

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 Prévia | 5

I Breve descrição dos regimes | 7

1. Prevenção do incumprimento | 11
2. Gestão do incumprimento | 12
 - 2.1 Regime geral de regularização do incumprimento | 13
 - 2.2 Regime extraordinário de regularização do incumprimento | 15
 - 2.3 Articulação de procedimentos entre o PERSI e o Regime Extraordinário | 22
3. Rede de Apoio ao Consumidor Endividado | 23

II Enquadramento normativo | 25

1. Enquadramento legislativo | 27
 - 1.1 Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro – Regime Geral | 27
 - 1.2 Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro (alterada pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto) – Regime Extraordinário | 41
 - 1.3 Lei n.º 59/2012, de 9 de novembro – Salvaguardas adicionais para devedores de crédito à habitação | 54
 - 1.4 Decreto-Lei n.º 58/2013, de 8 de maio – Capitalização de juros e mora do devedor | 69
2. Enquadramento regulamentar | 75
 - 2.1 Aviso do Banco de Portugal n.º 17/2012 – Procedimentos a observar pelas instituições de crédito | 75
 - 2.2 Instrução do Banco de Portugal n.º 44/2012 – Reporte de informação | 84
 - 2.3 Carta-Circular n.º 93/2012/DSC – Articulação entre o PERSI e o Regime Extraordinário | 102
 - 2.4 Carta-Circular n.º 98/2013/DSC – Boas práticas na aplicação do Regime Extraordinário | 103
 - 2.5 Portaria n.º 2/2013, de 2 de janeiro – Rede de Apoio ao Consumidor Endividado | 104

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 quadro normativo da prevenção e gestão de situações de incumprimento estabelece um regime geral que define medidas destinadas a promover a prevenção (PARI) e a regularização extrajudicial de situações de incumprimento (PERSI) em contratos de crédito. Também estabelece um regime extraordinário de proteção dos devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil. Adicionalmente, foram definidas medidas de salvaguarda para os mutuários, na resolução, retoma e renegociação de contratos de crédito à habitação própria e permanente e foram revistas as regras aplicáveis aos juros moratórios e à cobrança de comissões associadas ao incumprimento.

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 e inclui a compilação de toda a legislação e regulamentação aplicável.

Esta mesma publicação está disponível para *download* no Portal do Cliente Bancário. O Banco de Portugal procederá à sua atualização sempre que necessário.





BREVE DESCRIÇÃO DOS REGIMES

1. Prevenção do incumprimento
2. Gestão do incumprimento
3. Rede de apoio ao consumidor endividado

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.

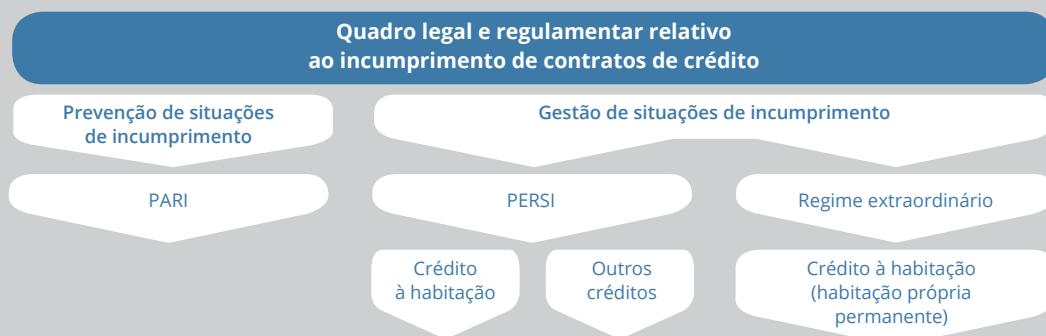
Gestão do incumprimento

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:

a) 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 % ou, no caso de existirem dois ou mais dependentes, 60 %.

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

b) arrendamento do imóvel que garante o crédito à habitação, em resultado de:

- i) desemprego de um dos membros do agregado familiar do mutuário; ou
- ii) 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 %, 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 % 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 % 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 %) acrescida da sobretaxa de 3 %.

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 % do valor da prestação.

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

Total a pagar = 350 € + (350 € x 0,07 / 360 x 20) + (350 € x 0,04)
= 350 € + 1,36 € + 14 € = 365,36 €

Regras no contacto com os clientes

As instituições de crédito e as entidades contratadas pelas instituições de crédito estão proibidas de efetuar contactos desleais, exces-

sivos 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 condi-

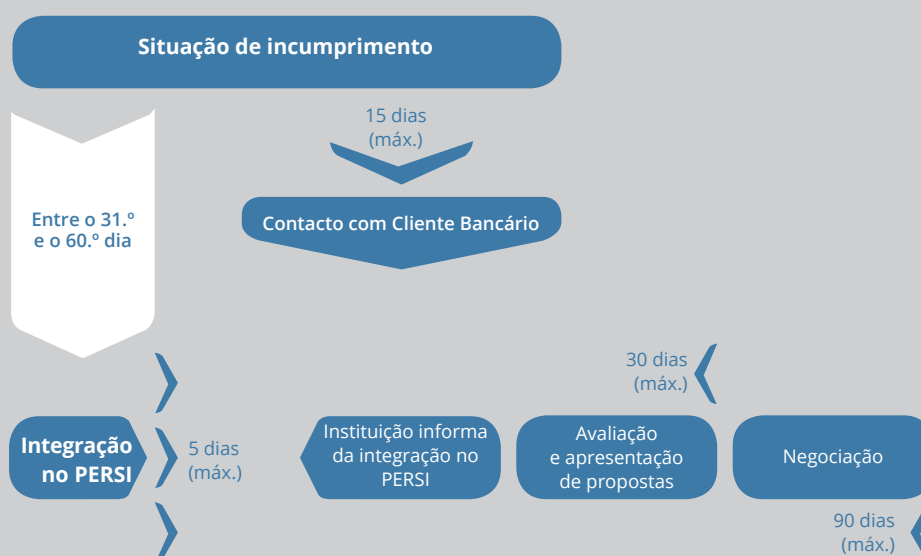
ções de pagamento, cessando, para todos os efeitos, a situação de incumprimento.

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 proteção 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.

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 judicial de execução do crédito à habitação, o deferimento de acesso ao regime determina igualmente a suspensão imediata desse processo, deven-

do 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.

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.

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 %, 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 % no seu rendimento

Taxa de esforço

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

- 50 % se o titular do crédito não tiver dependentes;
- 45 % se o titular do crédito tiver dependentes;
- 40 % 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.

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

Formalização

Situação de incupimento

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

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 %. Com a redução do rendimento anual bruto para 11 700 euros a taxa de esforço sobe para 65 %.

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 poupança 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 % do valor do salário mínimo nacional por cada titular do crédito à habitação;
- 70 % do valor do salário mínimo nacional por cada adulto do agregado familiar (não titular do crédito à habitação);
- 50 % 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 % do valor do salário mínimo nacional, pelo que o rendimento anual bruto não pode exceder 8 484 euros ($14 \times (1,20 \times 505 \text{ €})$).

Documentos a entregar

O cliente bancário deve entregar os seguintes documentos para comprovar 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.

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 %, para famílias com cinco ou mais elementos, 45 %, para famílias com dependentes do mutuário, ou 50 %, 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.

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 % 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 %;
- 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;

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

- 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.

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 %, para famílias com cinco ou mais elementos, 45 %, para famílias com dependentes do mutuário, ou 50 %, 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.

Medidas complementares

A instituição de crédito e o cliente bancário podem acordar na adoção de medidas com-

plementares 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 %, para famílias com cinco ou mais elementos, 45 %, para famílias com dependentes do mutuário, ou 50 %, 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.

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.

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.

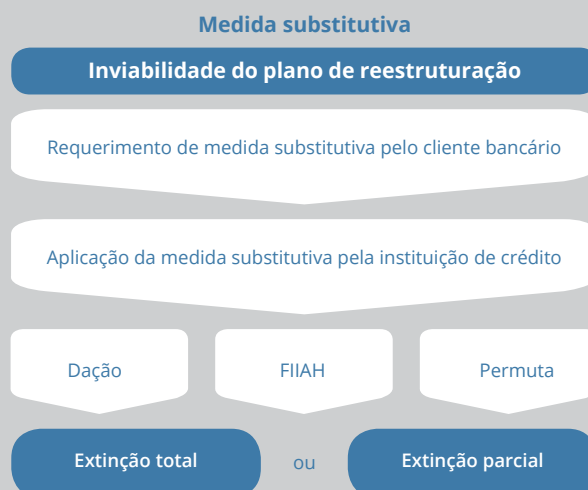
Dação em cumprimento

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 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 FIIAH

Esta medida consiste na venda da habitação a um Fundo de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIIAH). 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 FIIAH só extingue a totalidade da dívida quando:

- a soma do montante pago pelo FIIAH 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 FIIAH para aquisição do imóvel for igual ou superior ao capital que se encontre em dívida.

Nos casos em que a alienação do imóvel ao FIIAH 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 FIIAH, 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:

- a) se o requerimento de acesso for aceite, a instituição de crédito deve adotar os procedimentos previstos no Regime Extraordinário.
- b) 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.

c) se o requerimento, apresentado após a integração no PERSI, for rejeitado:

i) 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;

ii) 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.

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 ade-

quação 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.

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.

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.



ENQUADRAMENTO NORMATIVO

1. Enquadramento legislativo
2. Enquadramento regulamentar

1. Enquadramento legislativo

1.1. Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro – Regime Geral

A concessão responsável de crédito constitui um dos importantes princípios de conduta para a atuação das instituições de crédito. A crise económica e financeira que afeta a maioria dos países europeus veio reforçar a importância de uma atuação prudente, correta e transparente das referidas entidades em todas as fases das relações de crédito estabelecidas com os seus clientes enquanto consumidores na aceção dada pela Lei de Defesa do Consumidor, aprovada pela Lei n.º 24/96, de 31 de julho, alterada pelo Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril.

A degradação das condições económicas e financeiras sentidas em vários países e o aumento do incumprimento dos contratos de crédito, associado a esse fenómeno, conduziram as autoridades a prestar particular atenção à necessidade de um acompanhamento permanente e sistemático, por parte de instituições, públicas e privadas, da execução dos contratos de crédito, bem como ao desenvolvimento de medidas e de procedimentos que impulsionem a regularização das situações de incumprimento daqueles contratos, promovendo ainda a adoção de comportamentos responsáveis por parte das instituições de crédito e dos clientes bancários e a redução dos níveis de endividamento das famílias.

Neste contexto, com o presente diploma pretende-se estabelecer um conjunto de medidas que, refletindo as melhores práticas a nível internacional, promovam a prevenção do incumprimento e, bem assim, a regularização das situações de incumprimento de contratos celebrados com consumidores que se revelem incapazes de cumprir os compromissos financeiros assumidos perante instituições de crédito por factos de natureza diversa, em especial o desemprego e a quebra anómala dos rendimentos auferidos em conexão com as atuais dificuldades económicas.

Em concreto, prevê-se que cada instituição de crédito crie um Plano de Ação para o Risco de Incumprimento (PARI), fixando, com base no presente diploma, procedimentos e medidas de acompanhamento da execução dos contratos de crédito que, por um lado, possibilitem a deteção precoce de indícios de risco de incumprimento e o acompanhamento dos consumidores que comuniquem dificuldades no cumprimento das obrigações decorrentes dos referidos contratos e que, por outro lado, promovam a adoção célere de medidas suscetíveis de prevenir o referido incumprimento.

Adicionalmente, define-se um Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (PERSI), no âmbito do qual as instituições de crédito devem aferir da natureza pontual ou duradoura do incumprimento registado, avaliar a capacidade financeira do consumidor e, sempre que tal seja viável, apresentar propostas de regularização adequadas à situação financeira, objetivos e necessidades do consumidor.

Prevê-se, ainda, que, caso o PERSI não termine com um acordo entre as partes, o cliente bancário que solicite a intervenção do Mediador do Crédito ao abrigo do disposto no Decreto-Lei n.º 144/2009, de 17 de junho, possa, em determinadas circunstâncias, manter as garantias de que beneficiou durante o PERSI. A mediação neste âmbito rege-se-á pelo referido diploma legal que regula a atividade do Mediador do Crédito.

Salienta-se, no entanto, que, atentas as assimetrias de informação entre consumidores e instituições de crédito, a eficaz implementação das medidas previstas neste diploma depende da criação de uma rede que apoie os consumidores em dificuldades financeiras, nomeadamente através da prestação de informação, do aconselhamento e do acompanhamento nos procedimentos de negociação que estabeleçam com as instituições de crédito. Por forma a contribuir para esse objetivo,

estabelece-se no presente diploma uma rede de apoio a consumidores no âmbito da prevenção do incumprimento e da regularização das situações de incumprimento de contratos de crédito, destinada a informar, aconselhar e acompanhar os consumidores que se encontrem em risco de incumprir as obrigações decorrentes de contratos de crédito celebrados com uma instituição de crédito ou que se encontrem em mora relativamente ao cumprimento dessas obrigações. Esta rede de apoio deve ser composta por pessoas coletivas, de direito público ou privado, que preencham as condições de acesso previstas neste diploma e que sejam reconhecidas pela Direção-Geral do Consumidor para o efeito, após parecer do Banco de Portugal, promovendo-se dessa forma a criação de uma rede com ampla cobertura territorial. Assegura-se, ainda, que o recurso à mesma é isento de encargos para os consumidores, eliminando-se assim eventuais obstáculos de acesso à rede que ora se pretende ver criada.

O presente diploma visa, assim, promover a adequada tutela dos interesses dos consumidores em incumprimento e a atuação célere das instituições de crédito na procura de medidas que contribuam para a superação das dificuldades no cumprimento das responsabilidades assumidas pelos clientes bancários.

Sem prejuízo das funções atribuídas à Direção-Geral do Consumidor no âmbito da rede de apoio, cabe ao Banco de Portugal fiscalizar, acompanhar e avaliar periodicamente o cumprimento do presente diploma, estabelecendo, por via regulamentar, as normas necessárias à sua execução, bem como as diretrizes para a atuação das instituições de crédito que se revelem necessárias.

Foram ouvidos o Banco de Portugal e a Associação Portuguesa de Bancos.

Foi promovida a audição do Conselho Nacional de Consumo.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

1. O presente diploma estabelece os princípios e as regras a observar pelas instituições de crédito:

- a) No acompanhamento e gestão de situações de risco de incumprimento; e
- b) Na regularização extrajudicial das situações de incumprimento das obrigações de reembolso do capital ou de pagamento de juros remuneratórios por parte dos clientes bancários, respeitantes aos contratos de crédito referidos no n.º 1 do artigo seguinte.

2. O presente diploma estabelece ainda a criação de uma rede de apoio a clientes bancários no âmbito da prevenção do incumprimento e da regularização extrajudicial das situações de incumprimento de contratos de crédito.

Artigo 2.º

Âmbito

1. O disposto neste diploma aplica-se aos seguintes contratos de crédito celebrados com clientes bancários:

- a) Contratos de crédito para a aquisição, construção e realização de obras em habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, bem como para a aquisição de terrenos para construção de habitação própria;
- b) Contratos de crédito garantidos por hipoteca sobre bem imóvel;
- c) Contratos de crédito a consumidores abrangidos pelo disposto no Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 72-A/2010, de 18 de junho, com exceção dos contratos de locação de bens móveis de consumo duradouro que prevejam o direito ou a obrigação de compra da coisa locada, seja no próprio contrato, seja em documento autónomo;

d) Contratos de crédito ao consumo celebrados ao abrigo do disposto no Decreto-Lei n.º 359/91, de 21 de setembro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 101/2000, de 2 de junho, e 82/2006, de 3 de maio, com exceção dos contratos em que uma das partes se obriga, contra retribuição, a conceder à outra o gozo temporário de uma coisa móvel de consumo duradouro e em que se preveja o direito do locatário a adquirir a coisa locada, num prazo convencionado, eventualmente mediante o pagamento de um preço determinado ou determinável nos termos do próprio contrato;

e) Contratos de crédito sob a forma de facilidades de descoberto que estabeleçam a obrigação de reembolso do crédito no prazo de um mês.

2. O disposto no presente diploma não prejudica o regime aplicável aos sistemas de apoio ao sobre-endividamento, instituído pela Portaria n.º 312/2009, de 30 de março.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos do presente diploma, entende-se por:

a) «Cliente bancário» o consumidor, na aceção dada pelo n.º 1 do artigo 2.º da Lei de Defesa do Consumidor, aprovada pela Lei n.º 24/96, de 31 de julho, alterada pelo Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril, que intervenha como mutuário em contrato de crédito;

b) «Comissões» as prestações pecuniárias exigíveis aos clientes bancários pelas instituições de crédito como retribuição dos serviços por elas prestados, ou contratados a terceiros, no âmbito da sua atividade;

c) «Contrato de crédito» o contrato celebrado entre um cliente bancário e uma instituição de crédito com sede ou sucursal em território nacional que, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo anterior, esteja incluído no âmbito de aplicação do presente diploma;

d) «Despesas» os encargos suportados pelas instituições de crédito perante terceiros e que as

instituições de crédito possam legitimamente repercutir nos clientes bancários, tais como pagamentos a conservatórias, cartórios notariais ou encargos de natureza fiscal;

e) «Instituição de crédito» qualquer entidade habilitada a efetuar operações de crédito em Portugal, nos termos do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de dezembro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 246/95, de 14 de setembro, 232/96, de 5 de dezembro, 222/99, de 22 de junho, 250/2000, de 13 de outubro, 285/2001, de 3 de novembro, 201/2002, de 26 de setembro, 319/2002, de 28 de dezembro, 252/2003, de 17 de outubro, 145/2006, de 31 de julho, 104/2007, de 3 de abril, 357-A/2007, de 31 de outubro, 1/2008, de 3 de janeiro, 126/2008, de 21 de julho, e 211-A/2008, de 3 de novembro, pela Lei n.º 28/2009, de 19 de junho, pelo Decreto-Lei n.º 162/2009, de 20 de julho, pela Lei n.º 94/2009, de 1 de setembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 317/2009, de 30 de outubro, 52/2010, de 26 de maio, e 71/2010, de 18 de junho, pela Lei n.º 36/2010, de 2 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 140-A/2010, de 30 de dezembro, pela Lei n.º 46/2011, de 24 de junho, e pelos Decretos-Leis n.ºs 88/2011, de 20 de julho, 119/2011, de 26 de dezembro, e 31-A/2012, de 10 de fevereiro (RGICSF);

f) «Obrigações decorrentes do contrato de crédito» as obrigações de reembolso do capital ou de pagamento de juros remuneratórios assumidas pelo cliente bancário no âmbito de um contrato de crédito;

g) «Prestador de serviços de gestão do incumprimento» qualquer pessoa singular ou coletiva que, ao abrigo de um contrato celebrado com a instituição de crédito, preste, em nome e benefício desta, serviços relacionados com a gestão do incumprimento de contratos de crédito em fase prévia ao recurso às vias judiciais;

h) «Suporte duradouro» qualquer instrumento que permita armazenar informações

durante um período de tempo adequado aos fins a que as informações se destinam e que possibilite a reprodução integral e inalterada das informações armazenadas.

