

RELATÓRIO DA
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO
DO REGIME EXTRAORDINÁRIO

Novembro 2012 - Setembro 2013

**AVALIAÇÃO DA IMPLEMENTAÇÃO DO REGIME EXTRAORDINÁRIO DE
PROTEÇÃO DE DEVEDORES DE CRÉDITO À HABITAÇÃO EM
SITUAÇÃO ECONÓMICA MUITO DIFÍCIL**

(LEI N.º 58/2012, DE 9 DE NOVEMBRO)

**AVALIAÇÃO DA IMPLEMENTAÇÃO DO REGIME EXTRAORDINÁRIO DE
PROTEÇÃO DE DEVEDORES DE CRÉDITO À HABITAÇÃO EM
SITUAÇÃO ECONÓMICA MUITO DIFÍCIL**

(LEI N.º 58/2012, DE 9 DE NOVEMBRO)

**1.º RELATÓRIO DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO
NOV. 2012 – SET. 2013**

Lisboa, 12 de novembro de 2013

ÍNDICE

- 5** **NOTA INTRODUTÓRIA**
- 7** **I. INDICADORES DE IMPACTO DO REGIME EXTRAORDINÁRIO**
- 7 Dados globais dos contratos de crédito com requerimento de acesso ao Regime Extraordinário
- 9 Motivos do indeferimento dos requerimentos de acesso ao Regime Extraordinário
- 11 Caraterização dos contratos de crédito com requerimento de acesso deferido
- 13 Caraterização das soluções acordadas no âmbito do Regime Extraordinário
- 14 Reclamações dirigidas pelos clientes bancários ao Banco de Portugal
- 15** **II. ENTENDIMENTOS DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO SOBRE O REGIME EXTRAORDINÁRIO**

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1.2.1	Número de contratos de crédito com requerimento de acesso Nov. 2012 – Set. 2013	8
Quadro 1.3.1	Principal motivo de indeferimento dos requerimentos de acesso Nov. 2012 – Set. 2013	10
Quadro 1.4.1	Montante dos contratos de crédito com requerimento de acesso deferido Nov. 2012 – Set. 2013	11
Quadro 1.4.2	Contratos de crédito com requerimento de acesso deferido, por ano de celebração Nov. 2012 – Set. 2013	12
Quadro 1.4.3	Duração do incumprimento nos contratos de crédito com requerimento de acesso deferido Nov. 2012 – Set. 2013	12
Quadro 1.5.1	Soluções acordadas no âmbito do Regime Extraordinário Nov. 2012 – Set. 2013	13

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1.2.1	Evolução do número de contratos de crédito com requerimento de acesso Nov. 2012 – Set. 2013	9
Gráfico 1.3.1	Principal motivo de indeferimento dos requerimentos de acesso Nov. 2012 – Set. 2013	10
Gráfico 2.1.1	Evolução mensal das reclamações sobre o Regime Extraordinário Nov. 2012 – Set. 2013	14
Gráfico 2.1.2	Conteúdo das reclamações sobre o Regime Extraordinário Nov. 2012 – Set. 2013	14

NOTA INTRODUTÓRIA

No exercício das atribuições e competências que lhe são legalmente conferidas, a Comissão de Avaliação do regime extraordinário de proteção devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil, aprovado pela Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro (doravante, “Regime Extraordinário”), entende transmitir à Assembleia da República e ao Governo, para os efeitos tidos por convenientes, a análise por si desenvolvida na sequência da primeira reunião realizada após a nomeação ou indicação dos respetivos membros¹.

Recorda-se que o Regime Extraordinário, que entrou em vigor em 10 de novembro de 2012, confere um conjunto de direitos e de garantias aos clientes bancários que, enfrentando uma situação económica muito difícil, estejam a incumprir as obrigações decorrentes de contratos de crédito destinados à aquisição, construção ou realização de obras de conservação em habitação própria permanente.

O presente relatório encontra-se estruturado em duas secções. Na primeira secção, apresentam-se os principais indicadores de impacto do Regime Extraordinário até ao final do mês de setembro de 2013, incluindo, designadamente, os dados relativos aos requerimentos de acesso apresentados pelos clientes bancários, ao deferimento ou indeferimento desses requerimentos, às soluções acordadas entre as partes para a regularização do incumprimento e às reclamações dirigidas ao Banco de Portugal sobre esta matéria.

