem em período de taxa de juro variável.

Não estão incluídos os contratos de locação financeira para habitação própria permanente, já que não se inserem no conceito de "contratos de crédito".

Os requisitos de acesso à medida devem ser cumpridos por todos os mutuários, na data do respetivo pedido de acesso.

#### ***Que contratos estão abrangidos?***

A medida de fixação da prestação 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, abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, e que preencham as seguintes condições, à data do pedido apresentado pelo mutuário:

- Com taxa de juro variável ou que, tendo sido contratados a taxa de juro mista, se encontrem em período de taxa de juro variável.
- Créditos contratados até 15 de março de 2023, com prazo remanescente superior a cinco anos.
- Os contratos que tenham sido celebrados no âmbito de uma operação de transferência de crédito estão abrangidos, desde que a transferência respeite a contrato inicialmente celebrado até 15 de março de 2023 e desde que o pedido de acesso ao regime seja apresentado junto do novo mutuante até 31 de março de 2024.
- Contratos que não estejam em mora ou incumprimento de prestações pecuniárias.
- Cujos mutuários não estejam em situação de insolvência, nem abrangidos por plano de ação para o risco de incumprimento (PARI) ou procedimento extrajudicial de regularização de situações de incumprimento (PERSI), ao abrigo do Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro.

## **B. REGIME DE ACESSO E PROCESSAMENTO DO PEDIDO**

### **Que documentos será necessário o cliente apresentar para aceder ao regime?**

O acesso ao regime da fixação da prestação depende da apresentação de pedido ao banco por, pelo menos, um dos mutuários, até 31 de março de 2024, presencialmente ou através dos canais que o banco disponibilize para esse efeito.

O banco terá, então, um prazo de quinze dias para facultar informação ao(s) mutuário(s) sobre as condições de fixação da prestação que lhe(s) seriam aplicáveis (vide "Qual a informação que os bancos devem disponibilizar ao cliente que pretende aceder ao regime da fixação da prestação?").

A aceitação dessas condições de fixação da prestação deve ser comunicada ao banco, pelo(s) mutuário(s), no prazo de 30 dias a contar da receção da informação disponibilizada pelo banco. Se o(s) mutuário(s) nada disser(em) neste prazo, considera-se que não pretende(m) aceder à medida. Se o contrato de crédito tiver mais do que um mutuário, a adesão à medida depende da aceitação de todos os mutuários.

As instituições podem solicitar aos mutuários as informações que sejam necessárias para efeitos do cumprimento de requisitos legais. No caso das transferências de crédito, o(s) mutuário(s) deve(m) obter do anterior mutuante uma declaração, a disponibilizar ao novo mutuante, que inclua as informações sobre o contrato de crédito a transferir que permitam manter a fixação da prestação, junto da nova instituição.

### **A partir de quando se pode solicitar a adesão ao regime?**

De acordo com o previsto no Decreto-Lei n.º 91/2023, de 11 de outubro, os pedidos de revisão da prestação podem ser apresentados, pelo(s) mutuário(s), a partir de 2 de novembro.

Informe-se junto do seu banco sobre os canais disponibilizados para realizar o pedido de acesso ao regime da fixação da prestação.

### **Até quando pode o cliente solicitar a aplicação do regime?**

De acordo com o previsto no Decreto-Lei n.º 91/2023, de 11 de outubro, o(s) mutuário(s) podem pedir o acesso à fixação da prestação a partir do dia 2 de novembro de 2023 e até final do 1.º trimestre de 2024, ou seja, até 31 de março de 2024.

Informe-se junto do seu banco sobre os canais disponibilizados para realizar o pedido de acesso ao regime da fixação da prestação.

### **Qual a informação que os bancos devem disponibilizar ao cliente que pretende aceder ao regime da fixação da prestação?**

Após a receção do pedido de acesso do(s) mutuário(s), o banco tem um prazo de quinze dias para facultar informação ao(s) mutuário(s) sobre as condições de fixação da prestação que lhe(s) seriam aplicáveis, a saber:

- Uma estimativa do montante diferido tendo por base o prazo definido neste regime (24 meses seguintes à data de aceitação pelos mutuários);
- O plano de reembolso indicativo do montante diferido, de acordo com o disposto neste regime - (a) amortização nos 2 últimos anos do contrato de crédito quando o prazo remanescente do contrato, no termo da fixação da prestação for inferior a 6 anos; ou (b) amortização a partir do 4.º ano após o

termo do período de fixação da prestação, quando o prazo remanescente do contrato de crédito, no termo da fixação da prestação, for igual ou superior a 6 anos - e a respetiva evolução do capital em dívida;

- A comparação entre as prestações praticadas nos termos contratualmente estabelecidos e os valores das prestações que seriam fixadas nos termos deste regime;

- A comparação entre o plano de reembolso do crédito sem a aplicação da medida de fixação da prestação e o que resultar da aplicação da medida, incluindo o montante total imputado aos mutuários para cada uma das situações (entendido este como o somatório do valor de capital e juros).

Esta informação é facultada nos termos e moldes previstos pelo Banco de Portugal (cfr. Anexo I da Instrução 24/2023).

## ***Após receção do pedido quando é o(s) mutuário(s) receberá uma resposta?***

Os bancos têm um prazo de 15 dias, após a receção do pedido realizado pelo(s) mutuário(s), para responder e, caso o(s) mutuário(s) cumpram os requisitos de acesso, apresentar as condições da fixação da prestação ao(s) mutuário(s). (vide "Qual a informação que os bancos devem disponibilizar ao cliente que pretende aceder ao regime da fixação da prestação?").

A aceitação dessas condições de fixação da prestação deve ser comunicada ao banco, pelo(s) mutuário(s), no prazo de 30 dias a contar da receção da informação disponibilizada pelo banco.