Artigo 4.º

Princípios gerais

1. No cumprimento das disposições do presente diploma, as instituições de crédito devem proceder com diligência e lealdade, adotando as medidas adequadas à prevenção do incumprimento de contratos de crédito e, nos casos em que se registre o incumprimento das obrigações decorrentes desses contratos, envidando os esforços necessários para a regularização das situações de incumprimento em causa.

2. Os clientes bancários devem gerir as suas obrigações de crédito de forma responsável e, com observância do princípio da boa fé, alertar atempadamente as instituições de crédito para o eventual risco de incumprimento de obrigações decorrentes de contratos de crédito e colaborar com estas na procura de soluções extrajudiciais para o cumprimento dessas obrigações.

Artigo 5.º

Gestão do incumprimento de contratos de crédito

1. As instituições de crédito devem acompanhar a execução dos contratos de crédito em que intervenham como mutuantes, adotando, à luz do disposto nos artigos 9.º a 11.º, as medidas e os procedimentos necessários à prevenção do incumprimento de obrigações decorrentes desses contratos por parte dos clientes bancários.

2. Quando se verifique o incumprimento de obrigações decorrentes de contratos de crédito, as instituições de crédito mutuantes devem providenciar pelo célere andamento do procedimento previsto nos artigos 12.º a 21.º, de modo a promover, sempre que possível, a regularização, em sede extrajudicial, das situações de incumprimento.

Artigo 6.º

Apoio ao cliente bancário

1. Os clientes bancários que se encontrem em risco de incumprimento das obrigações decorrentes do contrato de crédito ou que estejam em mora relativamente ao cumprimento dessas obrigações têm o direito a obter, de forma gratuita, informação, aconselhamento e acompanhamento por parte das entidades reconhecidas para esse efeito, no âmbito da rede extrajudicial de apoio a clientes bancários, cujo regime se encontra estabelecido no presente diploma.

2. As instituições de crédito estão obrigadas a prestar informação aos clientes bancários sobre as entidades referidas no número anterior, designadamente quanto às suas atribuições e elementos de contacto, nos termos a definir, mediante aviso, pelo Banco de Portugal.

Artigo 7.º

Divulgação de informação sobre o incumprimento de contratos de crédito

1. Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, as instituições de crédito estão obrigadas a disponibilizar, designadamente em sede pré-contratual, aos clientes bancários e aos demais interessados informação sobre os riscos do endividamento excessivo e as consequências do incumprimento de contratos de crédito, bem como sobre os procedimentos implementados para a regularização das situações de incumprimento em resultado da aplicação das regras previstas no presente diploma.

2. Para os efeitos previstos no número anterior, o Banco de Portugal define, mediante aviso, a informação que as instituições de crédito devem prestar aos clientes bancários e aos demais interessados sobre os riscos de endividamento excessivo, as consequências do incumprimento de contratos de crédito e os procedimentos implementados para a regularização das situações de incumprimento, bem como a forma adequada para a prestação dessa informação.

Artigo 8.º**Proibição de cobrança de comissões**

1. Às instituições de crédito está vedada a cobrança de comissões pela renegociação das condições do contrato de crédito no âmbito do presente diploma, designadamente no que respeita à análise e à formalização dessa operação.
2. O disposto no número anterior não impede a cobrança ao cliente bancário, mediante a apresentação da respetiva justificação documental, das despesas tal como definidas na alínea d) do artigo 3.º.

CAPÍTULO II**Gestão do risco de incumprimento****Artigo 9.º****Dever de acompanhamento da execução dos contratos de crédito**

1. Sem prejuízo da adoção de outros atos e procedimentos adequados ao acompanhamento permanente e sistemático da execução dos contratos de crédito, as instituições de crédito estão obrigadas a:
 - a) Implementar sistemas informáticos que possibilitem a identificação oportuna da ocorrência de factos que indiquem a degradação da capacidade financeira do cliente bancário para cumprir, emitindo os correspondentes alertas;
 - b) Definir os procedimentos a observar pelos seus trabalhadores quando tomem conhecimento de factos que indiquem a degradação da capacidade financeira do cliente bancário para cumprir;
 - c) Definir os procedimentos a adotar pelos seus trabalhadores envolvidos no atendimento ao público quando, por comunicação do próprio cliente bancário, tomem conhecimento de factos que indiquem o risco de incumprimento de obrigações decorrentes de contratos de crédito.
2. Para efeitos do presente diploma, consideram-se, designadamente, indícios de degradação

da capacidade financeira do cliente bancário para cumprir a existência de incumprimentos registados na Central de Responsabilidades de Crédito do Banco de Portugal, a devolução e inibição do uso de cheques e correspondente inserção na lista de utilizadores de cheque que oferecem risco, a existência de dívidas fiscais e à segurança social, a sua insolvência, a existência de processos judiciais e de situações litigiosas, a penhora de contas bancárias, bem como a verificação de incumprimentos noutros contratos celebrados com a instituição de crédito.

Artigo 10.º**Avaliação e apresentação de propostas**

1. Sempre que detete indícios de degradação da capacidade financeira do cliente bancário para cumprir o contrato de crédito ou que o cliente bancário lhe transmita factos que indiquem o risco de incumprimento, a instituição de crédito desenvolve as diligências necessárias para avaliar esses indícios, tendo em vista aferir da existência de risco efetivo de incumprimento e da respetiva extensão.
2. Para os efeitos previstos no número anterior, a instituição de crédito procede à avaliação da capacidade financeira do cliente bancário, podendo solicitar as informações e os documentos estritamente necessários e adequados para esse efeito.
3. O cliente bancário presta a informação e disponibiliza os documentos solicitados pela instituição de crédito no prazo máximo de 10 dias.
4. Quando verifique, em resultado da avaliação referida no n.º 2, que o cliente bancário dispõe de capacidade financeira para cumprir as obrigações decorrentes do contrato de crédito, nomeadamente através da renegociação das condições do contrato ou da sua consolidação com outros contratos de crédito, a instituição de crédito apresenta-lhe uma ou mais propostas que se revelem adequadas à sua situação financeira, objetivos e necessidades.
5. As propostas a que se refere o número anterior são apresentadas ao cliente bancário atra-

vés de comunicação em suporte duradouro, estando as instituições de crédito obrigadas a observar os deveres de informação previstos na legislação e regulamentação específicas.

6. Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo anterior, o Banco de Portugal define, mediante aviso, os critérios para aferição dos indícios de degradação e de avaliação da capacidade financeira do cliente bancário para cumprir a serem utilizados pelas instituições de crédito no âmbito do presente diploma.

Artigo 11.º

Plano de ação para o risco de incumprimento

1. As instituições de crédito estão obrigadas a elaborar e a implementar um Plano de Ação para o Risco de Incumprimento (PARI), que descreva detalhadamente os procedimentos e as medidas adotados para o acompanhamento da execução dos contratos de crédito e a gestão de situações de risco de incumprimento.

2. Em particular, o PARI deve especificar:

- a) Os procedimentos adotados para o acompanhamento permanente e sistemático da execução dos contratos de crédito;
- b) Os factos que, no âmbito dos procedimentos aludidos na alínea anterior, são considerados como indícios da degradação da capacidade financeira do cliente bancário para cumprir as obrigações decorrentes do contrato de crédito;
- c) Os procedimentos desenvolvidos para a recolha, o tratamento e a análise da informação referente a clientes bancários que estejam em risco efetivo de incumprimento;
- d) Os procedimentos implementados para o contacto com os clientes bancários em risco efetivo de incumprimento, incluindo, designadamente o prazo para a realização do primeiro contacto após a deteção de um dos factos a que se alude na alínea b), o qual não pode exceder 10 dias;
- e) As soluções suscetíveis de serem propostas aos clientes bancários em risco efetivo de incumprimento;

f) As estruturas responsáveis pelo desenvolvimento dos procedimentos e ações previstas no PARI, indicando, com detalhe, as respetivas competências e descrevendo os mecanismos previstos para a sua articulação com outras estruturas ou entidades potencialmente envolvidas nesses procedimentos e ações;

g) Os planos de formação dos trabalhadores a quem sejam atribuídas tarefas no âmbito do PARI;

h) Os prestadores de serviços de gestão do incumprimento responsáveis pelo desenvolvimento de procedimentos e ações previstos no PARI, caso existam, detalhando os serviços contratados e os mecanismos previstos para a sua articulação com as estruturas ou com outras entidades potencialmente envolvidas nesses procedimentos e ações.

3. As instituições de crédito devem disponibilizar o PARI aos seus trabalhadores em moldes que permitam a sua consulta imediata e permanente.

4. O Banco de Portugal define, mediante aviso, os factos e os procedimentos relevantes nos termos e para os efeitos das alíneas a), b), c) e d) do n.º 2.

CAPÍTULO III

Regularização das situações de incumprimento

SECÇÃO I

Procedimento extrajudicial de regularização de situações de incumprimento

Artigo 12.º

Procedimento extrajudicial de regularização de situações de incumprimento

As instituições de crédito promovem as diligências necessárias à implementação do Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (PERSI) relativamente a clientes bancários que se encon-

trem em mora no cumprimento de obrigações decorrentes de contratos de crédito.

Artigo 13.º

Contactos preliminares

No prazo máximo de 15 dias após o vencimento da obrigação em mora, a instituição de crédito informa o cliente bancário do atraso no cumprimento e dos montantes em dívida e, bem assim, desenvolve diligências no sentido de apurar as razões subjacentes ao incumprimento registado.

Artigo 14.º

Fase inicial

1. Mantendo-se o incumprimento das obrigações decorrentes do contrato de crédito, o cliente bancário é obrigatoriamente integrado no PERSI entre o 31.º dia e o 60.º dia subsequentes à data de vencimento da obrigação em causa.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a instituição de crédito está obrigada a iniciar o PERSI sempre que:

- a) O cliente bancário se encontre em mora relativamente ao cumprimento das obrigações decorrentes do contrato de crédito e solicite, através de comunicação em suporte duradouro, a sua integração no PERSI, considerando-se, para todos os efeitos, que essa integração ocorre na data em que a instituição de crédito recebe a referida comunicação;
- b) O cliente bancário, que alertou para o risco de incumprimento das obrigações decorrentes do contrato de crédito, entre em mora, devendo, para todos os efeitos, considerar-se que a integração desse cliente no PERSI ocorre na data do referido incumprimento.

3. Quando, na pendência do PERSI, o cliente bancário entre em mora relativamente ao cumprimento de obrigações decorrentes de outros contratos de crédito celebrados com a mesma instituição, a instituição de crédito deve procurar obter a regularização do incumprimento no âmbito de um único procedimen-

to, informando o cliente bancário desse facto nos termos previstos no número seguinte.

4. No prazo máximo de cinco dias após a ocorrência dos eventos previstos no presente artigo, a instituição de crédito deve informar o cliente bancário da sua integração no PERSI, através de comunicação em suporte duradouro.

5. O Banco de Portugal define, mediante aviso, os elementos informativos que devem acompanhar a comunicação prevista no número anterior.

Artigo 15.º

Fase de avaliação e proposta

1. A instituição de crédito desenvolve as diligências necessárias para apurar se o incumprimento das obrigações decorrentes do contrato de crédito se deve a circunstâncias pontuais e momentâneas ou se, pelo contrário, esse incumprimento reflete a incapacidade do cliente bancário para cumprir, de forma continuada, essas obrigações nos termos previstos no contrato de crédito.

2. Para os efeitos previstos no número anterior, a instituição de crédito procede à avaliação da capacidade financeira do cliente bancário, podendo solicitar-lhe as informações e os documentos estritamente necessários e adequados, nos termos a definir, mediante aviso, pelo Banco de Portugal.

3. Salvo motivo atendível, o cliente bancário presta a informação e disponibiliza os documentos solicitados pela instituição de crédito no prazo máximo de 10 dias.

4. No prazo máximo de 30 dias após a integração do cliente bancário no PERSI, a instituição de crédito, através de comunicação em suporte duradouro, está obrigada a:

- a) Comunicar ao cliente bancário o resultado da avaliação desenvolvida nos termos previstos nos números anteriores, quando verifique que o mesmo não dispõe de capacidade financeira para retomar o cumprimento das obrigações decorrentes do contrato de crédito, nem para regularizar a situação de incumprimento, através, designadamente,

da renegociação das condições do contrato ou da sua consolidação com outros contratos de crédito, sendo inviável a obtenção de um acordo no âmbito do PERSI; ou

- b) Apresentar ao cliente bancário uma ou mais propostas de regularização adequadas à sua situação financeira, objetivos e necessidades, quando conclua que aquele dispõe de capacidade financeira para reembolsar o capital ou para pagar os juros vencidos e vencidos do contrato de crédito através, designadamente, da renegociação das condições do contrato ou da sua consolidação com outros contratos de crédito.

5. Na apresentação de propostas aos clientes bancários, as instituições de crédito observam os deveres de informação previstos na legislação e regulamentação específicas.

Artigo 16.º

Fase de negociação

1. Caso o cliente bancário recuse as propostas apresentadas, a instituição de crédito, quando considere que existem outras alternativas adequadas à situação do cliente bancário, apresenta uma nova proposta.
2. Quando o cliente bancário proponha alterações à proposta inicial, a instituição de crédito comunica-lhe, no prazo máximo de 15 dias e em suporte duradouro, a sua aceitação ou recusa, podendo igualmente apresentar uma nova proposta, observando o disposto no n.º 5 do artigo anterior.
3. O cliente bancário pronuncia-se sobre as propostas que lhe sejam apresentadas no prazo máximo de 15 dias após a sua receção.

Artigo 17.º

Extinção do PERSI

1. O PERSI extingue-se:

- a) Com o pagamento integral dos montantes em mora ou com a extinção, por qualquer outra causa legalmente prevista, da obrigação em causa;

- b) Com a obtenção de um acordo entre as partes com vista à regularização integral da situação de incumprimento;

- c) No 91.º dia subsequente à data de integração do cliente bancário neste procedimento, salvo se as partes acordarem, por escrito, na respetiva prorrogação; ou

- d) Com a declaração de insolvência do cliente bancário.

2. A instituição de crédito pode, por sua iniciativa, extinguir o PERSI sempre que:

- a) Seja realizada penhora ou decretado arresto a favor de terceiros sobre bens do devedor;

- b) Seja proferido despacho de nomeação de administrador judicial provisório, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea a) do n.º 3 do artigo 17.º-C do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas;

- c) A instituição de crédito conclua, em resultado da avaliação desenvolvida nos termos do artigo 15.º, que o cliente bancário não dispõe de capacidade financeira para regularizar a situação de incumprimento, designadamente pela existência de ações executivas ou processos de execução fiscal instaurados contra o cliente bancário que afetem comprovada e significativamente a sua capacidade financeira e tornem inexigível a manutenção do PERSI;

- d) O cliente bancário não colabore com a instituição de crédito, nomeadamente no que respeita à prestação de informações ou à disponibilização de documentos solicitados pela instituição de crédito ao abrigo do disposto no artigo 15.º, nos prazos que aí se estabelecem, bem como na resposta atempada às propostas que lhe sejam apresentadas, nos termos definidos no artigo anterior;

- e) O cliente bancário pratique atos suscetíveis de pôr em causa os direitos ou as garantias da instituição de crédito;

- f) O cliente bancário recuse a proposta apresentada, sem prejuízo do disposto no n.º 1 do artigo anterior; ou

g) A instituição de crédito recuse as alterações sugeridas pelo cliente bancário a proposta anteriormente apresentada, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo anterior.

3. A instituição de crédito informa o cliente bancário, através de comunicação em suporte duradouro, da extinção do PERSI, descrevendo o fundamento legal para essa extinção e as razões pelas quais considera inviável a manutenção deste procedimento.

4. A extinção do PERSI só produz efeitos após a comunicação referida no número anterior, salvo quando o fundamento de extinção for o previsto na alínea b) do n.º 1.

5. O Banco de Portugal define, mediante aviso, os elementos informativos que devem acompanhar a comunicação prevista no n.º 3.

Artigo 18.º

Garantias do cliente bancário

1. No período compreendido entre a data de integração do cliente bancário no PERSI e a extinção deste procedimento, a instituição de crédito está impedida de:

- a) Resolver o contrato de crédito com fundamento em incumprimento;
- b) Intentar ações judiciais tendo em vista a satisfação do seu crédito;
- c) Ceder a terceiro uma parte ou a totalidade do crédito; ou
- d) Transmitir a terceiro a sua posição contratual.

2. Sem prejuízo do disposto nas alíneas b), c) e d) do número anterior, a instituição de crédito pode:

- a) Fazer uso de procedimentos cautelares adequados a assegurar a efetividade do seu direito de crédito;
- b) Ceder créditos para efeitos de titularização; ou
- c) Ceder créditos ou transmitir a sua posição contratual a outra instituição de crédito.

3. Caso a instituição de crédito ceda o crédito ou transmita a sua posição contratual nos ter-

mos previstos na alínea c) do número anterior, a instituição de crédito cessionária está obrigada a prosseguir com o PERSI, retomando este procedimento na fase em que o mesmo se encontrava à data da cessão do crédito ou da transmissão da posição contratual.