Por seu turno, na segunda parte do relatório, a Comissão de Avaliação vem dar conhecimento a V. Exas. de um conjunto de entendimentos que, na sua perspetiva, se afiguram necessários para promover a adequada implementação do Regime Extraordinário e uniformizar as práticas das instituições de crédito na sua aplicação. Os entendimentos ora apresentados foram aprovados por unanimidade pela Comissão de Avaliação e serão difundidos pelo Banco de Portugal junto do sector, passando a constituir boas práticas na implementação do Regime Extraordinário.

¹ Cfr. artigo 39.º, n.º 1 da Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro. Por memória, listam-se de seguida os membros que compõem a Comissão de Avaliação:

- Membro nomeado pela Senhora Ministra de Estado e das Finanças: Senhor Prof. Vasco Bordado (Presidente);
- Membro nomeado pelo Ministro da Economia: Senhora Dra. Teresa Moreira;
- Representante do Banco de Portugal: Senhora Dra. Maria Lúcia Leitão (Secretário);
- Representante da CMVM: Senhor Dr. Fernando Silva;
- Representante da APB: Senhor Dr. Luís Rocha dos Reis;
- Representante dos consumidores: Senhora Dra. Carla Varela (DECO – Associação Portuguesa para a Defesa dos Consumidores).

I. INDICADORES DE IMPACTO DO REGIME EXTRAORDINÁRIO

Com base na informação reportada pelas instituições de crédito ao Banco de Portugal¹ e transmitidas à Comissão de Avaliação, é possível destacar, relativamente ao período entre a entrada em vigor do Regime Extraordinário, em 10 de novembro de 2012 e o final de setembro de 2013, os seguintes indicadores de impacto daquele regime:

- Os mutuários apresentaram 1.626 requerimentos de acesso ao referido regime, relativos a 1.486 contratos de crédito.
- As instituições de crédito deferiram 297 requerimentos de acesso ao Regime Extraordinário (19,4 por cento dos requerimentos com decisão) e indeferiram 1.231 (80,6 por cento dos requerimentos com decisão). No final de setembro, encontravam-se em análise 98 requerimentos de acesso (Quadro 1.2.1).
- O principal motivo invocado pelas instituições de crédito para o indeferimento dos requerimentos de acesso ao Regime Extraordinário foi a não entrega pelo cliente bancário dos documentos demonstrativos do preenchimento das condições de acesso (26,7 por cento), seguido da não verificação da condição relativa à redução significativa do rendimento anual bruto do agregado familiar do mutuário (20,6 por cento) (Quadro 1.3.1 e Gráfico 1.3.1).
- Dos 297 processos de Regime Extraordinário com requerimento de acesso deferido, 183 foram concluídos até ao final de setembro. Destes processos, 112 culminaram na renegociação das condições do contrato e/ou na concessão de um empréstimo adicional para pagamento de prestações. A dação em cumprimento do imóvel foi a solução acordada em 6 processos.
- O número de processos concluídos com a regularização do incumprimento representou cerca de 40 por cento do total de processos com requerimento de acesso deferido e cerca de 8 por cento dos processos com decisão de deferimento ou indeferimento (Quadro 1.2.1 e Quadro 1.5.1).

DADOS GLOBAIS DOS CONTRATOS DE CRÉDITO COM REQUERIMENTO DE ACESSO AO REGIME EXTRAORDINÁRIO

Desde a entrada em vigor do Regime Extraordinário até ao final de setembro de 2013, os clientes bancários apresentaram um total de 1.626 requerimentos de acesso, relativos a 1.486 contratos de crédito (cerca de 148 por mês)². Os requerimentos de acesso foram apresentados junto de 20 instituições de crédito.

O maior número de requerimentos de acesso ao Regime Extraordinário foi apresentado durante o mês de janeiro (325). Por seu turno, o mês de setembro registou o menor número de contratos de crédito com requerimentos de acesso ao Regime Extraordinário apresentados pelos clientes bancários (54).

¹ Os dados apresentados na presente secção foram reportados pelas instituições de crédito ao Banco de Portugal, em conformidade com o disposto na Instrução n.º 44/2012.

² Recordar-se que, no final de setembro, encontravam-se registados na Central de Responsabilidades de Crédito do Banco de Portugal cerca de 124,5 mil contratos de crédito à habitação com crédito vencido.