## ***C. COMISSIONAMENTO***

### ***É necessário pagar alguma comissão ao banco?***

Os bancos não podem cobrar ao(s) mutuário(s) comissões ou encargos pela aplicação da medida de fixação da prestação, nem condicionar a sua aplicação à contratação de outros produtos ou serviços pelo(s) mutuário(s).

## ***D. O REGIME DE FIXAÇÃO DA TAXA***

### ***Como funciona a fixação da prestação / Em que consiste a fixação da prestação?***

A adesão ao regime da fixação da prestação implica que, durante dois anos, a prestação a pagar ao banco, pelo(s) mutuário(s), será "estável" e inferior à atual.

Contudo, em situações concretas, a prestação poderá sofrer uma variação, nomeadamente nos seguintes cenários meramente hipotéticos:

- (i) prestação fixada apresenta valor inferior a juros contratuais (juros à taxa contratual sobre capital em dívida, incluindo diferimento) - AUMENTO DA PRESTAÇÃO;
- (ii) indexante de referência passa a ser superior ao indexante contratual - REDUÇÃO DA PRESTAÇÃO. Isto é, 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;
- (iii) amortização antecipada parcial - REDUÇÃO DA PRESTAÇÃO.

Consulte informação mais detalhada, junto do seu banco, sobre as situações que podem originar impacto no valor da prestação fixa ou no valor da prestação contratual.

## **E. CONJUGAÇÃO COM OS REGIMES BONIFICADOS**

### **Como se conjuga este regime com os regimes bonificados?**

A aplicação deste regime não prejudica a aplicação da medida da bonificação prevista no DL 20-B/2023, de 22 de março, caso sejam preenchidos os respetivos requisitos pelo(s) mutuário(s).

## **F. TRANSFERÊNCIAS DE CRÉDITO**

### **Em caso de transferência do crédito, como deverá o regime ser aplicável pelo anterior mutuante e pelo novo mutuante, sempre que o mutuário pretender aceder/manter o regime da prestação fixa?**

O banco mutuante (banco renunciante da hipoteca) deverá disponibilizar ao(s) mutuário(s), a pedido deste(s), uma declaração, para efeitos de apresentação ao novo mutuante, confirmando que o(s) mutuário(s) não acedeu(ram) anteriormente ao regime ou, tendo acedido, declaração na qual se indique:

- a) O valor do indexante utilizado para a fixação da prestação; e
- b) A data de vencimento da primeira prestação após o acesso ao regime de fixação.

O novo mutuante deverá permitir o acesso ao regime e a fixação da prestação. Para o efeito, o cliente terá que disponibilizar a declaração obtida junto do anterior mutuante e acima referida.

### **Qual o tempo em que a fixação da prestação vigora?**

O período de fixação da prestação vigora durante dois anos, pelo que, nesse período, a prestação será constante e inferior à atual.

Uma vez concluído o período de fixação da prestação, isto é, findos os dois anos, a prestação regressa ao regime normal do contrato.

Se, durante os dois anos, o indexante de referência passar a ser superior ao indexante contratual, haverá uma redução da prestação. Isto é, 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.

### **Como é apurado o valor da fixação da prestação?**

A redução da prestação consegue-se com a aplicação de um indexante correspondente a 70% da Euribor a 6 meses, em vigor à data do pedido, durante os dois anos, assegurando sempre que o valor em dívida não aumenta.

### **O mutuário pagará mais no futuro? Se sim, quando?**

Em termos nominais, sim, na medida em que o valor não pago é diferido, acrescendo ao capital em dívida. Tal valor, embora relevante para o cálculo dos juros devidos durante o período de aplicação da medida, apenas será incluído no plano de amortização (a) decorridos que sejam 4 anos sobre o termo efetivo de aplicação do regime, quando o prazo remanescente do contrato de crédito, no termo da fixação da prestação, for igual ou superior a seis anos, ou (b) nos dois últimos anos do contrato, quando o prazo remanescente, no termo da fixação da prestação, for inferior a seis anos.

### ***Quando será pago o valor diferido?***

O valor diferido (isto é, o montante correspondente à diferença entre a prestação devida nos termos do contrato de crédito e o valor da prestação fixada) começará a ser pago 4 anos após o final do período efetivo de fixação da prestação, quando o prazo remanescente do contrato de crédito, no termo da fixação da prestação, for igual ou superior a seis anos. Quando o prazo remanescente do contrato, no termo da fixação da prestação, for inferior a seis anos, o valor diferido será pago nos dois últimos anos do contrato de crédito.

### ***Pode o cliente proceder ao reembolso antecipado do montante diferido?***

O valor diferido (isto é, o montante correspondente à diferença entre a prestação devida nos termos do contrato de crédito e o valor da prestação fixada) poderá ser amortizado antecipadamente pelo(s) mutuário(s), sem qualquer comissão ou encargo.

### ***Em que consiste a cláusula de salvaguarda?***

A cláusula de salvaguarda, corresponde a um mecanismo de salvaguarda do(s) mutuário(s), previsto no regime da fixação da prestação, que garante que o montante do capital em dívida, à data da cessação da medida de fixação da prestação, não pode, em resultado da sua aplicação, ser superior ao montante do capital em dívida à data de início da fixação da prestação.

Na prática, o diferencial entre a prestação contratual e a prestação fixa, nos termos deste regime, nunca pode ser superior ao valor da componente de amortização da prestação do plano de amortização contratual, implicando assim uma carência de capital (maior ou menor), mas nunca de juros. Assim, o mutuário paga, no mínimo, os juros contratuais e, no máximo, uma prestação, de capital e juros desde que não superior a 70% da euribor a 6 meses acrescida do spread.