4. Antes de decorrido o prazo de 15 dias a contar da comunicação da extinção do PERSI, a instituição de crédito está impedida de praticar os atos previstos nos números anteriores, no caso de contratos previstos na alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º, e em que a extinção do referido procedimento tenha por fundamento a alínea c) do n.º 1 ou as alíneas c), f) e g) do n.º 2 todas do artigo anterior.

Artigo 19.º

Deveres procedimentais

1. As instituições de crédito estão obrigadas a elaborar um documento interno que descreva, em linguagem simples e clara, os procedimentos adotados no âmbito da implementação do PERSI.

2. Sem prejuízo da inclusão de outros elementos informativos, o documento a elaborar pelas instituições de crédito deve, nomeadamente, especificar:

- a) Os procedimentos para o contacto com os clientes bancários nas várias fases do PERSI;
- b) Os procedimentos para a recolha, tratamento e análise da informação referente aos clientes bancários;
- c) As soluções suscetíveis de serem propostas aos clientes bancários em incumprimento;
- d) As estruturas ou, se for o caso, os prestadores de serviços de gestão do incumprimento responsáveis pelo desenvolvimento dos procedimentos e ações previstas no PERSI, indicando, com o necessário detalhe, as respetivas competências e descrevendo os mecanismos previstos para a sua articulação com outras estruturas ou entidades potencialmente envolvidas nesses procedimentos e ações; e

e) Os planos de formação dos trabalhadores a quem sejam atribuídas tarefas no âmbito do PERSI.

3. As instituições de crédito disponibilizam aos seus trabalhadores o documento referido nos números anteriores de modo a permitir a sua consulta imediata e permanente.

Artigo 20.º

Processos individuais

1. As instituições de crédito devem criar, em suporte duradouro, processos individuais para os clientes bancários integrados no PERSI, os quais devem conter toda a documentação relevante no âmbito deste procedimento, nomeadamente as comunicações entre as partes, o relatório de avaliação da capacidade financeira desses clientes e as propostas apresentadas aos mesmos.

2. As instituições de crédito devem conservar os processos individuais durante os cinco anos subsequentes à extinção do PERSI.

Artigo 21.º

Fiador

1. Nos casos em que o contrato de crédito esteja garantido por fiança, a instituição de crédito deve informar o fiador, no prazo máximo de 15 dias após o vencimento da obrigação em mora, do atraso no cumprimento e dos montantes em dívida.

2. A instituição de crédito que interpele o fiador para cumprir as obrigações decorrentes de contrato de crédito que se encontrem em mora está obrigada a iniciar o PERSI com esse fiador sempre que este o solicite através de comunicação em suporte duradouro, no prazo máximo de 10 dias após a referida interpelação, considerando-se, para todos os efeitos, que o PERSI se inicia na data em que a instituição de crédito recebe a comunicação anteriormente mencionada.

3. Aquando da interpelação para o cumprimento das obrigações decorrentes do contrato de crédito que se encontrem em mora, a instituição de crédito deve informar o fiador

sobre a faculdade prevista no número anterior, bem como sobre as condições para o seu exercício.

4. Sem prejuízo de se tratar de um procedimento autónomo relativamente ao PERSI desenvolvido com o cliente bancário, é aplicável ao PERSI iniciado por solicitação do fiador o disposto no n.º 4 do artigo 14.º e nos artigos 15.º a 20.º, com as devidas adaptações.

SECÇÃO II

Mediação

Artigo 22.º

Mediação de situações de incumprimento

1. Sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 144/2009, de 17 de julho, nos casos em que as partes não tenham chegado a um acordo que permita regularizar a situação de incumprimento, o cliente bancário que, no prazo de cinco dias a contar da comunicação prevista no n.º 3 do artigo 17.º, solicite a intervenção do Mediador do Crédito mantém as garantias previstas no artigo 18.º sempre que, cumulativamente:

- a) O PERSI tenha sido extinto com fundamento em algum dos motivos previstos na alínea c) do n.º 1 do artigo 17.º ou nas alíneas c), f) e g) do n.º 2 do mesmo preceito;
- b) O PERSI tenha tido por objeto o incumprimento de obrigações decorrentes de um contrato de crédito referido na alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º;
- c) O cliente bancário intervenha como mutuário em contratos de crédito celebrados com mais do que uma instituição de crédito.

2. As garantias previstas no artigo 18.º são aplicáveis durante os 30 dias subsequentes ao envio do processo de mediação às instituições de crédito identificadas pelo cliente bancário no pedido de mediação.

3. O cliente bancário pode deixar de beneficiar das garantias referidas no número anterior, por iniciativa da instituição de crédito, quando:

- a) Seja declarado insolvente;

- b) Seja realizada penhora ou decretado arresto a favor de terceiros sobre bens do cliente bancário;
- c) Seja proferido despacho de nomeação de administrador judicial provisório, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea a) do n.º 3 do artigo 17.º-C do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas; ou
- d) Tenham sido instaurados contra si ações executivas ou processos de execução fiscal que afetem comprovada e significativamente a sua capacidade financeira e tornem inexigível a manutenção da mediação.

4. Para os efeitos do número anterior, a instituição de crédito informa o Mediador do Crédito, através de comunicação em suporte duradouro, da cessação das garantias do cliente bancário, descrevendo o respetivo fundamento legal e as razões pelas quais considera inviável a sua manutenção, considerando-se que o cliente bancário deixa de beneficiar das referidas garantias a partir da data dessa comunicação.

5. Ao fiador de um contrato de crédito referido na alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º que, nos termos do artigo anterior, tenha dado início ao PERSI aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no presente artigo.

6. A intervenção do Mediador do Crédito rege-se pelo disposto na legislação específica que regula a sua atividade.

CAPÍTULO IV

Rede extrajudicial de apoio a clientes bancários

SECÇÃO I

Entidades que integram a rede

Artigo 23.º

Reconhecimento

A rede extrajudicial de apoio a clientes bancários é constituída por pessoas coletivas, de direito público ou privado, que, preenchendo

as condições constantes no presente capítulo, sejam reconhecidas pela Direção-Geral do Consumidor, após parecer prévio do Banco de Portugal.

Artigo 24.º

Condições gerais

A entidade requerente deve, à data do pedido de reconhecimento, cumprir, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Encontrar-se legalmente constituída;
- b) Possuir a situação regularizada face à administração fiscal e à segurança social;
- c) Integrar um responsável pela coordenação do serviço a prestar.

Artigo 25.º

Funcionários e colaboradores

1. Os funcionários ou as pessoas que colaborem com as entidades requerentes do reconhecimento e que prestem apoio a clientes bancários no âmbito da prevenção do incumprimento e da regularização das situações de incumprimento de contratos de crédito devem preencher, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- a) Ser pessoas de reconhecida idoneidade para o desempenho das funções em causa;
- b) Possuir a escolaridade obrigatória;
- c) Possuir adequados conhecimentos técnicos em matéria financeira, económica e bancária.

2. Considera-se indiciador de falta de idoneidade, o facto de a pessoa em causa se encontrar numa das situações previstas no n.º 3 do artigo 30.º do RGICSF.

3. O disposto no presente artigo é igualmente aplicável aos funcionários ou colaboradores que iniciem funções junto das entidades após o respetivo reconhecimento e que prestem apoio a clientes bancários no âmbito da prevenção do incumprimento e da regularização das situações de incumprimento de contratos de crédito.

Artigo 26.º**Regulamentação**

O regime e o procedimento aplicáveis ao reconhecimento das entidades que integram a rede extrajudicial de apoio a clientes bancários são objeto de regulamentação por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças, da justiça e da defesa do consumidor.

SECÇÃO II**Atuação das entidades que integram a rede****Artigo 27.º****Âmbito de atuação**

1. As entidades que integram a rede extrajudicial de apoio a clientes bancários têm como função informar, aconselhar e acompanhar o cliente bancário que se encontre em risco de incumprir as obrigações decorrentes de contrato de crédito celebrado com uma instituição de crédito ou que, em virtude da mora no cumprimento dessas obrigações, se encontre em processo de negociação com a instituição de crédito.

2. Em concreto, inserem-se no âmbito de atuação das entidades que integram a rede extrajudicial de apoio a clientes bancários as seguintes atribuições:

- a) Informar o cliente bancário sobre os seus direitos e deveres em caso de risco de incumprimento do contrato de crédito e no âmbito do PERSI;
- b) Apoiar a análise, por parte do cliente bancário, das propostas apresentadas pelas instituições de crédito no âmbito do PARI e do PERSI, nomeadamente quanto à adequação de tais propostas à situação financeira, objetivos e necessidades do cliente bancário;
- c) Acompanhar o cliente bancário aquando da negociação entre este e as instituições de crédito das propostas apresentadas no âmbito do PARI e do PERSI;

d) Prestar outras informações em matéria de endividamento e de sobre-endividamento;

e) Apoiar o cliente bancário na avaliação da sua capacidade de endividamento, à luz dos elementos que este apresente para o efeito.

3. As entidades referidas no n.º 1 podem ainda prestar apoio ao cliente bancário no âmbito de outras medidas aplicáveis a situações de incumprimento, previstas em legislação especial.

4. Às entidades acima mencionadas está vedada:

- a) A atuação junto de instituições de crédito, em representação ou por conta dos clientes bancários, nomeadamente aquando da negociação das propostas apresentadas no âmbito do PARI e do PERSI; e
- b) A adoção de mecanismos de conciliação, mediação ou arbitragem tendo em vista a obtenção de acordos entre os clientes bancários e as instituições de crédito.

5. A intervenção das entidades que integram a rede extrajudicial de apoio a clientes bancários cessa logo que tenham conhecimento de que foi intentada ação judicial relacionada com o contrato de crédito a que se refere o apoio prestado.

6. Para os efeitos previstos no número anterior, o cliente bancário informa a instituição de crédito com a qual tenha celebrado um contrato de crédito que recorreu a uma entidade da rede extrajudicial de apoio a clientes bancários, no âmbito da atribuição prevista na alínea c) do n.º 2.

7. Sempre que seja intentada uma ação judicial relacionada com o contrato de crédito, o cliente bancário comunica tal facto à entidade a que recorreu no âmbito da rede extrajudicial de apoio a clientes bancários.

Artigo 28.º**Gratuidade**

O acesso à rede extrajudicial de apoio a clientes bancários é isento de encargos para os mesmos.

Artigo 29.º**Princípios de atuação**

1. As entidades que integram a rede extrajudicial de apoio a clientes bancários devem assegurar, ao longo de todo o procedimento, o respeito pelos princípios da independência, imparcialidade, legalidade e transparência.
2. O procedimento de apoio a clientes bancários deve ser célere e obedecer a critérios de elevado rigor técnico.

Artigo 30.º**Segredo profissional**

1. O procedimento de informação, aconselhamento e acompanhamento a clientes bancários goza de confidencialidade, ficando sujeitas a segredo profissional todas as pessoas que nele tenham intervenção relativamente aos factos de que tenham conhecimento nesse âmbito.
2. O dever de segredo não cessa com o termo das funções ou da prestação de serviços.

Artigo 31.º**Fiadores**

1. Sempre que as instituições de crédito iniciem o PERSI com o fiador do contrato de crédito, este pode recorrer à rede extrajudicial de apoio a clientes bancários.
2. Nos casos previstos no número anterior, são aplicáveis, com as devidas adaptações, as normas constantes do presente capítulo.

SECÇÃO III**Informação e formação financeira pelas entidades que integram a rede****Artigo 32.º****Funções no âmbito da formação financeira**

As entidades que integram a rede extrajudicial de apoio a clientes bancários podem também informar e prestar formação financeira aos consumidores, com o objetivo de contribuir para a melhoria dos seus conhecimentos financeiros.

CAPÍTULO V**Disposições complementares, transitórias e finais****Artigo 33.º****Dever de reporte das instituições de crédito**

1. As instituições de crédito devem remeter ao Banco de Portugal, no prazo máximo de 30 dias a contar da entrada em vigor do presente diploma, os documentos previstos nos artigos 11.º e 19.º, nos termos a definir, mediante aviso, pelo Banco de Portugal.
2. As instituições de crédito devem igualmente comunicar ao Banco de Portugal, com a antecedência mínima de 15 dias relativamente à data prevista para a sua aplicação, qualquer alteração ulteriormente introduzida aos documentos referidos no número anterior.

Artigo 34.º**Reporte de dados estatísticos relativos à rede extrajudicial de apoio a clientes bancários**

1. As entidades que integram a rede extrajudicial de apoio a clientes bancários estão obrigadas a proceder ao reporte trimestral de dados estatísticos agregados à Direção-Geral do Consumidor, relativos ao tratamento de pedidos de informação, de apoio e de acompanhamento dos clientes bancários.
2. Com base nesses elementos, a Direção-Geral do Consumidor elabora um relatório com periodicidade semestral que é comunicado ao membro do Governo responsável pela defesa do consumidor.

Artigo 35.º**Avaliação da execução**

1. A implementação dos princípios e regras consagradas no presente diploma é avaliada pelo Banco de Portugal, devendo os resultados dessa avaliação ser objeto de publicação periódica.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a Direção-Geral do Consumidor é respon-

sável pela avaliação da rede extrajudicial de apoio a clientes bancários, devendo as entidades que integram esta rede prestar todos os esclarecimentos e informações que lhes sejam solicitados pela Direção-Geral do Consumidor no prazo fixado para o efeito, o qual não pode ser inferior a 10 dias.

Artigo 36.º

Regime sancionatório

1. Constitui contraordenação punível nos termos da alínea m) do artigo 210.º e do artigo 212.º do RGICSF a violação pelas instituições de crédito do disposto no n.º 1 do artigo 7.º, nos artigos 8.º e 9.º, nos n.ºs 2, 4 e 5 do artigo 10.º, nos artigos 11.º e 13.º, nos n.ºs 1 a 4 do artigo 14.º, nos n.ºs 1, 2, 4 e 5 do artigo 15.º, nos n.ºs 1 e 2 do artigo 16.º, nos n.ºs 2 e 3 do artigo 17.º, nos artigos 18.º a 21.º e no artigo 33.º.
2. A negligência é punível, sendo os limites mínimos e máximos das coimas reduzidos para metade.
3. A tentativa é punível com a coima aplicável à contraordenação consumada, especialmente atenuada.

Artigo 37.º

Fiscalização

1. Compete ao Banco de Portugal a fiscalização do cumprimento das obrigações decorrentes do presente diploma para as instituições de crédito, bem como a aplicação, se for caso disso, das respetivas coimas e sanções acessórias.
2. A aplicação das coimas e sanções acessórias segue o processo instituído pelo RGICSF.

Artigo 38.º

Regulamentação

Sem prejuízo das competências que lhe são especificamente atribuídas, compete ao Banco de Portugal estabelecer as normas regulamentares necessárias à execução do presente diploma.

Artigo 39.º

Aplicação no tempo

1. São automaticamente integrados no PERSI e sujeitos às disposições do presente diploma os clientes bancários que, à data de entrada em vigor do presente diploma, se encontrem em mora relativamente ao cumprimento de obrigações decorrentes de contratos de crédito que permaneçam em vigor, desde que o vencimento das obrigações em causa tenha ocorrido há mais de 30 dias.
2. Nas situações referidas no número anterior, a instituição de crédito deve, nos 15 dias subsequentes à entrada em vigor do presente diploma, informar os clientes bancários da sua integração no PERSI, nos termos previstos no n.º 4 do artigo 14.º.
3. Os clientes bancários que, à data de entrada em vigor do presente diploma, se encontrem em mora quanto ao cumprimento de obrigações decorrentes de contratos de crédito há menos de 31 dias são integrados no PERSI nos termos previstos no n.º 1 do artigo 14.º.

Artigo 40.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia 1 de janeiro de 2013.

Visto e aprovado em conselho de Ministros de 13 de setembro de 2012. – Pedro Passos Coelho – Vítor Louçã Rabaça Gaspar – Álvaro Santos Pereira.

Promulgado em 15 de outubro de 2012.

Publique-se.

O Presidente da República, Aníbal Cavaco Silva.

Referendado em 22 de outubro de 2012.

O Primeiro-Ministro, Pedro Passos Coelho.

1.2. Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro (alterada pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto) – Regime Extraordinário

Cria um regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

CAPÍTULO I

Objeto e âmbito de aplicação

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei cria um regime extraordinário de proteção dos devedores de crédito à habitação que se encontrem em situação económica muito difícil.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

1. O regime estabelecido na presente lei aplica-se às situações de incumprimento de contratos de mútuo celebrados no âmbito do sistema de concessão de crédito à habitação destinado à aquisição, construção ou realização de obras de conservação e de beneficiação de habitação própria permanente de agregados familiares que se encontrem em situação económica muito difícil e apenas quando o imóvel em causa seja a única habitação do agregado familiar e tenha sido objeto de contrato de mútuo com hipoteca.

2. Aos fiadores chamados a assumir as obrigações dos mutuários originários que se encontrem nas condições previstas no artigo 5.º, considerando o cumprimento do crédito garantido e eventuais encargos associados a créditos titulados pelo fiador, é permitido o acesso às medidas previstas no capítulo II da presente lei.

Alterado pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.

3. O regime estabelecido na presente lei é imperativo para as instituições de crédito mutuantes, nos casos em que se encontrem cumulativamente preenchidos os requisitos previstos no artigo 4.º.

Renumerado pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.

4. As instituições de crédito podem voluntariamente decidir aplicar parte ou a totalidade do regime constante da presente lei a outros mutuários de créditos à habitação, relativamente aos quais não se encontrem preenchidos um ou mais dos requisitos previstos no artigo 4.º.

Renumerado pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.

5. As instituições de crédito podem conceder aos mutuários de crédito à habitação condições mais favoráveis do que as previstas na presente lei.