Quadro 1.2.1

NÚMERO DE CONTRATOS DE CRÉDITO COM REQUERIMENTO DE ACESSO | NOV. 2012 – SET. 2013

	Número de contratos (com repetições) ¹												Sem repetições	
	Dez.12 ²	Jan.13	Fev.13	Mar.13	Abr.13	Mai.13	Jun.13	Jul.13	Ago.13	Set.13	Total	Total	% do total de contratos com decisão	
Número de contratos com requerimento de acesso (20 instituições)	244	325	227	212	113	166	135	86	64	54	1.626	1.486	-	
Número de contratos em análise	168	153	99	139	91	126	113	125	90	98	-	-	-	
Número de contratos com requerimento de acesso indeferido (A)	69	276	242	134	121	95	120	63	68	43	1.231	1096	78,8 %	
Número de contratos com requerimento de acesso deferido (B)	7	64	39	38	40	36	28	11	31	3	297	295	21,2 %	
Contratos de crédito à habitação	6	35	28	24	23	19	17	10	16	2	180	178	-	
Contratos não enquadrados no regime	1	29	11	14	17	17	11	1	15	1	117	117	-	
Número de processos concluídos	-	3	10	23	11	29	36	24	34	13	183	183	-	
Com renegociação do contrato e/ou celebração de empréstimo adicional (C)	-	3	9	22	8	26	17	10	17	-	112	112	-	
Com dação em cumprimento do imóvel (D)	-	-	1	-	-	2	-	2	1	-	6	6	-	
Sem regularização da situação de incumprimento	-	-	-	1	3	1	19	12	16	13	65	65	-	
Processos concluídos com regularização do incumprimento / Processos com requerimento deferido [(C+D)/A]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,7 %	40,0 %	-	
Processos concluídos com regularização do incumprimento / Processos com requerimento deferido ou indeferido [(C+D)/(A+B)]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,7 %	8,5 %	-	

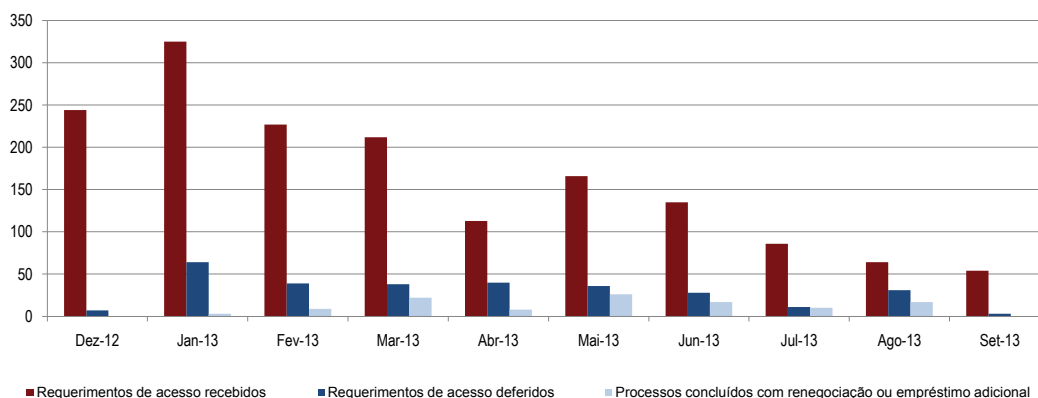
¹ Alguns contratos receberam neste período mais do que um requerimento de acesso.

² Período de 10 de novembro a 31 de dezembro.

As instituições de crédito indeferiram, por não ter sido demonstrado o preenchimento das condições de acesso legalmente previstas, 1.231 requerimentos de acesso ao Regime Extraordinário (80,6 por cento dos requerimentos com decisão de deferimento ou indeferimento), relativos a 1.096 contratos, tendo deferido 297 requerimentos (19,4 por cento), relativos a 295 contratos.

Gráfico 1.2.1

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE CONTRATOS DE CRÉDITO COM REQUERIMENTO DE ACESSO | NOV. 2012 – SET. 2013



Dos requerimentos de acesso que foram deferidos pelas instituições de crédito, 117 (39,4 por cento) respeitam a contratos de crédito que não estão abrangidos pelo âmbito de aplicação do Regime Extraordinário, seja porque não têm por finalidade a aquisição, construção ou realização de obras em habitação própria permanente ou porque não se encontravam em mora à data do pedido de acesso.

Até ao final de setembro, foram concluídos 183 processos relativos ao Regime Extraordinário, tendo sido renegociados 110 contratos de crédito, dos quais 52 não se encontram abrangidos pelo âmbito de aplicação deste regime. Dois contratos de crédito foram objeto (exclusivo) da celebração de empréstimos adicionais para pagamento de prestações. Houve ainda lugar à dação em cumprimento do imóvel hipotecado em 6 processos de Regime Extraordinário.

MOTIVOS DO INDEFERIMENTO DOS REQUERIMENTOS DE ACESSO AO REGIME EXTRAORDINÁRIO

As instituições de crédito indeferiram 1.231 requerimentos de acesso (80,6 por cento dos requerimentos com decisão de deferimento ou indeferimento), relativos a 1.096 contratos de crédito.