Renumerado pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos da presente lei, considera-se:

- a) «Agregado familiar»:
 - i) O conjunto de pessoas constituído pelos cônjuges ou por duas pessoas que vivam em condições análogas às dos cônjuges, nos termos do artigo 2020.º do Código Civil, e seus ascendentes e descendentes em 1.º grau ou afins, desde que com eles vivam em regime de comunhão de mesa e habitação no mesmo domicílio fiscal;
 - ii) O conjunto constituído por pessoa solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente de pessoas e bens, seus ascendentes e descendentes em 1.º grau ou afins, desde que com ela vivam em comunhão de mesa e habitação no mesmo domicílio fiscal;
- b) «Carência parcial» o diferimento, pelo prazo acordado, do montante correspondente à

amortização de capital, tal como está definido no contrato de crédito à habitação;

- c) «Carência total» o diferimento, pelo prazo acordado, do pagamento das prestações correspondentes ao capital e aos juros, tal como está definido no contrato de crédito à habitação;
- d) «Coeficiente de localização» o coeficiente de localização das habitações, de acordo com o estabelecido no artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;
- e) «Comissões» as prestações pecuniárias exigíveis pelas instituições de crédito aos clientes como retribuição por serviços prestados, diretamente ou através de terceiros, no âmbito da sua atividade;
- f) «Contratos conexos» os contratos de crédito cuja garantia hipotecária incida, total ou parcialmente, sobre um imóvel que simultaneamente garanta um contrato de crédito à habitação celebrado com a mesma instituição;
- g) «Crédito à habitação» os contratos de mútuo celebrados no âmbito do sistema de crédito à habitação destinado à aquisição, construção ou realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação de habitação própria permanente;
- h) «Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional» ou «FIIAH» os fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional sujeitos ao regime especial consagrado nos artigos 102.º a 104.º da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro;
- i) «Habitação própria permanente» aquela onde o mutuário ou este e o seu agregado familiar mantêm, estabilizado, o seu centro de vida familiar;
- j) «Património financeiro» o conjunto de valores mobiliários definidos no artigo 1.º do Código de Valores Mobiliários, depósitos bancários ou outros produtos financeiros de poupança;
- k) «Plano de reestruturação» o plano de reestruturação de dívidas do mutuário, vencidas

e vincendas, relativas a crédito à habitação e que é negociado e aprovado nos termos da secção III do capítulo II da presente lei, bem como as alterações resultantes da eventual aplicação de medidas complementares;

- l) «Rendimento anual bruto do agregado familiar» todo o rendimento auferido durante um ano pelo agregado familiar, incluindo o proveniente de prestações sociais, sem dedução de qualquer encargo;
- m) «Taxa de esforço» a relação entre a prestação mensal do empréstimo correspondente à amortização do capital e dos juros em dívida, a que fica sujeito o agregado familiar, e um duodécimo do seu rendimento anual bruto.
- n) «Famílias numerosas» os agregados familiares constituídos por cinco ou mais pessoas.

Aditada pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.

Artigo 4.º

Requisitos de aplicabilidade

O regime estabelecido na presente lei é aplicável às situações de incumprimento de contratos de mútuo celebrados no âmbito do sistema de créditos à habitação em que se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) O crédito à habitação esteja garantido por hipoteca que incida sobre imóvel que seja a habitação própria permanente e única habitação do agregado familiar do mutuário e para o qual foi concedido;
- b) O agregado familiar do mutuário se encontre em situação económica muito difícil nos termos do artigo seguinte;
- c) O valor patrimonial do imóvel à data de apresentação do requerimento de acesso, não exceda:

Alterada pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.

- i) € 100 000 nos casos em que o imóvel hipotecado tenha coeficiente de localização até 1,4;
- ii) Alterada pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.

iii) € 115 000 nos casos em que o imóvel hipotecado tenha coeficiente de localização entre 1,5 e 2,4;

iv) Alterada pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.

v) € 130 000 nos casos em que o imóvel hipotecado tenha coeficiente de localização entre 2,5 e 3,5;

Alterada pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.

d) O crédito à habitação não esteja garantido por outras garantias reais ou pessoais, salvo se, neste último caso, os garantes se encontrem também em situação económica muito difícil, nos termos do artigo seguinte.

Revogada pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.

Artigo 5.º

Agregados familiares em situação económica muito difícil

1. Para efeitos da presente lei, considera-se em situação económica muito difícil o agregado familiar relativamente ao qual se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:

a) Pelo menos um dos mutuários, seu cônjuge ou pessoa que com ele viva em condições análogas às dos cônjuges, se encontre em situação de desemprego ou o agregado familiar tenha sofrido uma redução do rendimento anual bruto igual ou superior a 35 %;

b) A taxa de esforço do agregado familiar com o crédito à habitação tenha aumentado para valor igual ou superior a:

i) 45 % para agregados familiares que integrem dependentes;

ii) 50 % para agregados familiares que não integrem dependentes;

iii) 40 % para agregados familiares considerados famílias numerosas;

Aditada pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.

c) O valor total do património financeiro de todos os elementos do agregado familiar seja inferior a metade do rendimento anual bruto do agregado familiar;

d) O património imobiliário do agregado familiar seja constituído unicamente:

i) Pelo imóvel que seja a habitação própria e permanente do agregado familiar; e

ii) Por garagem e imóveis não edificáveis, até ao valor total de € 20 000;

e) O rendimento anual bruto do agregado familiar não exceda 14 vezes o valor máximo calculado em função da composição do agregado familiar e correspondente à soma global das seguintes parcelas:

Alterada pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.

i) Pelo mutuário: 100 % do valor do salário mínimo nacional ou 120 % no caso de o agregado familiar ser composto apenas pelo requerente;

ii) Por cada um dos outros membros do agregado familiar que seja maior: 70 % do valor do salário mínimo nacional;

iii) Por cada membro do agregado familiar que seja menor: 50 % do valor do salário mínimo nacional.

2. Para efeitos da alínea a) do número anterior, considera-se que um membro do agregado familiar se encontra desempregado quando, tendo sido trabalhador por conta de outrem ou por conta própria, se encontre inscrito como tal no centro de emprego.

Alterada pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.

3. Para efeitos da alínea a) do n.º 1, releva a redução de rendimento:

a) Proveniente de atividade profissional prestada a entidade em que nenhum dos membros do agregado familiar detenha uma participação qualificada, tal como é definida no artigo 13.º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras;

- b) Ocorrida nos 12 meses anteriores à apresentação do requerimento de acesso.

Alterada pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.

4. Para efeitos da alínea b) do n.º 1, a taxa de esforço do agregado familiar do mutuário é calculada tendo em conta os encargos decorrentes de todos os contratos de crédito garantidos por hipoteca sobre a habitação própria e permanente do mutuário, independentemente da sua finalidade.

Aditada pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.

Artigo 6.º

Documentação demonstrativa

1. Salvo o disposto no número seguinte, o mutuário demonstra o preenchimento dos requisitos previstos nos artigos 4.º e 5.º mediante a entrega à instituição de crédito dos seguintes documentos:

- a) A última certidão de liquidação de imposto sobre o rendimento de pessoas singulares disponível relativa ao agregado familiar do mutuário, emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira, e os últimos três recibos de vencimento;
- b) Certidão do registo civil demonstrativa da situação e ligação dos membros do agregado familiar;
- c) Documento comprovativo do domicílio fiscal dos membros do agregado familiar;
- d) Certidões de titularidade emitidas pela conservatória do registo predial e comercial relativas a cada um dos membros do agregado familiar;
- e) Caderneta predial dos imóveis que são propriedade dos membros do agregado familiar;
- f) Declaração escrita do mutuário, garantindo o cumprimento de todos os requisitos exigidos para aplicação do regime estabelecido na presente lei.

2. A situação de desemprego a que se refere o n.º 2 do artigo anterior é comprovada pela exibição pelo mutuário de declaração com-

provativa emitida pelo Instituto do Emprego e Formação Profissional.

3. O mutuário tem o dever de informar de imediato a instituição de crédito caso deixe de se verificar qualquer dos requisitos previstos nos artigos 4.º e 5.º.

4. Os deveres de demonstração e informação previstos para o mutuário no presente artigo são aplicáveis, com as devidas adaptações, ao garante em situação económica muito difícil.

5. As instituições de crédito podem dispensar no todo ou em parte a entrega dos documentos previstos nos n.ºs 1 e 2 do presente artigo.

Aditada pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.

6. Para efeitos da presente lei, a emissão das certidões referidas neste artigo está isenta de taxas e emolumentos.

Aditada pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.

CAPÍTULO II

Procedimento e medidas de proteção

SECÇÃO I

Medidas de proteção em geral

Artigo 7.º

Modalidades

1. Em caso de incumprimento do crédito à habitação abrangido pelo regime estabelecido na presente lei, os mutuários têm direito à aplicação, nos termos dos artigos seguintes, de uma ou de várias das seguintes modalidades de medidas de proteção em caso de eventual execução da hipoteca sobre o imóvel:

- a) Plano de reestruturação das dívidas emergentes do crédito à habitação;
- b) Medidas complementares ao plano de reestruturação;
- c) Medidas substitutivas da execução hipotecária.

2. Salvo acordo em contrário entre instituição de crédito e mutuário, as medidas substitutivas previstas na alínea c) do número anterior são de aplicação subsidiária em relação às

medidas de reestruturação previstas na alínea a) e as medidas complementares previstas na alínea b) são de aplicação voluntária.

SECÇÃO II

Procedimento de acesso ao regime de proteção de devedores

Artigo 8.º

Acesso ao regime de proteção

1. O acesso ao regime estabelecido na presente lei faz-se por requerimento apresentado pelo mutuário à instituição de crédito com quem tenha celebrado o contrato de mútuo no âmbito do sistema do crédito à habitação.

2. O requerimento referido no n.º 1 pode ser apresentado até ao final do prazo para a oposição à execução relativa a créditos à habitação e créditos conexos garantidos por hipoteca ou até à venda executiva do imóvel sobre o qual incide a hipoteca do crédito à habitação, caso não tenha havido lugar a reclamações de créditos por outros credores.

3. No prazo de 15 dias após o recebimento do requerimento referido no n.º 1 ou após a entrega dos documentos prevista no número seguinte, se for posterior, a instituição de crédito deve comunicar ao mutuário, por escrito e de forma fundamentada, o resultado da verificação dos requisitos de aplicabilidade previstos nos artigos 4.º e 5.º e, consequentemente, o deferimento ou o indeferimento do pedido de acesso ao regime estabelecido na presente lei.

4. O mutuário deve prestar a informação e disponibilizar os documentos solicitados pela instituição de crédito para os efeitos previstos no presente artigo no prazo máximo de 20 dias após a entrega do requerimento ou da solicitação da instituição de crédito.

Alterado pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.

Artigo 9.º

Efeitos

1. Com a apresentação pelo mutuário do requerimento previsto no n.º 1 do artigo 8.º

e da documentação referida no n.º 1 do artigo 6.º, a instituição de crédito mutuante fica impedida de promover a execução da hipoteca que constitui garantia do crédito à habitação até que cesse a aplicação das medidas de proteção previstas na presente lei.

2. O deferimento do acesso ao regime estabelecido na presente lei, previsto no n.º 3 do artigo 8.º, produz os seguintes efeitos:

- a) Sem prejuízo do disposto no artigo 15.º, constitui a instituição de crédito na obrigação de apresentar ao mutuário uma proposta de plano de reestruturação;
- b) Suspende automaticamente o processo de execução hipotecária relativo às dívidas decorrentes do crédito à habitação;
- c) Constitui a instituição de crédito na obrigação de comunicar esse deferimento ao tribunal em que corre o processo de execução referido na alínea anterior.

3. Sem prejuízo do dever da instituição de crédito, o mutuário pode também proceder à comunicação prevista na alínea c) do número anterior.

SECÇÃO III

Plano de reestruturação das dívidas decorrentes do crédito à habitação

Artigo 10.º

Plano de reestruturação

1. A instituição de crédito apresenta ao mutuário uma proposta de plano de reestruturação da dívida decorrente do crédito à habitação que inclui necessariamente a aplicação de uma ou várias das seguintes medidas:

- a) Concessão de um período de carência, relativo ao pagamento das prestações mensais a cargo do mutuário ou estabelecimento de um valor residual no plano de amortizações;
- b) Prorrogação do prazo de amortização do empréstimo;
- c) Redução do *spread* aplicável durante o período de carência;

d) Concessão de um empréstimo adicional autónomo destinado a suportar temporariamente o pagamento das prestações do crédito à habitação.

2. A proposta de plano de reestruturação deve ser apresentada ao mutuário no prazo máximo de 25 dias após o deferimento do requerimento de acesso e deve compreender soluções de pagamento dos montantes em dívida adequadas à situação financeira do agregado familiar, suscetíveis de evitar ou interromper o incumprimento do crédito à habitação, e que não podem determinar uma taxa de esforço do agregado familiar superior aos limites previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 5.º.

3. O plano de reestruturação abrange todos os montantes, vencidos ou vincendos, devidos pelo mutuário ao abrigo do crédito à habitação, designadamente prestações de capital, juros e comissões.

4. A instituição de crédito e o mutuário podem ainda acordar na consolidação de todas ou de parte das dívidas bancárias contraídas pelo mutuário.

5. O mutuário não pode recusar a consolidação do crédito à habitação e créditos conexos nem recusar que estes beneficiem da cobertura hipotecária do crédito à habitação.

6. A consolidação dos créditos conexos ou de outros previstos nos n.ºs 3 e 4 pode ser efetuada em operação autónoma, em condições a acordar entre a instituição de crédito e o mutuário.

7. A adoção do plano de reestruturação ou de qualquer das medidas complementares não pode, em qualquer circunstância, dar lugar à revisão ou alteração dos restantes termos e condições de carácter financeiro do contrato de crédito à habitação, nomeadamente agravando o *spread* e outros encargos com o crédito, nem permite à instituição de crédito cobrar qualquer comissão adicional pelas alterações ao contrato, com exceção do que, estrita e demonstradamente, corresponda à repercussão de despesas suportadas perante terceiros por força da aplicação daquelas medidas.

Artigo 11.º

Regime de carência parcial e de valor residual

1. O período de carência parcial tem uma duração mínima de 12 e máxima de 48 meses.

2. Em alternativa ou em complemento à carência parcial, o plano de reestruturação pode estabelecer um valor residual até 30 % do capital em dívida, cujo pagamento se realiza na última prestação do crédito à habitação.

3. As medidas previstas nos n.ºs 1 e 2 produzem efeitos a partir da data de entrada em vigor do plano de reestruturação, podendo porém reportar os seus efeitos ao início do incumprimento das prestações vencidas, caso existam, desde que o mutuário liquide os juros que se encontrem vencidos.

Artigo 12.º

Limites à prorrogação do prazo de amortização

1. O plano de reestruturação da dívida pode prever a prorrogação do prazo de amortização do crédito à habitação, até ao limite de 50 anos relativamente ao momento de contratação do mesmo.

2. A prorrogação do prazo de amortização deve permitir que o financiamento seja liquidado antes de o mutuário mais idoso perfazer 75 anos de idade.

Artigo 13.º

Redução do *spread* aplicável durante o período de carência

1. O plano de reestruturação pode prever uma redução do *spread* até ao limite mínimo de 0,25 %, aplicável durante o período de carência ou durante um período até 48 meses, quando tiver sido escolhido o regime de valor residual referido no n.º 2 do artigo 11.º.

2. Nas situações previstas no número anterior, mantém-se a periodicidade acordada para as prestações de juros.

Artigo 14.º**Concessão de empréstimo adicional**

1. O plano de reestruturação pode prever um empréstimo adicional ao mutuário cujo capital mutuado se destine exclusivamente ao pagamento, total ou parcial, de prestações do crédito à habitação.
2. O capital mutuado será desembolsado diretamente e à medida da necessidade de pagamento de cada prestação.
3. O empréstimo adicional fica sujeito a termos e condições contratuais equivalentes aos do crédito objeto do plano de reestruturação, designadamente quanto à taxa, ao regime dos juros e à garantia.
4. O valor e o plano de amortizações do empréstimo adicional devem ser definidos atendendo aos compromissos e ao rendimento disponível do agregado familiar do mutuário, podendo compreender um período de carência inicial e um prazo de amortização mais longo do que o originalmente previsto para o crédito à habitação que é objeto do plano de reestruturação.

Artigo 15.º**Inviabilidade originária de reestruturação**

1. Nas situações em que, mesmo aplicando as medidas previstas nos artigos 11.º, 12.º e 13.º, o cumprimento do plano de reestruturação pelo mutuário se presuma inviável nos termos do número seguinte, a instituição de crédito não está obrigada a propor ao mutuário um plano de reestruturação.
2. Para efeitos da presente lei, presume-se inviável o cumprimento de um plano de reestruturação quando este implique para o agregado familiar do mutuário uma taxa de esforço superior aos limites previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 5.º.
3. No caso previsto no n.º 1, a instituição de crédito pode optar por, dentro do prazo previsto no n.º 2 do artigo 10.º, apresentar ao mutuário uma proposta de plano de reestru-

turação que contemple medidas complementares referidas no n.º 2 do artigo 19.º.

4. Caso opte por não apresentar proposta de plano de reestruturação nos termos dos n.ºs 1 a 3, a instituição de crédito fica obrigada a, dentro do prazo do n.º 2 do artigo 10.º, comunicar por escrito ao mutuário:
 - a) A decisão de não lhe apresentar proposta de plano de reestruturação; e
 - b) A aceitação da aplicação de medidas substitutivas da execução hipotecária conforme previsto na secção IV do presente capítulo.

Artigo 16.º**Aprovação do plano de reestruturação**

1. Após a apresentação da proposta, efetuada nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 10.º, a instituição de crédito e o mutuário dispõem de 30 dias para negociar e acordar alterações à proposta do plano de reestruturação apresentada pela instituição de crédito.
2. Se o mutuário recusar, não formalizar ou não se pronunciar no prazo de 30 dias sobre uma proposta de plano de reestruturação apresentada pela instituição de crédito, e cujo cumprimento se presuma viável nos termos do n.º 2 do artigo anterior, perde o direito à aplicação de medidas substitutivas, exceto se a instituição de crédito mantiver a intenção de as aplicar.

Alterado pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.

Artigo 17.º**Obrigações da instituição de crédito durante a vigência do plano de reestruturação**

Durante a vigência do plano de reestruturação, a instituição de crédito não pode, com fundamento em incumprimento anterior ao plano de reestruturação acordado:

- a) Resolver o contrato de crédito à habitação;
- b) Intentar ações judiciais, declarativas ou executivas, tendo em vista a satisfação do seu crédito.

Artigo 18.º**Revisão anual do plano de reestruturação**

1. Durante a vigência da presente lei, o mutuário deve comprovar anualmente a manutenção da verificação dos requisitos de aplicabilidade previstos no artigo 5.º.
2. Em caso de os requisitos de aplicabilidade previstos no artigo 5.º deixarem de se verificar, pode a instituição de crédito determinar a revisão do plano de reestruturação, desde que essa revisão não implique uma taxa de esforço superior aos limites previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 5.º.
3. Verificando-se um agravamento da situação económica do agregado familiar do mutuário que origine um aumento da respetiva taxa de esforço com o crédito à habitação, deve a instituição de crédito apresentar, a pedido do mutuário, a revisão do plano de reestruturação que não implique uma taxa de esforço superior aos limites previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 5.º.
4. As revisões referidas no número anterior devem compreender soluções adequadas à situação financeira do agregado familiar e suscetíveis de evitar um futuro incumprimento do crédito à habitação.

Artigo 19.º**Medidas complementares**

1. A instituição de crédito e o mutuário devem iniciar negociações com vista à adoção de medidas complementares ao plano de reestruturação, verificando-se uma das seguintes situações:
 - a) O plano de reestruturação, no curso da sua execução, se mostre inviável, nos termos do n.º 2 do artigo 15.º;
 - b) Em caso de incumprimento pelo mutuário de três prestações seguidas previstas no plano de reestruturação.
2. As medidas complementares ao plano de reestruturação podem ser quaisquer das previstas no n.º 1 do artigo 10.º que ainda não tenham sido aplicadas, ou outras, designada-

mente a carência total até 12 meses ou a redução parcial do capital por amortizar.

3. As negociações referidas no n.º 1 podem iniciar-se a qualquer momento, a pedido do mutuário ou da instituição de crédito, e deverão concluir-se no prazo de 30 dias após a receção do pedido.
4. A adoção das medidas complementares previstas no presente artigo é facultativa para as instituições de crédito, mesmo que solicitadas pelo mutuário e ainda que na ausência da sua adoção o plano de reestruturação se mostre inviável.

SECÇÃO IV**Medidas substitutivas da execução hipotecária****Artigo 20.º****Aplicação das medidas substitutivas**

1. Há lugar à aplicação das medidas substitutivas da execução hipotecária aos mutuários abrangidos pelo regime estabelecido na presente lei, quando se verifique uma das seguintes situações:
 - a) A instituição de crédito comunique ao mutuário a opção de, nos termos do artigo 15.º, não apresentar uma proposta de plano de reestruturação;
 - b) Nos casos previstos no n.º 2 do artigo 16.º;
 - c) As partes não tenham chegado, dentro do prazo aplicável, a um acordo sobre a adoção das medidas complementares, nos termos do artigo 19.º.
2. Sempre que se verifique o disposto no n.º 1, a instituição de crédito só pode recusar a aplicação de medidas substitutivas quando:
 - a) A hipoteca referida na alínea a) do artigo 4.º não seja de 1.º grau, exceto se essa hipoteca tiver sido constituída a favor da mesma instituição de crédito para garantia de um crédito à habitação concedido ao mesmo mutuário;
 - b) O imóvel sobre o qual incide esta hipoteca tenha constituído qualquer outra hipoteca

para garantir outros créditos do mutuário, junto de outras instituições financeiras.

3. À data de concretização da medida substitutiva, o imóvel deve:

- a) Encontrar-se livre de ónus ou encargos, incluindo contratos de arrendamento total ou parcial, de comodato ou outras formas de cedência gratuita ou onerosa, e livre de pessoas e bens, não se considerando ónus ou encargos, para este efeito, as garantias reais sobre o imóvel, constituídas a favor da instituição de crédito mutuante;
- b) Estar titulado por licença de utilização válida;
- c) Encontrar-se em condições aptas ao fim a que se destina e em bom estado de conservação.

4. À data de concretização da medida substitutiva não devem existir desconformidades entre os documentos de registo predial, os documentos de registo na Autoridade Tributária e Aduaneira e os documentos de licenciamento da respetiva utilização.

5. Se a medida substitutiva adotada não for imediatamente possível de concretizar, exclusivamente devido a incumprimento do disposto nos n.ºs 3 e 4, e o mutuário não fizer cessar a causa de incumprimento no prazo de 60 dias, o processo das medidas substitutivas extingue-se sem lugar à aplicação de qualquer outra.

Alterado pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.

Artigo 21.º

Modalidades de medidas substitutivas

As medidas substitutivas da execução hipotecária aplicáveis aos casos previstos no artigo anterior são:

- a) A dação em cumprimento do imóvel hipotecado;
- b) A alienação do imóvel a FIAH, promovida e acordada pela instituição de crédito, com ou sem arrendamento e opção de compra a favor do mutuário e entrega do preço à instituição de crédito, liquidando-se assim a dívida;

- c) A permuta por uma habitação de valor inferior, com revisão do contrato de crédito e redução do capital em dívida pelo montante da diferença de valor entre as habitações.

Artigo 22.º

Determinação da medida substitutiva a aplicar

1. O mutuário deve apresentar à instituição de crédito, no prazo de 30 dias a contar da verificação das situações referidas no n.º 1 do artigo 20.º, um requerimento escrito solicitando a aplicação de medidas substitutivas e declarando que nessa data se encontram preenchidos os requisitos de aplicabilidade previstos nos artigos 4.º e 5.º da presente lei.

2. No prazo de 30 dias após a receção do requerimento previsto no número anterior, a instituição de crédito deve apresentar ao mutuário uma proposta de medida substitutiva de entre as previstas no artigo anterior.

3. Em resposta à proposta da instituição de crédito referida no número anterior, o mutuário pode, sem perder o direito a uma outra medida substitutiva, recusar:

- a) A permuta por habitação de valor inferior;
- b) Que a alienação a FIAH, proposta pela instituição de crédito, envolva o arrendamento da habitação.

4. Em caso de recusa do mutuário, nos termos do número anterior, deve a instituição de crédito propor-lhe uma das restantes medidas substitutivas, ou a mesma sem a parte recusada.

5. Perante a proposta da instituição de crédito referida no número anterior, o mutuário aceita a proposta ou perde definitivamente o direito à aplicação de medidas substitutivas.

6. As declarações do mutuário e da instituição de crédito, referidas nos n.ºs 3 a 5, devem ser comunicadas à outra parte no prazo de 15 dias contados da receção da declaração a que respondem.

Artigo 23.º**Efeitos das medidas substitutivas**

1. A aplicação das medidas substitutivas previstas no artigo 21.º produz os seguintes efeitos:

Alterado pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.

a) No caso da dação em cumprimento, a dívida extingue-se totalmente quando:

- i) A soma do valor da avaliação atual do imóvel, para efeito de dação, e das quantias entregues a título de reembolso de capital for, pelo menos, igual ao valor do capital inicialmente mutuado, acrescido das capitalizações que possam ter ocorrido; ou
- ii) O valor de avaliação atual do imóvel, para efeito de dação, for igual ou superior ao capital que se encontre em dívida;

b) No caso da alienação do imóvel a FIAH, a dívida extingue-se totalmente quando:

- i) A soma do valor pago pelo FIAH para aquisição do imóvel e das quantias entregues pelo mutuário a título de reembolso de capital for, pelo menos, igual ao valor do capital inicialmente mutuado, acrescido das capitalizações que possam ter ocorrido; ou
- ii) O valor pago pelo FIAH para aquisição do imóvel for igual ou superior ao capital que se encontre em dívida;

c) No caso da permuta de habitação, a revisão do contrato de crédito à habitação nos termos do artigo 27.º;

d) Extinção de processos judiciais relativos à cobrança de montantes devidos ao abrigo do contrato de crédito à habitação.

2. Quando a transmissão do imóvel, efetuada nos termos das alíneas a) e b) do número anterior, não determine a extinção total da dívida, mantém-se apenas a dívida relativamente ao capital remanescente, aplicando-se-lhe os termos e condições contratuais equivalentes aos que se encontravam em vigor para o crédito objeto desta medida.

3. A dívida remanescente referida no número anterior não pode beneficiar de novas garantias reais ou pessoais.

Artigo 24.º**Dação em cumprimento**

Para efeitos de cumprimento das obrigações do mutuário decorrentes do contrato de crédito à habitação, a dação em cumprimento do imóvel hipotecado concretiza-se com a transmissão do imóvel para a titularidade da instituição de crédito.

Artigo 25.º**Diferimento da desocupação do imóvel**

1. Sendo decidida a medida da dação em cumprimento, o mutuário tem o direito a um diferimento na respetiva contratação pelo prazo adicional de seis meses, durante o qual pode usar e fruir do imóvel.

2. É condição do exercício deste direito que o mutuário celebre com a instituição de crédito contrato promessa de dação e, caso a instituição de crédito o solicite, outorgue a seu favor uma procuração irrevogável para celebração do contrato definitivo de dação.

3. Durante o período de diferimento o mutuário beneficia de carência de capital, apenas sendo devidas as prestações de juros remuneratórios.

4. A mora no pagamento previsto no número anterior faz cessar automaticamente o direito ao diferimento da dação, permitindo a sua imediata execução.

5. O n.º 1 não é aplicável caso o mutuário tenha incumprido mais de três prestações seguidas após a aplicação das medidas complementares.

Artigo 26.º**Alienação do imóvel a FIAH**

1. A instituição de crédito que se encontre obrigada a aplicar medidas substitutivas da execução hipotecária, nos termos do regime

estabelecido na presente lei, pode propor ao mutuário a seguinte alternativa:

- a) O mutuário transfere a propriedade do imóvel para o FIAH pelo preço determinado nos termos da legislação aplicável e com simultâneo distrato da hipoteca;
 - b) O FIAH paga à instituição de crédito mutuante o preço convencionado por mandato do mutuário;
 - c) O mutuário tem o direito de permanecer no imóvel na qualidade de arrendatário, nos termos da legislação aplicável aos FIAH e respeitando os direitos do mutuário previstos no artigo anterior.
2. O mutuário pode recusar ficar como arrendatário do FIAH, mas não pode rejeitar a alienação do imóvel ao FIAH para efeitos de dação em cumprimento.

Artigo 27.º

Permuta de habitação

1. A instituição de crédito que se encontre obrigada a aplicar medidas substitutivas da execução hipotecária, nos termos do regime estabelecido na presente lei, pode ainda propor ao mutuário a permuta da habitação hipotecada por uma outra habitação de valor inferior que pertença à instituição de crédito ou a terceiro interessado na transação.
2. A permuta de habitações será acompanhada de um acordo de substituição do contrato de crédito à habitação ou de revisão das condições do contrato existente, de modo a que seja mais viável o cumprimento pelo mutuário das suas obrigações.
3. A diferença entre os valores das habitações permutadas será deduzida ao capital em dívida.
4. O mutuário pode, sem perder o direito a uma outra medida substitutiva, recusar a permuta de habitações prevista na presente lei.
5. Em caso de recusa do mutuário nos termos do número anterior, deve a instituição de crédito propor ao mutuário uma das restantes medidas substitutivas.

CAPÍTULO III

Disposições gerais

Artigo 28.º

Seguros

1. A aplicação da presente lei não prejudica a aplicação dos contratos de seguro que garantem o pagamento da prestação do crédito à habitação em situação de desemprego.
2. No caso previsto no número anterior, o recurso às modalidades previstas na presente lei tem lugar apenas após o termo do pagamento das prestações que sejam asseguradas ou cobertas por tais contratos.

Artigo 29.º

Avaliação do imóvel hipotecado

Quando, para efeitos da aplicação do regime estabelecido na presente lei, se mostre necessário apurar o valor atualizado do imóvel, a instituição de crédito promove essa reavaliação, recorrendo a um avaliador certificado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) a expensas do mutuário, e entregando-lhe de imediato o relatório da avaliação.

Artigo 30.º

Eficácia das comunicações registadas

As comunicações previstas na presente lei que sejam realizadas por via postal sob registo consideram-se feitas na data da respetiva expedição.

Artigo 31.º

Isenção de custos

Os pedidos de documentos ou certidões efetuados pelo mutuário, que se revelem necessários para o acesso ao regime estabelecido na presente lei, estão isentos de comissões, despesas e emolumentos normalmente cobrados pela instituição de crédito.

Artigo 32.º**Regime fiscal**

A lei pode adaptar o regime fiscal a que estão sujeitas as operações necessárias à concretização das medidas previstas na presente lei.

Artigo 33.º**Divulgação pela instituição de crédito**

1. As instituições de crédito disponibilizam, nos seus vários meios de contacto com os respetivos clientes bancários, informação simples e clara sobre o regime de proteção de devedores estabelecido na presente lei.

2. Caso sejam interpeladas pelos seus clientes para o efeito, as instituições de crédito prestam a informação e esclarecimentos necessários e convenientes sobre a presente lei e o regime nela consagrado.

3. As instituições de crédito devem ainda, por sua iniciativa e individualmente, prestar informações sobre o regime estabelecido na presente lei aos clientes que, no seu prudente juízo e com base nos conhecimentos de que dispõe, possam reunir os requisitos para lhes ser aplicável.

4. Todos os documentos elaborados pelas instituições de crédito no âmbito do regime estabelecido na presente lei devem ser redigidos em linguagem simples e clara.

Artigo 34.º**Falsas declarações**

1. A prestação de falsas declarações atinentes às condições de acesso ao regime estabelecido na presente lei determina a cessação das medidas já implementadas, sem prejuízo do dever de o mutuário indemnizar a instituição de crédito por danos, incluindo lucros cessantes e custos incorridos com a negociação e execução das medidas, podendo a instituição de crédito intentar ação judicial executiva do seu crédito.

2. A prática prevista no número anterior, se tiverem sido adotadas alguma das medidas de

proteção previstas nesta lei, constitui o ilícito de fraude na obtenção de crédito, previsto no artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 28/84, de 20 de janeiro.

Artigo 35.º**Vinculação**

1. No caso de o contrato de crédito à habitação ter mais de um mutuário, é exigida, para os efeitos da presente lei, a vinculação conjunta de todos.

2. No caso de aplicação do regime estabelecido na presente lei a créditos à habitação com garantias prestadas por garantes em situação económica muito difícil, a vinculação dos mutuários, para os efeitos nela previstos, exige a vinculação conjunta de todos os mutuários e daqueles garantes.

Artigo 36.º**Incumprimento pela instituição de crédito**

1. Constitui contraordenação, punível nos termos do artigo 210.º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de dezembro, na redação dada pela Lei n.º 28/2009, de 19 de junho, bem como nos termos do Decreto-Lei n.º 51/2007, de 7 de março, conjugado com o Decreto-Lei n.º 171/2008, de 26 de agosto:

a) A recusa de acesso dos mutuários que o requeiram, e que reúnam todas as condições previstas nos artigos 4.º e 5.º, a qualquer uma das modalidades de medidas do regime estabelecido na presente lei;

b) A violação do artigo 18.º.

2. A negligência é sempre punível, sendo os limites das coimas aplicáveis reduzidos para metade.

3. O exercício de poderes sancionatórios relativamente ao incumprimento do regime estabelecido na presente lei é da competência do Banco de Portugal.

CAPÍTULO IV

Disposições finais e transitórias

Artigo 37.º

Prevalência

O disposto na presente lei prevalece sobre quaisquer disposições legais, regulamentares ou contratuais que com ela sejam incompatíveis.

Artigo 38.º

Período de vigência

1. O regime constante da presente lei vigora até ao dia 31 de dezembro de 2015.
2. No final do período inicial de vigência deve proceder-se à avaliação do impacto global dos resultados da aplicação do regime constante da presente lei, com vista à sua eventual prorrogação.

Artigo 39.º

Avaliação

1. É constituída uma comissão de avaliação incumbida de avaliar os impactos da aplicação do regime constante da presente lei, bem como o respetivo cumprimento pelas instituições de crédito.
2. A comissão de avaliação é constituída pelos seguintes membros:
 - a) Um membro nomeado pelo Ministro das Finanças, que será o presidente;
 - b) Um membro nomeado pelo Ministro da Economia;
 - c) Um membro em representação do Banco de Portugal, que será o secretário;
 - d) Um membro em representação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários;
 - e) Um membro em representação da Associação Portuguesa de Bancos;
 - f) Um membro em representação dos consumidores, a indicar pela Direção-Geral do Consumidor após ouvidas as associações relevantes.

3. A comissão de avaliação define as suas normas de funcionamento e reúne quando convocada pelo seu presidente, por iniciativa própria ou de dois dos seus membros.

4. A comissão de avaliação só pode reunir e deliberar com a presença de pelo menos três dos seus membros.

5. O Banco de Portugal envia trimestralmente à comissão de avaliação toda a informação e documentação necessária ao cumprimento das suas atribuições, bem como as reclamações e informações previstas nos dois números seguintes.

6. Os consumidores e as associações que os representam podem apresentar junto do Banco de Portugal reclamações relativamente ao cumprimento do regime constante da presente lei.

7. As instituições de crédito enviam trimestralmente ao Banco de Portugal toda a informação que a comissão de avaliação lhes requeira, incluindo obrigatoriamente o número, volume e características das operações solicitadas, executadas e recusadas em aplicação do regime constante da presente lei.

8. A comissão de avaliação produz e publica um relatório de avaliação semestral sobre os impactos da aplicação do regime constante da presente lei e do respetivo cumprimento pelas instituições de crédito.

9. Até 15 de outubro de 2015 a comissão de avaliação publica um relatório de avaliação global, que enviará ao Governo e à Assembleia da República.