O principal motivo invocado para o indeferimento dos requerimentos de acesso foi a não entrega pelo cliente bancário da documentação necessária para efeitos de demonstração do preenchimento das condições de acesso [artigo 6.º] (26,7 por cento).

Assumiu igualmente um peso significativo nos motivos invocados para o indeferimento dos requerimentos de acesso a não verificação das condições de acesso relativas à redução do rendimento anual bruto do agregado familiar do mutuário [artigo 5.º, n.º 1, al. a)] (20,6 por cento), à taxa de esforço com o crédito à habitação [artigo 5.º, n.º 1, al. b)] (9,8 por cento), ao valor patrimonial tributário do imóvel [artigo 4.º, al. c)] (7,8 por cento) e à situação económica muito difícil dos fiadores [artigo 4.º, al. d)] (5,4 por cento).

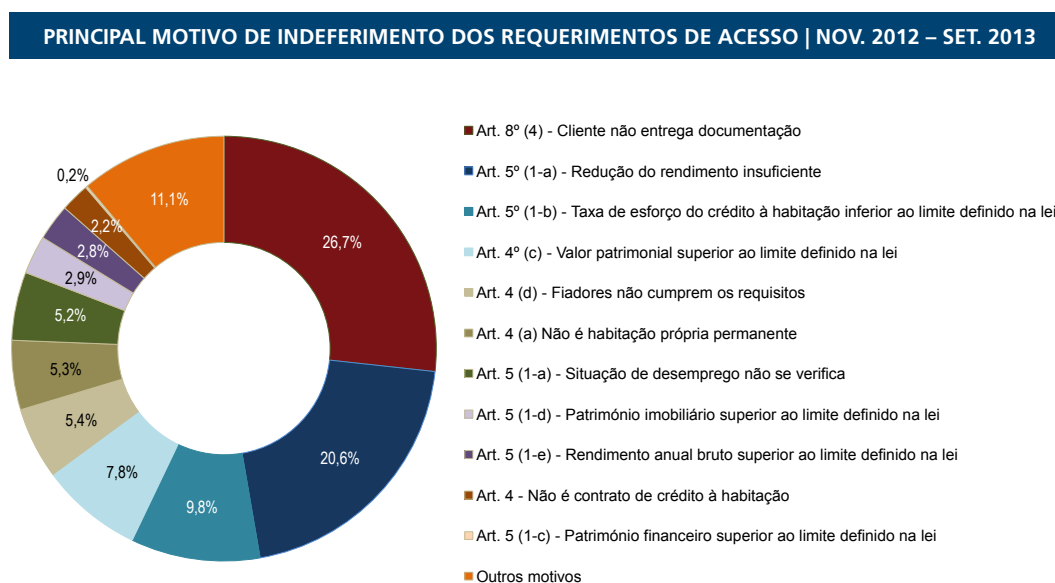
Quadro 1.3.1

PRINCIPAL MOTIVO DE INDEFERIMENTO DOS REQUERIMENTOS DE ACESSO NOV. 2012 – SET. 2013	
Motivos assinalados para o indeferimento dos requerimentos de acesso	Número
Não é contrato de crédito à habitação	27
Não é habitação própria permanente [Art. 4º (a) ¹]	65
Redução do rendimento insuficiente [Art. 5º (1)(a)]	253
Situação de desemprego não se verifica [Art. 5º (1)(a)]	64
Rendimento anual bruto superior ao limite definido na lei [Art. 5º (1)(e)]	34
Taxa de esforço do crédito à habitação inferior ao limite definido na lei [Art. 5º (1)(b)]	121
Valor patrimonial superior ao limite definido na lei [Art. 4º (c)]	96
Património financeiro superior ao limite definido na lei [Art. 5º (1)(c)]	2
Património imobiliário superior ao limite definido na lei [Art. 5º (1)(d)]	36
Fiadores não cumprem os requisitos [Art. 4º (d)]	67
Cliente não entrega documentação	329
Outros motivos	137
Total	1.231

¹ Artigos da Lei 58/2012 de 9 de novembro

Os “outros motivos” indicados para o indeferimento dos requerimentos de acesso, que representam 11,1 por cento dos indeferimentos, incluem, nomeadamente, as situações em que as instituições de crédito recusaram o acesso ao Regime Extraordinário pelo facto de o contrato de crédito não se encontrar em mora.