Artigo 40.º

Aplicação no tempo

1. O regime estabelecido na presente lei é aplicável a:

- a) Todos os contratos celebrados anteriormente à sua publicação que se encontrem em vigor;
- b) Todos os contratos celebrados anteriormente à sua publicação em que, tendo sido resolvidos pela instituição de crédito com

fundamento em incumprimento, não tenha ainda decorrido o prazo para a oposição à execução relativa a créditos à habitação e créditos conexos garantidos por hipoteca, ou até à venda executiva do imóvel sobre o qual incide a hipoteca do crédito à habitação, caso não tenha havido lugar a reclamações de créditos por outros credores.

2. Nos casos em que o processo de execução da hipoteca já tenha sido iniciado cumpre ao mutuário juntar ao processo cópia do requerimento previsto no n.º 1 do artigo 8.º, sob pena de caducidade do direito de acesso e do início das fases processuais aplicáveis referidas no número anterior.

3. Caso a vigência do regime estabelecido na presente lei cesse nos termos do artigo 38.º, o regime continua a aplicar-se aos procedimentos judiciais ou extrajudiciais iniciados até à data de cessação.

4. Os mutuários que requeiram a aplicação da presente lei poderão beneficiar das disposições nela constantes durante um prazo de três anos a contar da data da apresentação desse requerimento, sem prejuízo da subsistência para além desse prazo de todas as alterações ao contrato de crédito à habitação acordadas entre as partes.

Artigo 41.º

Entrada em vigor

1. A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2. O prazo de resposta da instituição mutuante previsto no n.º 3 do artigo 8.º não se começa a contar antes do 60.º dia após a data da publicação da presente lei.

Aprovada em 21 de setembro de 2012.

A Presidente da Assembleia da República, Maria da Assunção A. Esteves.

Promulgada em 30 de outubro de 2012.

Publique-se.

O Presidente da República, Aníbal Cavaco Silva.

Referendada em 31 de outubro de 2012.

O Primeiro-Ministro, Pedro Passos Coelho.

1.3. Lei n.º 59/2012, de 9 de novembro – Salvaguardas adicionais para devedores de crédito à habitação

Cria salvaguardas para os mutuários de crédito à habitação e altera o Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

Artigo 1.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro

O artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 137-B/99, de 22 de abril, 1-A/2000, de 22 de janeiro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 320/2000, de 15 de dezembro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 231/2002, de 4 de novembro, e 305/2003, de 9 de dezembro, pela Lei n.º 60-A/2005, de 30 de dezembro, e pelos Decretos-Leis n.ºs 107/2007, de 10 de abril, e 222/2009, de 11 de setembro, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 22.º

[...]

1. ...

2. ...

3. ...

4. ...

5. A aprovação dos empréstimos e fixação das respetivas condições deve atender ao perfil de risco da operação de crédito.»

Artigo 2.º

Aditamentos ao Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro

São aditados os artigos 7.º-A, 7.º-B, 23.º-A, 23.º-B, 28.º-A e 30.º-A ao Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro:

Artigo 7.º-A**Designação do cumprimento do crédito à habitação**

1. O mutuário pode designar a prestação correspondente ao crédito à aquisição ou construção de habitação própria permanente, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 783.º do Código Civil.
2. A instituição de crédito mutuante deve informar o mutuário, em linguagem simples e clara, das regras de imputação aplicáveis na falta da designação prevista no número anterior.
3. Após prestar o esclarecimento previsto no número anterior, a instituição de crédito mutuante interpela o mutuário para fazer a designação para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 783.º do Código Civil.

Artigo 7.º-B**Resolução do contrato em caso de incumprimento**

1. As instituições de crédito apenas podem proceder à resolução ou a qualquer outra forma de cessação do contrato de concessão de crédito à aquisição ou construção de habitação própria permanente com fundamento no incumprimento, na sequência da verificação de pelo menos três prestações vencidas e ainda não pagas pelo mutuário.
2. O incumprimento parcial da prestação não é considerado para os efeitos previstos no número anterior, desde que o mutuário proceda ao pagamento do montante em falta e dos juros de mora eventualmente devidos até ao momento do vencimento da prestação seguinte.

Artigo 23.º-A**Regime especial de garantias do empréstimo**

1. A instituição de crédito mutuante e o mutuário podem, por acordo, sujeitar o empréstimo às seguintes regras especiais:
 - a) Em reforço da garantia de hipoteca da habitação adquirida, construída ou objeto

das obras financiadas, incluindo o terreno, apenas pode ser constituído seguro de vida do mutuário e cônjuge e seguro sobre o imóvel;

- b) A venda executiva ou dação em cumprimento na sequência de incumprimento do empréstimo pelo mutuário exoneram integralmente o mutuário e extinguem as respetivas obrigações no âmbito do contrato de empréstimo, independentemente do produto da venda executiva ou do valor atribuído ao imóvel para efeitos da dação em cumprimento ou negócio alternativo.

2. Na negociação de qualquer contrato de crédito à habitação a instituição de crédito mutante deve informar o mutuário da existência deste regime especial e respetivas regras.

Artigo 23.º-B**Retoma do crédito à habitação**

1. No prazo para a oposição à execução relativa a créditos à aquisição ou construção de habitação e créditos conexos garantidos por hipoteca ou até à venda executiva do imóvel sobre o qual incide a hipoteca do crédito à aquisição ou construção de habitação, caso não tenha havido lugar a reclamações de créditos por outros credores, tem o mutuário direito à retoma do contrato, desde que se verifique o pagamento das prestações vencidas e não pagas, bem como os juros de mora e as despesas em que a instituição de crédito incorreu, quando as houver.

2. Caso o mutuário exerça o direito à retoma do contrato, considera-se sem efeito a sua resolução, mantendo-se o contrato de crédito em vigor nos exatos termos e condições do contrato original, com eventuais alterações, não se verificando qualquer novação do contrato ou das garantias que asseguram o seu cumprimento.

3. A instituição de crédito mutuante apenas está obrigada à retoma do contrato duas vezes durante a vida do mesmo.

Artigo 28.º-A**Proibição de aumento de encargos com o crédito**

1. As instituições de crédito mutuantes não podem agravar os encargos com o crédito, nomeadamente aumentando os spreads estipulados em contratos de concessão de crédito à aquisição ou construção de habitação própria permanente em caso de renegociação motivada por qualquer uma das seguintes situações:

a) O mutuário tenha celebrado com terceiro um contrato de arrendamento da totalidade ou parte do fogo na sequência de um dos seguintes eventos:

i) A mudança de local de trabalho do mutuário ou de outro membro do agregado familiar não descendente, para um local que diste não menos de 50 km, em linha reta, do fogo em causa e que implique a mudança da habitação permanente do agregado familiar;

ii) Situação de desemprego do mutuário ou de outro membro do agregado familiar;

b) No âmbito da renegociação contratual decorrente do divórcio, separação judicial de pessoas e bens, dissolução da união de facto ou falecimento de um dos cônjuges quando o empréstimo fique titulado por um mutuário que comprove que o respetivo agregado familiar tem rendimentos que proporcionem uma taxa de esforço inferior a 55 %, ou 60 % no caso de agregados familiares com dois ou mais dependentes.

2. A prova da mudança do local de trabalho a que se refere a subalínea i) da alínea a) do n.º 1 é efetuada pela exibição do respetivo contrato de trabalho ou de declaração do empregador para o efeito.

3. Para efeitos da subalínea i) da alínea a) do n.º 1 considera-se estar em situação de desemprego quem, tendo sido trabalhador por conta de outrem ou por conta própria, se encontre inscrito como tal em centro de emprego há mais de três meses.

4. A prova da situação de desemprego a que se refere o número anterior é efetuada pela exibição pelo mutuário de declaração comprovativa do Instituto do Emprego e Formação Profissional.

5. É condição de aplicabilidade da proibição prevista no n.º 1 que daqueles contratos de arrendamento conste:

a) Menção expressa a que o imóvel se encontra hipotecado em garantia de um crédito para a aquisição, construção ou realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação de habitação própria permanente do mutuário;

b) Obrigação do arrendatário depositar a renda na conta bancária do mutuário associada ao empréstimo.

6. O contrato de arrendamento previsto na alínea a) do n.º 1 cessa com a venda executiva ou dação em cumprimento do imóvel hipotecado fundada em incumprimento do contrato de empréstimo pelo mutuário, salvo se o banco e o mutuário tiverem, com fundamento no arrendamento, acordado na alteração das condições do crédito à habitação.

Artigo 30.º-A**Avaliação dos fogos**

1. A instituição de crédito mutuante entrega ao mutuário ou candidato a mutuário um duplicado dos relatórios e outros documentos de quaisquer avaliações feitas ao fogo pela instituição de crédito mutuante ou por terceiro a pedido desta.

2. O mutuário é o titular do relatório e outros documentos da avaliação que seja realizada a suas expensas.

3. O mutuário ou candidato a mutuário pode apresentar à instituição de crédito mutuante uma reclamação escrita relativamente aos resultados e fundamentação da avaliação.

4. A instituição de crédito mutuante deve responder à reclamação do mutuário ou candidato a mutuário.

5. O mutuário ou candidato a mutuário pode ainda requerer à instituição de crédito mutuante a realização de uma segunda avaliação ao fogo.

6. Os custos da segunda avaliação serão suportados pelo mutuário ou candidato a mutuário.»

Artigo 3.º

Regime transitório de dação em cumprimento

Os contratos de empréstimo à aquisição, construção, conservação ordinária, extraordinária ou beneficiação de habitação própria permanente celebrados até à entrada em vigor da presente lei podem beneficiar da aplicação do regime de dação em cumprimento previsto em diploma especial que estabelece um regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação.

Artigo 4.º

Republicação

É republicado, em anexo à presente lei, da qual faz parte integrante, o Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro, com a redação atual.

Artigo 5.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor 30 dias após a data da sua publicação.

Artigo 6.º

Aplicação da lei no tempo

1. Salvo o disposto no número seguinte, a presente lei aplica-se a todos os:

- a) Contratos celebrados após a sua entrada em vigor;
- b) Contratos de empréstimo em vigor à data da sua publicação;
- c) Processos judiciais iniciados após a sua entrada em vigor;
- d) Processos executivos pendentes, exceto àqueles em que a venda executiva já tiver

sido concretizada de acordo com os critérios legais então em vigor.

2. O aditamento do n.º 6 do artigo 28.º-A ao Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro, aplica-se apenas a contratos de arrendamento celebrados após a entrada em vigor da presente lei.

Aprovada em 21 de setembro de 2012.

A Presidente da Assembleia da República, Maria da Assunção A. Esteves.

Promulgada em 30 de outubro de 2012.

Publique-se.

O Presidente da República, Aníbal Cavaco Silva.

Referendada em 31 de outubro de 2012.

O Primeiro-Ministro, Pedro Passos Coelho.

ANEXO

Republicação do Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro

CAPÍTULO I

Disposições comuns

Artigo 1.º

Âmbito

O presente diploma regula a concessão de crédito à:

- a) Aquisição, construção e realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento;
- b) Aquisição de terreno para construção de habitação própria permanente.

Artigo 2.º

Regime de crédito

1. O sistema de crédito à aquisição, construção e realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação de habitação própria é constituído pelos seguintes regimes:

- a) Regime geral de crédito;
- b) Regime de crédito bonificado;
- c) Regime de crédito jovem bonificado.

2. O sistema de poupança-habitação, regulado pelo Decreto-Lei n.º 382/89, de 6 de novembro, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 294/93, de 25 de agosto, e 211/95, de 17 de agosto, é articulável com qualquer dos regimes anteriores.

Artigo 3.º

Prazo dos empréstimos e cálculo dos juros

1. O prazo dos empréstimos é livremente acordado entre as partes, podendo ser alterado ao longo de toda a sua vigência.
2. O mutuário poderá antecipar, total ou parcialmente, a amortização do empréstimo, sem quaisquer encargos, com exceção dos expressamente previstos em disposição contratual.
3. As instituições de crédito calcularão os juros pelo método das taxas equivalentes.

(Redação dada ao n.º 1 deste artigo pelo artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 231/2002, de 2 de novembro.)

Artigo 4.º

Definições

Para efeitos deste diploma considera-se:

- a) «Interessado» toda a pessoa que pretenda adquirir, construir e realizar obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação para habitação permanente, secundária ou para arrendamento ou adquirir terreno para construção de habitação própria permanente;
- b) «Agregado familiar» o conjunto de pessoas constituído pelos cônjuges ou por duas pessoas que vivam em condições análogas às dos cônjuges, nos termos do artigo 2020.º do Código Civil, e seus ascendentes e descendentes em 1.º grau ou afins, desde que com eles vivam em regime de comunhão de mesa e habitação;
- c) Também como «agregado familiar» o conjunto constituído por pessoa solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente de pessoas e bens, seus ascendentes e descendentes do 1.º grau ou afins, desde que com ela vivam em comunhão de mesa e habitação;
- d) «Fogo» todo o imóvel que, obedecendo aos requisitos legais exigidos, se destina a habitação segundo o condicionalismo expresso neste decreto-lei;
- e) «Habitação própria permanente» aquela onde o mutuário ou este e o seu agregado familiar irão manter, estabilizado, o seu centro de vida familiar;
- f) «Rendimento anual bruto do agregado familiar», o rendimento auferido, sem dedução de quaisquer encargos, durante o ano civil anterior;
- g) «Rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar» o valor que resulta da relação que se estabelece entre o rendimento anual bruto e a dimensão do agregado familiar;
- h) «Salário mínimo nacional anual» o valor mais elevado da remuneração mínima mensal garantida para a generalidade dos trabalhadores no ano civil a que respeitam os rendimentos em causa e conhecido à data da apresentação do pedido de empréstimo, multiplicado por 14 meses;
- i) «Taxa de esforço», a relação entre a prestação mensal relativa ao 1.º ano de vida do empréstimo correspondente à amortização do capital e juros em dívida a que fica sujeito o agregado familiar e um duodécimo do seu rendimento anual bruto;
- j) «Partes comuns dos edifícios habitacionais» as enunciadas no artigo 1421.º do Código Civil;
- l) «Obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação» as como tal definidas no artigo 11.º do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, com as devidas adaptações.

CAPÍTULO II

Regime geral de crédito

Artigo 5.º

Acesso

Têm acesso ao regime geral de crédito os agregados familiares que afetem o produto dos empréstimos à aquisição, construção e realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação em fogo ou em partes comuns de edifício destinado a habitação permanente, secundária ou para arrendamento.

Artigo 6.º

Instituições de crédito competentes

As instituições de crédito têm competência para conceder financiamentos de acordo com o presente regime geral de crédito à habitação e dentro dos limites fixados nos artigos 3.º e 4.º do Decreto-Lei n.º 34/86, de 3 de março, para os bancos comerciais e de investimento.

Artigo 7.º

Condições de empréstimo

1. A taxa de juro contratual aplicável será livremente negociada entre as partes.
2. Sem prejuízo de quaisquer outros sistemas de amortização dos empréstimos, devem as instituições de crédito competentes apresentar aos interessados o sistema de prestações constantes.

Artigo 7.º-A

Designação do cumprimento do crédito à habitação

1. O mutuário pode designar a prestação correspondente ao crédito à aquisição ou construção de habitação própria permanente, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 783.º do Código Civil.
2. A instituição de crédito mutuante deve informar o mutuário, em linguagem simples e clara,

das regras de imputação aplicáveis na falta da designação prevista no número anterior.

3. Após prestar o esclarecimento previsto no número anterior, a instituição de crédito mutuante interpela o mutuário para fazer a designação para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 783.º do Código Civil.

Artigo 7.º-B

Resolução do contrato em caso de incumprimento

1. As instituições de crédito apenas podem proceder à resolução ou a qualquer outra forma de cessação do contrato de concessão de crédito à aquisição ou construção de habitação própria permanente com fundamento no incumprimento, na sequência da verificação de pelo menos três prestações vencidas e ainda não pagas pelo mutuário.
2. O incumprimento parcial da prestação não é considerado para os efeitos previstos no número anterior, desde que o mutuário proceda ao pagamento do montante em falta e dos juros de mora eventualmente devidos até ao momento do vencimento da prestação seguinte.

CAPÍTULO III

Regime de crédito bonificado

(regime revogado, nos termos do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 305/2003, de 9 de dezembro)

Artigo 8.º

Acesso e permanência no regime bonificado

1. O acesso ao regime de crédito bonificado depende do preenchimento cumulativo das seguintes condições:
 - a) O produto do empréstimo tem de ser afeto a uma das seguintes finalidades:
 - i) Aquisição ou construção de habitação própria permanente, podendo incluir garagem individual ou lugar de estacionamento em garagem coletiva coberta,

- desde que a garagem ou estacionamento não constitua uma fração autónoma;
- ii) Realização de obras de conservação ordinária e extraordinária de habitação própria permanente;
 - iii) Realização de obras de beneficiação de habitação própria permanente em edifícios cuja construção tenha sido concluída até à data da entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951, impostas pela necessidade de dar cumprimento às normas legais em vigor;
 - iv) Realização de obras de conservação ordinária e extraordinária ou de beneficiação em partes comuns, nos termos do artigo 9.º;
- b) O empréstimo não pode ser afeto à aquisição de fogo da propriedade de ascendentes ou descendentes do interessado;
- c) Nenhum dos interessados pode ser titular de outro empréstimo em qualquer dos regimes de crédito para as finalidades descritas no artigo 1.º, salvo se estiver abrangido pelas exceções previstas no n.º 2 deste artigo.
2. São enquadráveis no regime de crédito bonificado os seguintes empréstimos cumulativos:
- a) Empréstimo para aquisição e simultaneamente para realização de obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação de habitação própria permanente, nos termos do n.º 3 do artigo 22.º;
 - b) Empréstimo para aquisição, construção ou realização de obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação de habitação própria permanente e empréstimo para realização de obras, desde que as mesmas sejam objeto de avaliação pela instituição de crédito mutuante e a respetiva conclusão seja comprovada por esta e, no caso de se destinarem a conservação ordinária e extraordinária, tenham decorrido pelo menos três anos a contar da data da celebração do contrato de empréstimo anterior;
 - c) Empréstimo para construção de habitação própria permanente e empréstimo para a respetiva conclusão;
 - d) Empréstimo para aquisição, realização de obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação de habitação própria permanente e empréstimo para obras em partes comuns.
3. O acesso e a permanência no regime de crédito bonificado implica para os titulares ou titular e respetivo cônjuge a impossibilidade de:
- a) Contrair quaisquer outros empréstimos para a aquisição, construção e realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, bem como aquisição de terreno para construção de habitação própria permanente, em qualquer outro regime de crédito;
 - b) Dar como garantia o imóvel, antes de decorrido o prazo de cinco anos a contar da data da celebração do contrato de empréstimo à aquisição ou construção de habitação em regime de crédito bonificado, para efeitos de empréstimo com finalidade distinta das previstas na alínea anterior; e
 - c) Antes de decorrido o prazo previsto na alínea anterior, emitir procurações que conferam poderes genéricos ou específicos para alienar ou onerar o imóvel.
4. O incumprimento das condições previstas nos números anteriores determina a imediata integração do mutuário no regime geral de crédito, sem prejuízo, sendo caso disso, da aplicabilidade do regime quanto a falsas declarações.