Gráfico 1.3.1



CARACTERIZAÇÃO DOS CONTRATOS DE CRÉDITO COM REQUERIMENTO DE ACESSO DEFERIDO

Os 295 contratos de crédito cujos requerimentos de acesso ao Regime Extraordinário foram deferidos pelas instituições de crédito representam um montante em dívida em situação regular de cerca de 13,8 milhões de euros e um montante de crédito vencido de aproximadamente 1,6 milhões de euros, donde resulta um rácio de incumprimento de 10,6 por cento.

Quadro 1.4.1

MONTANTE DOS CONTRATOS DE CRÉDITO COM REQUERIMENTO DE ACESSO DEFERIDO NOV. 2012 – SET. 2013				
Período	Número de contratos com requerimento deferido	Montante em situação regular (EUR) (A)	Montante em incumprimento (EUR) (B)	Rácio de incumprimento (C) = (B/[A+B])
Dez.12 ¹	7	391.118	4.316	1,1 %
Jan.13	64	2.540.861	302.537	10,6 %
Fev.13	39	2.194.630	186.545	7,8 %
Mar.13	38	2.229.891	220.389	9,0 %
Abr.13	40	1.663.626	223.312	11,8 %
Mai.13	36	1.620.141	149.300	8,4 %
Jun.13	28	1.387.882	350.713	20,2 %
Jul.13	11	501.758	102.875	17,0 %
Ago.13	31	1.267.685	89.918	6,6 %
Set.13	3	141.064	8.429	5,6 %
Total	297	–	–	–
Contratos abrangidos (sem repetições)	295	13.846.186	1.635.931	10,6 %

¹ Período de 10 de novembro de 2012 a 31 de dezembro de 2012.

No que respeita ao ano de celebração, verifica-se que 274 (92,9 por cento) dos contratos de crédito com requerimento de acesso ao Regime Extraordinário deferido foram celebrados entre os anos de 2000 e de 2010, destacando-se, em particular, o peso dos contratos celebrados entre 2005 e 2007.

Quadro 1.4.2

CONTRATOS DE CRÉDITO COM REQUERIMENTO DE ACESSO DEFERIDO, POR ANO DE CELEBRAÇÃO NOV. 2012 – SET. 2013						
	Ano de celebração					Total
	Anterior a 2000	2000 – 2004	2005 – 2007	2008 – 2010	Posterior a 2010	
Número de contratos	15	86	108	80	6	295
Contratos de crédito à habitação	15	60	69	47	3	194
Outros contratos de crédito	–	26	39	33	3	101
Montante médio inicial (EUR)						
Contratos de crédito à habitação	48.696	66.769	79.366	71.689	77.130	71.204
Outros contratos de crédito	–	23.708	32.448	33.290	19.653	30.093
Montante médio em incumprimento (EUR)						
Contratos de crédito à habitação	6.518	9.613	8.537	2.133	549	7.011
Outros contratos de crédito	–	4.385	5.932	3.507	909	4.565
Rácio de incumprimento						
Contratos de crédito à habitação	16,3 %	16,0 %	11,3 %	2,9 %	0,8 %	10,4 %
Outros contratos de crédito	–	19,7 %	17,0 %	12,1 %	4,2 %	15,5 %

Dos contratos de crédito com requerimento de acesso deferido, 121 (41 por cento) encontram-se em situação de incumprimento há mais de um ano.

Quadro 1.4.3

DURAÇÃO DO INCUMPRIMENTO NOS CONTRATOS DE CRÉDITO COM REQUERIMENTO DE ACESSO DEFERIDO NOV. 2012 – SET. 2013							
	Duração do incumprimento						Total
	Sem incump.	Até 30 dias	(30 dias – 90 dias]	(90 dias – 180 dias]	(180 dias – 365 dias]	> 365 dias	
Número de contratos	32	45	36	26	35	121	295
Contratos de crédito à habitação	16	35	29	14	25	75	194
Outros contratos de crédito	16	10	7	12	10	46	101
Montante médio inicial (EUR)							
Contratos de crédito à habitação	57.282	71.597	69.803	78.065	70.908	73.351	71.204
Outros contratos de crédito	20.777	33.851	20.904	28.886	39.984	32.080	30.093
Montante médio em incumprimento (EUR)							
Contratos de crédito à habitação	–	266	651	5.753	2.331	14.412	7.011
Outros contratos de crédito	–	153	194	644	5.606	6.986	4.565
Rácio de incumprimento							
Contratos de crédito à habitação	–	0,4 %	1,1 %	8,1 %	3,7 %	19,9 %	10,4 %
Outros contratos de crédito	–	0,5 %	1,1 %	2,4 %	17,4 %	22,1 %	15,5 %

CARATERIZAÇÃO DAS SOLUÇÕES ACORDADAS NO ÂMBITO DO REGIME EXTRAORDINÁRIO

Dos processos de Regime Extraordinário com requerimento de acesso deferido, 118 culminaram na regularização do incumprimento ou na celebração de um acordo entre a instituição de crédito e o cliente bancário com vista a essa regularização.