Artigo 9.º

Obras em partes comuns

1. Os agregados familiares proprietários de frações autónomas que constituam a sua habitação própria permanente podem ter acesso aos regimes de crédito bonificado para realização de obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação nas partes

comuns dos edifícios habitacionais a suportar pelos condóminos de acordo com a lei aplicável.

2. As obras de beneficiação a que alude o número anterior são as referidas no ponto iii) da alínea a) do n.º 1 do artigo 8.º.

3. As demais condições necessárias à aplicação do disposto no n.º 1 do presente artigo serão objeto de regulamentação por portaria conjunta do Ministro das Finanças e do ministro responsável pela matéria relativa à habitação.

Artigo 10.º

Instituições de crédito competentes

1. São competentes para efetuar operações de crédito ao abrigo do regime bonificado as instituições de crédito para tal autorizadas por despacho do Ministro das Finanças.

2. As instituições de crédito referidas no artigo 6.º são também competentes para a concretização de operações de crédito neste regime, desde que os empréstimos concedidos sejam efetuados ao abrigo de sistemas poupança-habitação regulados pelo Decreto-Lei n.º 382/89, de 6 de novembro, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 294/93, de 25 de agosto, e 211/95, de 17 de agosto.

Artigo 11.º

Condições do empréstimo

1. Por portaria do Ministro das Finanças e do ministro responsável pela matéria relativa à habitação, serão fixados os valores máximos da habitação a adquirir ou a construir, bem como o custo máximo das obras de conservação ordinária e extraordinária ou de beneficiação a realizar, para efeitos de acesso a crédito à habitação bonificado.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o montante do empréstimo não poderá ser superior a 90 % do valor da habitação a adquirir ou construir, ou do custo das obras de conservação ordinária e extraordinária ou de beneficiação, conforme avaliação feita pela instituição de crédito mutuante, ou do valor da transação, se este for menor, nem a um montante do qual resulte uma primeira prestação

que corresponda a uma taxa de esforço superior a um valor a fixar na portaria referida no número anterior.

3. Qualquer empréstimo cumulativo não pode exceder um montante cuja prestação, adicionada à prestação do empréstimo em dívida existente àquela data, origine um valor superior ao que corresponderia à aplicação da taxa de esforço fixada na portaria referida no n.º 2 do presente artigo.

4. A taxa de juro contratual aplicável será livremente negociada entre as partes.

5. O sistema de amortização é o de prestações constantes, com bonificação decrescente, nos termos a definir na portaria a que se refere o n.º 1 do presente artigo.

6. Os mutuários beneficiam de uma bonificação de juro em condições a definir na portaria a que se refere o n.º 1 do presente artigo e que terá em conta o rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar.

7. O acesso ao regime de crédito bonificado depende, cumulativamente:

- a) De requerimento a apresentar na instituição de crédito, devendo ser instruído com declaração comprovativa da composição do agregado familiar, conforme modelo a fixar na portaria a que se refere o n.º 1 deste artigo, e com a última nota demonstrativa de liquidação do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares, acompanhada da declaração de rendimentos que lhe diga respeito ou, no caso de o mutuário estar dispensado da sua apresentação, de outros elementos oficiais comprovativos emitidos pela respetiva repartição de finanças;
- b) De declaração dos interessados, sob compromisso de honra, em como não são titulares de outro empréstimo em qualquer regime de crédito regulado no presente diploma, salvo as exceções nele previstas, bem como em que autorizam as entidades competentes para o acompanhamento, verificação e fiscalização do cumprimento do disposto no presente diploma a acederem às informações necessárias para o efeito.

Artigo 12.º**Alienação do imóvel**

1. Os mutuários do regime bonificado não podem alienar o fogo durante o prazo de cinco anos após a data da concessão de empréstimo para aquisição, construção ou realização de obras em habitação própria permanente.
2. Em caso de alienação do fogo antes de decorrer o prazo fixado no número anterior, os mutuários, na data da alienação, ficam obrigados a reembolsar a instituição de crédito do montante das bonificações entretanto usufruídas, acrescido de 10 %.
3. A instituição de crédito fará reverter para o Estado o reembolso das bonificações a que se refere o número anterior.
4. Não se aplicará o disposto nos n.ºs 1 e 2 quando a alienação do fogo seja determinada pelas seguintes razões, devidamente comprovadas perante a instituição de crédito mutuante:
 - a) Mobilidade profissional de um dos titulares do empréstimo ou do cônjuge ou alteração da dimensão do agregado familiar, desde que o produto da venda seja afeto à aquisição ou construção de nova habitação própria permanente, até à concorrência do respetivo preço;
 - b) Perda de emprego ou morte de um dos titulares do empréstimo.
5. Para efeitos do presente artigo, entende-se por «perda de emprego» a situação dos trabalhadores que, tendo disponibilidade para o trabalho, estejam há mais de seis meses desempregados e inscritos nos respetivos centros de emprego.
6. O estabelecido no n.º 1 é igualmente aplicável às situações de amortização antecipada total do empréstimo.
7. Nos casos de amortização antecipada total do empréstimo, uma eventual alienação do fogo determina a aplicação dos n.ºs 2 e 4, com a ressalva de que a comprovação da situação prevista no n.º 4 e o reembolso são efetuados junto da Direção-Geral do Tesouro.
8. Por portaria do Ministro das Finanças e do ministro responsável pela matéria relativa à

habitação, serão regulamentadas as demais condições que se mostrem necessárias à aplicação do disposto no presente artigo.

Artigo 13.º**Comprovação anual das condições de acesso**

1. Para apuramento do rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar é tida em conta a composição do agregado familiar declarada pelos mutuários à instituição de crédito mutuante e por esta transmitida à Direção-Geral do Tesouro.
 2. Para efeito do disposto no número anterior, os mutuários devem fazer a comprovação da composição do agregado familiar junto da instituição de crédito mutuante sempre que se verifique uma alteração da respetiva composição ou quando procedam à entrega da declaração referida na parte final da alínea b) do n.º 7 do artigo 11.º do presente diploma, nos termos da portaria a que se refere o n.º 1 do mesmo artigo.
 3. Por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação, são determinados os procedimentos e elementos a utilizar para efeito de determinação do rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar.
 4. (Revogado).
- (Redação dada a este artigo pelo artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 107/2007, de 10 de abril.)

CAPÍTULO IV**Regime de crédito jovem bonificado**

(Regime revogado, nos termos do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 305/2003, de 9 de dezembro)

Artigo 14.º**Acesso**

Ao regime de crédito jovem bonificado têm acesso os agregados familiares que preencham as condições definidas nos artigos 8.º e 9.º quando, à data da aprovação do empréstimo, nenhum dos titulares tenha mais de 30 anos de idade.

Artigo 15.º**Instituições de crédito competentes**

São competentes para efetuar operações de crédito ao abrigo do presente regime as instituições de crédito mencionados no artigo 10.º.

Artigo 16.º**Condições de empréstimo**

As condições de empréstimo são as definidas nos artigos 11.º, 12.º e 13.º, com as seguintes alterações:

- a) É elevada a percentagem máxima de financiamento estabelecida no n.º 2 do artigo 11.º para 100 %;
- b) Quando a taxa de esforço relativa à primeira prestação for superior ao valor fixado na portaria a que se refere o artigo 11.º, n.º 2, poderão os mutuários, sem prejuízo da garantia hipotecária, oferecer fiança prestada por ascendentes ou, excecionalmente, por outras pessoas idóneas;
- c) Os mutuários beneficiarão de uma bonificação de juros em condições a definir na portaria a que se refere o n.º 1 do artigo 11.º;
- d) A prestação de fiança prevista na alínea b) não prejudica a concessão da bonificação referida na alínea anterior.

Artigo 17.º**Empréstimos intercalares**

1. As instituições de crédito poderão conceder empréstimos intercalares para pagamento do sinal ao vendedor ao abrigo do regime de crédito jovem bonificado até 20 % do preço da habitação, por um prazo não superior a um ano.
2. O pedido para a concessão daquele financiamento deve ser documentado com cópia autêntica do contrato-promessa de compra e venda, celebrado com o formalismo previsto no artigo 410.º do Código Civil.
3. A fiança prestada por quaisquer das pessoas referidas na alínea b) do artigo 16.º é também aplicável a estes empréstimos.

4. Os financiamentos concedidos nos termos deste artigo serão amortizados no momento da celebração do contrato de empréstimo definitivo.

5. A taxa de juro contratual aplicável será livremente negociada entre as partes.

6. Os juros decorrentes dos empréstimos intercalares são suportados pelo mutuário, até à data da respetiva amortização.

CAPÍTULO V**Aquisição de terreno****Artigo 18.º****Acesso**

Têm acesso a financiamento intercalar para aquisição de terreno os agregados familiares que o destinem à construção de habitação própria permanente.

Artigo 19.º**Instituições de crédito competentes**

As instituições de crédito referidas no artigo 6.º têm competência para conceder financiamentos à aquisição de terreno nas condições aí definidas.

Artigo 20.º**Condições do empréstimo**

1. A taxa de juro é livremente negociada entre as partes.
2. Os financiamentos para aquisição de terrenos serão amortizados por contrapartida do financiamento a conceder no momento da celebração do contrato de empréstimo à construção.

Artigo 21.º**Instrução dos pedidos**

O pedido para a concessão do financiamento deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Cópia autêntica do contrato-promessa de compra e venda;
- b) Planta da localização;
- c) Declaração, passada pela câmara municipal, sobre a viabilidade da construção, com a indicação das características fundamentais do fogo a construir;
- d) Cópia autêntica do alvará de loteamento, se existir;
- e) Declaração de compromisso de início da construção no prazo máximo de um ano.

CAPÍTULO VI

Regras complementares

Artigo 22.º

Apreciação e decisão dos pedidos

1. As instituições de crédito, uma vez concluída a instrução dos processos, procederão à apreciação e decisão sobre os mesmos em conformidade com as regras e condições fixadas no presente diploma.
2. Os pedidos de empréstimo destinados à aquisição, construção, conservação ordinária, extraordinária e beneficiação de fogos para habitação própria ou de terrenos para a construção de habitação própria permanente serão apreciados pelas instituições de crédito, mediante avaliação, salvo se se tratar de fogos construídos ao abrigo de programas habitacionais da administração central ou local, caso em que aquelas instituições a poderão dispensar, aceitando o valor atribuído pelo organismo promotor.
3. A aprovação de um empréstimo para aquisição de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento e, cumulativamente, para a sua conservação ordinária, extraordinária ou beneficiação apenas pode ter lugar desde que a utilização da parte do empréstimo relativo às obras, bem como o início destas últimas, ocorra após a aquisição do imóvel, devendo a respetiva conclusão ser confirmada pela instituição de crédito mutuante.

4. A aprovação dos empréstimos obedecerá ainda às indispensáveis regras de segurança da operação de crédito.

5. A aprovação dos empréstimos e fixação das respetivas condições deve atender ao perfil de risco da operação de crédito.

Artigo 23.º

Garantia do empréstimo

1. Os empréstimos serão garantidos por hipoteca da habitação adquirida, construída ou objeto das obras financiadas, incluindo o terreno.
2. Em reforço da garantia prevista no número anterior, pode ser constituído seguro de vida do mutuário e cônjuge ou outras garantias consideradas adequadas ao risco do empréstimo pela instituição de crédito mutuante.
3. No regime geral de crédito, a garantia hipotecária a que se refere o n.º 1 pode ser substituída, parcial ou totalmente, por hipoteca de outro prédio ou por penhor de títulos cotados na bolsa de valores e, em casos excecionais, por qualquer outra garantia considerada adequada ao risco do empréstimo pela instituição de crédito mutuante.
4. No caso do penhor dos títulos, observar-se-á o seguinte:
 - a) O valor dos títulos, dado pela sua cotação, não poderá ser inferior, em qualquer momento de vida do empréstimo, a 125 % do respetivo saldo;
 - b) O penhor poderá, no caso de não ser satisfeito o limite definido na alínea precedente, ser reforçado por hipoteca ou por entrega de novos títulos.

(Redação dada ao n.º 2 deste artigo pelo artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 222/2009, de 11 de setembro.)

Artigo 23.º-A

Regime especial de garantias do empréstimo

1. A instituição de crédito mutuante e o mutuário podem, por acordo, sujeitar o empréstimo às seguintes regras especiais:

- a) Em reforço da garantia de hipoteca da habitação adquirida, construída ou objeto das obras financiadas, incluindo o terreno, apenas pode ser constituído seguro de vida do mutuário e cônjuge e seguro sobre o imóvel;
 - b) A venda executiva ou dação em cumprimento na sequência de incumprimento do empréstimo pelo mutuário exonera integralmente o mutuário e extingue as respetivas obrigações no âmbito do contrato de empréstimo, independentemente do produto da venda executiva ou do valor atribuído ao imóvel para efeitos da dação em cumprimento ou negócio alternativo.
2. Na negociação de qualquer contrato de crédito à habitação, a instituição de crédito mutante deve informar o mutuário da existência deste regime especial e respetivas regras.

Artigo 23.º-B

Retoma do crédito à habitação

1. No prazo para a oposição à execução relativa a créditos à aquisição ou construção de habitação e créditos conexos garantidos por hipoteca ou até à venda executiva do imóvel sobre o qual incide a hipoteca do crédito à aquisição ou construção de habitação, caso não tenha havido lugar a reclamações de créditos por outros credores, tem o mutuário direito à retoma do contrato, desde que se verifique o pagamento das prestações vencidas e não pagas, bem como os juros de mora e as despesas em que a instituição de crédito incorreu, quando as houver.
2. Caso o mutuário exerça o direito à retoma do contrato, considera-se sem efeito a sua resolução, mantendo-se o contrato de crédito em vigor nos exatos termos e condições do contrato original, com eventuais alterações, não se verificando qualquer novação do contrato ou das garantias que asseguram o seu cumprimento.
3. A instituição de crédito mutuante apenas está obrigada à retoma do contrato duas vezes durante a vida do mesmo.

Artigo 24.º

Fixação e publicação das condições

1. As instituições de crédito devem afixar e tornar públicas as condições dos empréstimos a conceder ao abrigo do presente Decreto-lei, mencionando, designadamente, os seguintes elementos:
- a) Regimes de crédito praticados;
 - b) Prazo dos empréstimos, regimes optativos de amortização e demais condições;
 - c) Preço dos serviços prestados, comissões e outros encargos a suportar pelos mutuários.
2. As instituições de crédito devem dar conhecimento ao Banco de Portugal e à Direção-Geral do Tesouro das condições a que se refere o número anterior e de quaisquer alterações.
3. As instituições de crédito devem apresentar ao mutuário uma simulação do plano financeiro do empréstimo, a qual terá em conta as condições vigentes à data da aprovação do crédito.

Artigo 25.º

Sistema poupança-habitação

Os pedidos de empréstimo ao abrigo do sistema poupança-habitação previsto no Decreto-Lei n.º 382/89, de 6 de novembro, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 294/93, de 25 de agosto, e 211/95, de 17 de agosto, terão prioridade.

Artigo 26.º

Pagamento das bonificações

1. Para pagamento das bonificações fica o Ministro das Finanças autorizado a inscrever as correspondentes dotações no Orçamento do Estado.
2. (Revogado).
3. As instituições de crédito só podem reclamar as bonificações a cargo do Estado se os mutuários tiverem as suas prestações devidamente regularizadas.

4. A Direção-Geral do Tesouro não procede ao pagamento das bonificações correspondentes a empréstimos que verifique não observarem os requisitos e condições fixados no presente diploma e respetiva regulamentação.

5. Em caso de dúvida quanto ao preenchimento dos requisitos e condições legais, a Direção-Geral do Tesouro pode suspender o pagamento das bonificações dos empréstimos em causa até ao completo esclarecimento pela instituição de crédito mutuante.

6. (Revogado).

Artigo 26.º-A

Acompanhamento, verificação e obrigações de informação

1. Para efeitos do n.º 1 do artigo anterior, a Direção-Geral do Tesouro acompanha e verifica o cumprimento pelas instituições de crédito mutuantes das obrigações subjacentes à atribuição de crédito bonificado no âmbito do presente diploma, em articulação com a Direção-Geral dos Impostos.

2. As instituições de crédito remeterão às Direções-Gerais do Tesouro e dos Impostos todos os elementos por estas considerados necessários ao exercício da competência conferida nos termos do número anterior.

3. A solicitação do Ministro das Finanças, a Inspeção-Geral de Finanças promoverá inspeções regulares e por amostragem para verificação do cumprimento do disposto no presente diploma e respetiva regulamentação.

4. Por despacho normativo do Ministro das Finanças e do ministro responsável pela matéria relativa à habitação, será fixado o modelo da informação a prestar pelas instituições de crédito relativamente a cada um dos contratos celebrados.

5. A Direção-Geral do Tesouro promove a publicação na 2.ª série do Diário da República de relatórios trimestrais contendo informação estatística sobre as operações de crédito contratadas ao abrigo do presente diploma e respetiva análise detalhada.