Quadro 1.5.1

SOLUÇÕES ACORDADAS NO ÂMBITO DO REGIME EXTRAORDINÁRIO NOV. 2012 – SET. 2013											
	Dez.12	Jan.13	Fev.13	Mar.13	Abr.13	Mai.13	Jun.13	Jul.13	Ago.13	Set.13	Total
Contratos renegociados	–	3	9	21	8	25	17	10	17	–	110
<i>Também com empréstimo adicional</i>	–	–	–	3	1	11	8	1	15	–	39
Contratos exclusivamente com empréstimo adicional	–	–	–	1	–	1	–	–	–	–	2
Processos extintos por dação em cumprimento	–	–	1	–	–	2	–	2	1	–	6
Processos concluídos com regularização do incumprimento	–	3	10	22	8	28	17	12	18	–	118
Processos extintos sem regularização do incumprimento	–	–	–	1	3	1	19	12	16	13	65
<i>Por cliente recusar a aplicação de medidas substitutivas</i>	–	–	–	–	–	–	13	9	16	13	51
<i>Por outros motivos</i>	–	–	–	1	3	1	6	3	–	–	14
Total de contratos abrangidos	–	3	10	23	11	29	36	24	34	13	183

A aplicação do Regime Extraordinário resultou na renegociação de 110 contratos de crédito, envolvendo um montante total renegociado de cerca de 4,6 milhões de euros.

As soluções de renegociação passaram pela concessão de períodos de carência (de capital ou de capital e juros), pela dilatação do prazo do contrato, pela redução do *spread*, pelo diferimento de capital para a última prestação ou pela conjugação de várias destas soluções.

Dois contratos tiveram a situação de incumprimento regularizada exclusivamente com a celebração de empréstimos adicionais para pagamento de prestações.

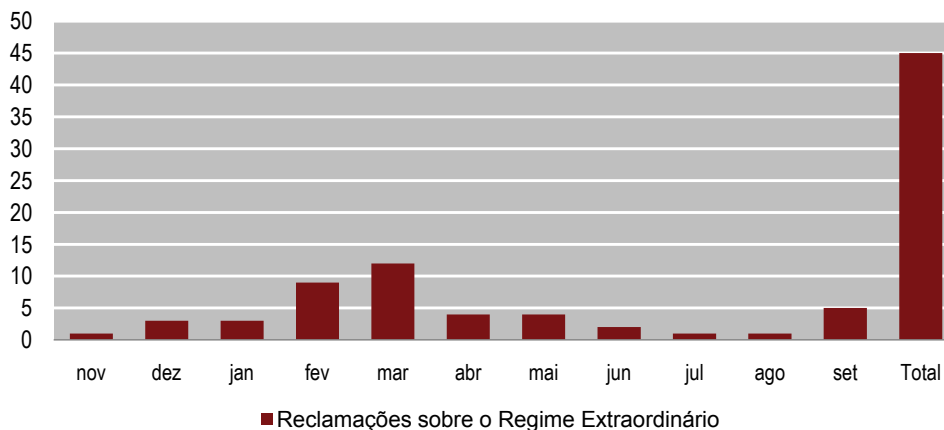
Em 6 processos de Regime Extraordinário houve lugar à dação em cumprimento do imóvel hipotecado, sendo que em 5 dessas situações a dação teve como efeito a extinção integral da dívida.

RECLAMAÇÕES DIRIGIDAS PELOS CLIENTES BANCÁRIOS AO BANCO DE PORTUGAL

O Banco de Portugal recebeu, até ao final de setembro de 2013, 45 reclamações relativas à implementação do Regime Extraordinário.

Gráfico 2.1.1

EVOLUÇÃO MENSAL DAS RECLAMAÇÕES SOBRE O REGIME EXTRAORDINÁRIO | NOV. 2012 – SET. 2013



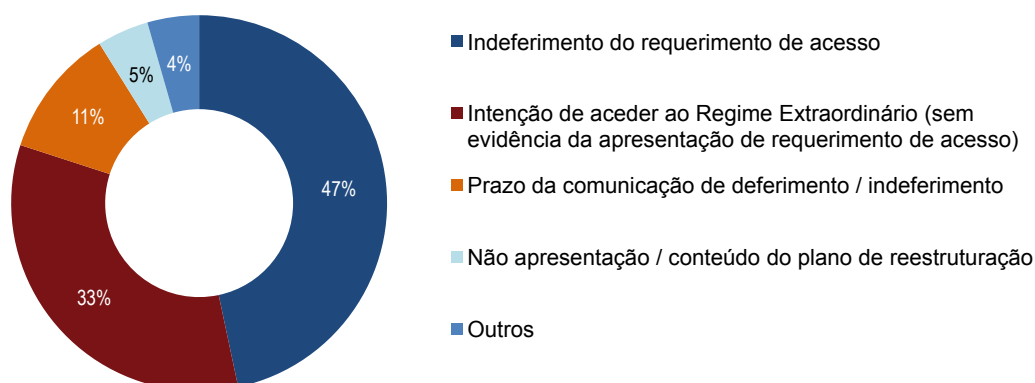
O mês de março foi aquele em que se registou o maior número de reclamações sobre este tema (12). Por outro lado, nos meses de julho e agosto, deram entrada apenas 2 reclamações relativas à implementação do Regime Extraordinário. A tendência de redução do número de reclamações, verificada entre abril e agosto, foi contrariada em setembro, mês em que foram apresentadas 5 reclamações sobre o Regime Extraordinário (terceiro mês com o maior volume de reclamações recebidas).

Do total de reclamações relativas ao Regime Extraordinário, 47 por cento tiveram por objeto o indeferimento dos requerimentos de acesso apresentados pelos clientes bancários. Em 33 por cento das reclamações, não obstante ser feita referência à intenção dos reclamantes em aceder ao Regime Extraordinário, não ficou demonstrada a apresentação de requerimento de acesso ao Regime.

Das reclamações cuja análise já foi concluída, apenas uma motivou a intervenção do Banco de Portugal, que entendeu que a instituição de crédito em causa deveria ter explicitado melhor os fundamentos da decisão de indeferimento do requerimento de acesso ao Regime Extraordinário.

Gráfico 2.1.2

CONTEÚDO DAS RECLAMAÇÕES SOBRE O REGIME EXTRAORDINÁRIO | NOV. 2012 – SET. 2013



II. ENTENDIMENTOS DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO SOBRE O REGIME EXTRAORDINÁRIO

A Comissão de Avaliação, tendo por base as melhores práticas seguidas por diversas instituições de crédito, aprovou, por unanimidade, um conjunto de entendimentos sobre o Regime Extraordinário, que são apresentados na presente secção. Os entendimentos da Comissão de Avaliação serão transmitidos às instituições de crédito pelo Banco de Portugal, devendo ser observados enquanto boas práticas na implementação do Regime Extraordinário.

Entendimento da Comissão de Avaliação sobre o âmbito de aplicação do Regime Extraordinário e a verificação da condição de acesso relativa à taxa de esforço do agregado familiar do mutuário [artigos 2.º, n.º 1 e 5.º, n.º 1, al. b) do Regime Extraordinário]

O Regime Extraordinário limita o seu âmbito de aplicação ao incumprimento de contratos de crédito destinados à aquisição, construção ou realização de obras de conservação e de beneficiação de habitação própria permanente. Todavia, o regime faz referência, a propósito de aspetos específicos (e.g. carácter vinculativo da proposta de consolidação do crédito à habitação com o crédito conexo – cfr. artigo 10.º, n.º 5), aos contratos de crédito conexo³.

Neste contexto, a Comissão de Avaliação entende que:

Na determinação da taxa de esforço do agregado familiar do mutuário para efeitos de acesso ao regime, as instituições de crédito devem atender aos encargos decorrentes de todos os contratos de crédito garantidos por hipoteca sobre a habitação própria e permanente do mutuário, ainda que a sua finalidade não seja a aquisição, construção ou realização de obras de conservação ou beneficiação.

Entendimento da Comissão de Avaliação sobre a verificação da condição de acesso relativa à redução do rendimento anual bruto do agregado familiar do mutuário [artigo 5.º, n.º 1, al. a) do Regime Extraordinário]

Para efeitos de aferição da condição de acessos relativa à redução do rendimento anual bruto do agregado familiar do mutuário, o legislador determina que se tenha em consideração a redução ocorrida nos 12 meses anteriores ao início do incumprimento (cfr. artigo 5.º, n.º 3, al. b)). No entanto, a aplicação estrita deste critério poderá ser complexa nos casos em que o incumprimento se mantém há vários anos.

Assim, a Comissão de Avaliação entende que:

Na aferição do preenchimento da condição de acesso relativa ao rendimento anual bruto do agregado familiar do mutuário, as instituições de crédito devem, sempre que possível, atender à redução de rendimentos ocorrida nos 12 meses anteriores à apresentação do requerimento de acesso, em vez de terem como referência os 12 meses anteriores ao início do incumprimento.

³ Contrato de crédito celebrado com a mesma instituição de crédito junto da qual é contraído o crédito à habitação e garantido por hipoteca que incide, total ou parcialmente, sobre o imóvel que também serve de garantia ao contrato de crédito à habitação.

Entendimento da Comissão de Avaliação sobre a verificação da condição de acesso relativa ao valor patrimonial tributário do imóvel [artigo 4.º, al. c) do Regime Extraordinário]

Em virtude do processo de atualização do valor patrimonial dos imóveis para efeitos de imposto municipal sobre imóveis (IMI), foram detetadas situações em que, após a apresentação do requerimento de acesso ao Regime Extraordinário, o valor patrimonial tributário dos imóveis foi revisto para montante superior ao limiar definido para efeitos de acesso ao Regime.

A Comissão de Avaliação entende que:

Nas situações em que o valor patrimonial tributário do imóvel seja objeto de atualização posterior à apresentação do requerimento de acesso ao Regime Extraordinário, as instituições de crédito devem atender, para efeitos de verificação do cumprimento dos requisitos de acesso ao referido Regime, ao valor patrimonial tributário atribuído ao imóvel à data da apresentação do requerimento.

Entendimento da Comissão de Avaliação sobre a verificação da condição de acesso relativa à situação económica muito difícil dos fiadores [artigo 4.º, al. d) do Regime Extraordinário]

Embora a regra geral seja a de que não são elegíveis para efeitos de aplicação do Regime Extraordinário os contratos de crédito que tenham outras garantias para além da hipoteca sobre a habitação própria permanente do mutuário, o legislador definiu que, nos casos em que o contrato seja igualmente garantido por fiança, o mesmo será elegível caso o fiador demonstre estar em situação económica muito difícil.

A aplicação aos fiadores dos critérios definidos na lei para a demonstração da existência de uma situação económica muito difícil afigura-se, no entanto, complexa em determinados aspetos. Em particular, não se afigura claro quais os encargos com o crédito à habitação que devem ser considerados para efeitos do cálculo da taxa de esforço (crédito à habitação do mutuário, crédito à habitação do fiador ou ambos).

Assim, a Comissão de Avaliação entende que:

Na verificação do preenchimento da condição de acesso relativa à situação económica muito difícil dos fiadores, as instituições de crédito devem ter em consideração os encargos associados ao crédito à habitação eventualmente titulado pelo fiador e, bem assim, os encargos decorrentes do crédito cujo cumprimento é por si garantido.

Entendimento da Comissão de Avaliação sobre os documentos necessários para demonstração pelo cliente bancário do preenchimento das condições de acesso [artigo 6.º do Regime Extraordinário]

O artigo 6.º, n.º 1 do Regime Extraordinário prevê um conjunto de documentos cuja entrega as instituições de crédito podem exigir aos clientes bancários para verificação do preenchimento das condições de acesso.

Relativamente a este aspecto, a Comissão de Avaliação entende que:

As instituições de crédito podem, quando considerem que tal não é necessário para demonstrar o preenchimento das referidas condições de acesso, dispensar os clientes bancários, no todo ou em parte, da entrega dos documentos previstos no artigo 6.º, n.ºs 1 e 2 do Regime Extraordinário⁴.

Entendimento da Comissão de Avaliação sobre as consequências da falta de resposta pelo cliente bancário a uma proposta de plano de reestruturação [artigo 16.º, n.º 2 do Regime Extraordinário]

O legislador não estabelece qualquer consequência para a falta de resposta pelo cliente bancário a uma proposta de plano de reestruturação apresentada pela instituição de crédito, apenas estabelecendo efeitos para a recusa ou não formalização do plano de reestruturação proposto (cfr. artigo 16.º, n.º 2).

Assim, a Comissão de Avaliação entende que:

As consequências previstas no artigo 16.º, n.º 2 do Regime Extraordinário para as situações de recusa ou não formalização do plano de reestruturação são igualmente aplicáveis aos casos em que o cliente bancário não se pronuncia sobre uma proposta de plano de reestruturação considerada viável no prazo de 30 dias previsto na lei para a negociação entre as partes.

⁴ Este entendimento já foi transmitido às instituições de crédito pelo Banco de Portugal em janeiro.