Artigo 27.º

Taxa de referência para o cálculo de bonificações

O método de apuramento da taxa de referência para o cálculo de bonificações, a suportar pelo Orçamento do Estado ao abrigo do presente diploma, será fixado por portaria do Ministro das Finanças e do ministro responsável pela matéria relativa à habitação.

Artigo 28.º

Mudança do regime de crédito e de instituição de crédito mutuante

1. Na vigência de empréstimos à aquisição, construção, conservação ordinária, extraordinária ou beneficiação de habitação própria permanente regulados no presente diploma, os mutuários podem optar por:

- a) Outro regime de crédito dentro da mesma instituição de crédito mutuante;
- b) Outra instituição de crédito mutuante, ao abrigo do mesmo ou de outro regime de crédito.

2. Nas situações previstas no número anterior, os montantes dos empréstimos não podem ser superiores ao capital em dívida na data da alteração.

3. A apreciação e decisão dos pedidos de empréstimo pelas instituições de crédito processa-se em conformidade com as condições dos empréstimos e requisitos previstos para o acesso aos respetivos regimes, com as necessárias adaptações.

4. Não é admitida a mudança de regime geral para um dos regimes de crédito bonificado se o valor da habitação adquirida ou construída ou o custo das obras realizadas ultrapassarem os valores máximos fixados na portaria a que se refere o n.º 1 do artigo 11.º.

5. Para além do disposto nos números anteriores, no caso de mudança do regime geral de crédito para um dos regimes de crédito bonificado, o capital em dívida não pode ser superior a um valor do qual resulte uma prestação que seja superior àquela que corresponderia

à aplicação da taxa de esforço fixada na portaria a que se refere o n.º 2 do artigo 11.º.

6. Para efeitos do disposto no n.º 1, no caso de transição para um dos regimes de crédito bonificado, as taxas de bonificação têm em conta o período de tempo do empréstimo já decorrido, devendo a instituição de crédito mutuante:

- a) Aplicar o sistema de amortização de prestações constantes com bonificação decrescente;
- b) Aplicar a percentagem de bonificação correspondente à anuidade seguinte;
- c) Considerar um prazo de empréstimo que permita fazer coincidir o respetivo termo com o de uma anuidade.

7. O estabelecido nos números anteriores não se aplica à mudança de instituição de crédito no âmbito do regime geral de crédito.

8. Nos casos previstos na alínea b) do n.º 1 do presente artigo, a anterior instituição de crédito fornecerá à nova instituição de crédito todos os elementos necessários à verificação das condições decorrentes do presente artigo, designadamente o capital em dívida e o período de tempo do empréstimo já decorrido, bem como o montante das bonificações auferidas ao longo da vigência do empréstimo.

9. O Ministro das Finanças e o ministro responsável pela matéria relativa à habitação, por portaria conjunta, poderão fixar outras condições a que devam obedecer as operações de crédito previstas neste artigo.

Artigo 28.º-A

Proibição de aumento de encargos com o crédito

1. As instituições de crédito mutuantes não podem agravar os encargos com o crédito, nomeadamente aumentando os spreads estipulados em contratos de concessão de crédito à aquisição ou construção de habitação própria permanente em caso de renegociação motivada por qualquer uma das seguintes situações:

a) O mutuário tenha celebrado com terceiro um contrato de arrendamento da totalidade ou parte do fogo na sequência de um dos seguintes eventos:

- i) A mudança de local de trabalho do mutuário ou de outro membro do agregado familiar não descendente, para um local que diste não menos de 50 km, em linha reta, do fogo em causa e que implique a mudança da habitação permanente do agregado familiar;
- ii) Situação de desemprego do mutuário ou de outro membro do agregado familiar;

b) No âmbito da renegociação contratual decorrente do divórcio, separação judicial de pessoas e bens, dissolução da união de facto ou falecimento de um dos cônjuges quando o empréstimo fique titulado por um mutuário que comprove que o respetivo agregado familiar tem rendimentos que proporcionem uma taxa de esforço inferior a 55 %, ou 60 % no caso de agregados familiares com dois ou mais dependentes.

2. A prova da mudança do local de trabalho a que se refere a subalínea i) da alínea a) do n.º 1 é efetuada pela exibição do respetivo contrato de trabalho ou de declaração do empregador para o efeito.

3. Para efeitos da subalínea ii) da alínea a) do n.º 1, considera-se estar em situação de desemprego quem, tendo sido trabalhador por conta de outrem ou por conta própria, se encontre inscrito como tal em centro de emprego há mais de três meses.

4. A prova da situação de desemprego a que se refere o número anterior é efetuada pela exibição pelo mutuário de declaração comprovativa do Instituto do Emprego e Formação Profissional.

5. É condição de aplicabilidade da proibição prevista no n.º 1 que daqueles contratos de arrendamento conste:

- a) Menção expressa a que o imóvel se encontra hipotecado em garantia de um crédito para a aquisição, construção ou realização

de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação de habitação própria permanente do mutuário;

b) Obrigação do arrendatário depositar a renda na conta bancária do mutuário associada ao empréstimo.

6. O contrato de arrendamento previsto na alínea a) do n.º 1 cessa com a venda executiva ou dação em cumprimento do imóvel hipotecado fundada em incumprimento do contrato de empréstimo pelo mutuário, salvo se o banco e o mutuário tiverem, com fundamento no arrendamento, acordado na alteração das condições do crédito à habitação.

Artigo 29.º

Amortização antecipada

1. Nas operações de crédito bonificado já contratadas, em caso de amortização antecipada, total ou parcial, os mutuários suportarão apenas as comissões ou outros encargos da mesma natureza previstos contratualmente.

2. Em caso de amortização antecipada, total ou parcial, de novos empréstimos contratados nos regimes de crédito bonificado, as comissões ou outros encargos da mesma natureza a suportar pelos mutuários não poderão ser superiores a 1 % do capital a amortizar, desde que expressamente fixados no contrato.

Artigo 29.º-A

Falsas declarações

A prestação de falsas declarações atinentes às condições de acesso e permanência nos regimes bonificados determina a imediata integração dos mutuários nas condições do regime geral de crédito, para além da obrigatoriedade de reembolso ao Estado das bonificações auferidas ao longo da vigência do empréstimo, acrescidas de 25 %.

Artigo 29.º-B

Inscrição no registo predial

1. Do registo predial de imóveis que sejam adquiridos, construídos, conservados ou

beneficiados com recurso a crédito à habitação bonificado devem constar os ónus previstos nos artigos 8.º, n.º 3, e 12.º do presente diploma.

2. A caducidade dos ónus pelo mero decurso do prazo determina o averbamento oficioso desse facto.

3. A declaração de levantamento dos ónus é emitida pela instituição de crédito mutuante ou, na situação prevista no n.º 7 do artigo 12.º, pela Direção-Geral do Tesouro.

4. No caso de transmissão da propriedade do imóvel, a declaração do levantamento do ónus deve ser obrigatoriamente exibida perante o notário no ato de celebração da escritura.

5. O cancelamento do ónus, devidamente comprovado pela declaração referida no n.º 3 do presente artigo, é registado a pedido dos interessados.

Artigo 30.º

(Revogado).

Artigo 30.º-A

Avaliação dos fogos

1. A instituição de crédito mutuante entrega ao mutuário ou candidato a mutuário um duplicado dos relatórios e outros documentos de quaisquer avaliações feitas ao fogo pela instituição de crédito mutuante ou por terceiro a pedido desta.

2. O mutuário é o titular do relatório e outros documentos da avaliação que seja realizada a suas expensas.

3. O mutuário ou candidato a mutuário pode apresentar à instituição de crédito mutuante uma reclamação escrita relativamente aos resultados e fundamentação da avaliação.

4. A instituição de crédito mutuante deve responder à reclamação do mutuário ou candidato a mutuário.

5. O mutuário ou candidato a mutuário pode ainda requerer à instituição de crédito mutuante a realização de uma segunda avaliação ao fogo.

6. Os custos da segunda avaliação serão suportados pelo mutuário ou candidato a mutuário.

CAPÍTULO VII

Disposições finais e transitórias

Artigo 31.º

Isenções emolumentares

1. Até 31 de dezembro de 2000, ficam isentos de quaisquer taxas ou emolumentos todos os atos notariais decorrentes, quer da mudança de regime de crédito, quer de instituição de crédito mutuante, quer ainda de mudança simultânea de regime e de instituição de crédito mutuante.

2. A isenção emolumentar prevista no número anterior não abrange os emolumentos pessoais nem as importâncias afetas à participação emolumentar devida aos notários, conservadores e oficiais do registo e do notariado pela sua intervenção nos atos.

Artigo 32.º

Transição de regime

Os empréstimos contratados ao abrigo dos Decretos-Leis n.ºs 435/80, de 2 de outubro, e 459/83, de 30 de dezembro, poderão transitar, a solicitação dos mutuários, para o regime instituído pelo presente diploma, em condições a definir em portaria conjunta do Ministro das Finanças e do ministro responsável pela matéria relativa à habitação.

Artigo 33.º

(Revogado).

Artigo 34.º

Norma revogatória

1. São revogados os seguintes diplomas:

- a) Decreto-Lei n.º 328-B/86, de 30 de setembro;
- b) Decreto-Lei n.º 224/89, de 5 de julho;
- c) Decreto-Lei n.º 292/90, de 21 de setembro;
- d) Decreto-Lei n.º 150-B/91, de 22 de abril;

e) Decreto-Lei n.º 250/93, de 14 de julho;

f) Decreto-Lei n.º 137/98, de 16 de maio;

g) Portaria n.º 672/93, de 19 de julho.

2. As disposições constantes de outros diplomas que remetam para normas dos Decretos-Leis revogados nos termos do número anterior consideram-se feitas para as disposições correspondentes do presente diploma.

Artigo 35.º

(Revogado).

Artigo 36.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação.

1.4. Decreto-Lei n.º 58/2013, de 8 de maio – Capitalização de juros e mora do devedor

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

Através do presente diploma, procede-se à revisão e atualização de diversos aspetos do regime aplicável à classificação dos prazos das operações de crédito, aos juros remuneratórios, à capitalização de juros e à mora do devedor, que até agora se encontravam consignados no Decreto-Lei n.º 344/78, de 17 de novembro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 429/79, de 25 de outubro (JusNet 100/1979), 83/86, de 6 de maio (JusNet 105/1986), e 204/87, de 16 de maio (JusNet 112/1987).

A prática veio demonstrar ser necessária a referida revisão, em particular no que respeita à mora no cumprimento das obrigações contratualmente assumidas pelos devedores, tornando-a mais abrangente e adequada à atual realidade de mercado e permitindo a sua aplicação uniforme.

Com efeito, o regime constante do Decreto-Lei n.º 344/78, de 17 de novembro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 429/79, de 25 de outubro

(JusNet 100/1979), 83/86, de 6 de maio (JusNet 105/1986), e 204/87, de 16 de maio (JusNet 112/1987), foi plasmado para um contexto de atividade bancária fortemente regulada, em que a quase totalidade das instituições de crédito eram detidas pelo Estado, estando o setor bancário vedado à iniciativa privada. Com a progressiva liberalização da atividade financeira, aquele diploma perdeu grande parte da sua razão de ser e há muito que vários preceitos deixaram de ser aplicáveis, conduzindo a uma situação de alguma indefinição a que importa pôr termo.

Por outro lado, existem hoje algumas práticas bancárias relacionadas com situações de incumprimento que carecem de intervenção legislativa, tendo em vista, uma maior uniformização de práticas e, bem assim, tornar o mercado bancário a retalho mais transparente e equilibrado.

Deste modo, mantendo a tradicional classificação dos créditos em função dos prazos por que são concedidos e introduzindo novos mecanismos que disciplinem os critérios de contagem e de cobrança de juros pelas instituições, o presente diploma coloca o seu principal enfoque no regime aplicável à mora do cliente bancário nos contratos de crédito celebrados.

Reconhecendo as especificidades deste tipo de contratos e as consequências associadas ao seu incumprimento, que podem afetar de modo particular o cliente bancário, o regime consignado no presente diploma traduz, nas matérias que regula, um afastamento do regime geral aplicável em caso de mora no cumprimento das obrigações contratualmente assumidas pelas partes.

O regime agora previsto introduz, assim, diversas alterações em matéria de capitalização de juros, permitindo, mediante convenção das partes, a capitalização de juros remuneratórios, vencidos e não pagos, por períodos iguais ou superiores a um mês. No entanto, os juros remuneratórios que integram as prestações vencidas e não pagas só podem, relativamente a cada prestação, ser capitalizados uma única vez.

Proíbe-se a capitalização de juros moratórios, exceto no âmbito de processos de reestruturação ou consolidação de créditos, casos em que as partes podem, por acordo, adicionar aos valores em dívida o montante de juros moratórios vencidos e não pagos.

No que se refere à penalização aplicável em caso de mora, considera-se necessário simplificar o regime previsto no Decreto-Lei n.º 344/78, de 17 de novembro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 429/79, de 25 de outubro (JusNet 100/1979), 83/86, de 6 de maio (JusNet 105/1986), e 204/87, de 16 de maio (JusNet 112/1987), ao abrigo do qual era permitida a aplicação de juros moratórios ou, por convenção das partes, de uma cláusula penal, que apenas diferiam entre si na sobretaxa aplicável. Assim, consagra-se um regime uniforme, mais claro e transparente, sendo apenas aplicáveis, em caso de mora do cliente bancário, juros moratórios. Afasta-se, dessa forma, a fixação de cláusulas penais moratórias, o que não invalida, naturalmente, que as partes possam, nos termos gerais de direito, convencionar entre si a existência de cláusulas penais indemnizatórias, aplicáveis pelo incumprimento definitivo do contrato.

Em contrapartida, são revistos os limites máximos aplicáveis à sobretaxa de juros moratórios, clarificando-se também que a taxa de juro de base à qual acresce a sobretaxa de juros moratórios corresponde à taxa de juros remuneratórios contratualmente fixada.

Sendo hoje o comissionamento de serviços bancários uma prática habitual das instituições de crédito, as múltiplas comissões devidas em caso de incumprimento não constituem exceção a esta regra. Estas comissões têm vindo a ser aplicadas, não raras vezes, de forma cumulativa, ao longo dos vários momentos em que pode perdurar a situação de incumprimento, gerando, em consequência, um incremento significativo dos valores em dívida por parte do cliente bancário. Acresce ainda que o montante de tais comissões pode, por vezes, assumir valores bastante representativos, situação que dificulta a regularização dos contratos em incumprimento.

Desta forma, atenta a natureza indemnizatória subjacente aos juros moratórios, e considerando também a atualização dos seus limites máximos, proíbe-se a cobrança pelas instituições de crédito de comissões relativas ao incumprimento do devedor. Admite-se apenas que as instituições de crédito possam exigir, com fundamento no incumprimento, uma comissão única respeitante à recuperação de valores em dívida, a qual é devida apenas uma vez por cada prestação vencida e não paga.

Atento o impacto desta disciplina jurídica e a reconhecida longevidade de muitos dos contratos de crédito abrangidos pelo diploma, o presente diploma é aplicável não apenas aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor, mas também, no caso de contratos em curso, às situações de mora que se verifiquem após a entrada em vigor das normas deste diploma relativas ao incumprimento do devedor, para as quais se admite uma *vacatio legis* superior à das restantes normas do presente diploma, tendo em vista permitir a adaptação da prática das instituições de crédito às soluções consignadas neste diploma.

Foi ouvido o Banco de Portugal, a Associação Portuguesa de Bancos, a Associação de Instituições de Crédito Especializado e o IAPMEI - Agência para a Competitividade e Inovação, I.P..

Foi promovida a audição do Conselho Nacional do Consumo.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição (JusNet 7/1976), o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

O presente diploma 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.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

O presente diploma é aplicável às instituições de crédito, sociedades financeiras, instituições de pagamento, instituições de moeda eletrónica e outras entidades legalmente habilitadas para a concessão de crédito e que estejam sujeitas à supervisão do Banco de Portugal.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos do presente diploma, entende-se por:

- a) «Instituições», as entidades referidas no artigo anterior;
- b) «Prorrogação da operação de crédito», o diferimento do vencimento estipulado para a operação, estabelecido por acordo das partes, e relevante para efeito de contagem do prazo da operação de crédito;
- c) «Renovação da operação de crédito», a operação que, para efeito de contagem do prazo da operação de crédito, substitui, mediante nova estipulação das partes, uma operação anteriormente constituída;
- d) «Juros remuneratórios», os que constituem remuneração do capital ou como tal sejam convencionados;
- e) «Juros moratórios», os que visam indemnizar os prejuízos da instituição em resultado da mora do devedor no cumprimento das obrigações contratuais;
- f) «Comissões», as prestações pecuniárias exigidas aos clientes pelas instituições como retribuição por serviços por elas prestados, ou subcontratados a terceiros, no âmbito da sua atividade;
- g) «Despesas», os encargos suportados pelas instituições perante terceiros, por conta dos seus clientes, nomeadamente os pagamentos a conservatórias, cartórios notariais, ou que tenham natureza fiscal.

Artigo 4.º**Classificação das operações segundo os prazos**

O presente diploma 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.

1. Os créditos concedidos pelas instituições são classificados como de curto, médio e longo prazo, qualquer que seja a sua natureza e forma de titulação.
2. Os créditos referidos no número anterior são considerados:
 - a) Créditos a curto prazo, quando o prazo de vencimento não exceda um ano;
 - b) Créditos a médio prazo, quando o prazo de vencimento seja superior a um ano, mas não exceda cinco anos;
 - c) Créditos a longo prazo, quando o prazo de vencimento exceda cinco anos.
3. O prazo das operações de crédito deve ser o adequado à natureza e características das operações reais que visam financiar.

Artigo 5.º**Contagem dos prazos**

O presente diploma 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.

1. O prazo das operações, para efeitos da sua classificação, nos termos do n.º 2 do artigo anterior, conta-se desde a data em que os fundos são colocados à disposição do respetivo beneficiário e termina na data estipulada para a liquidação final e integral da operação em causa.
2. Nos casos em que se verifique prorrogação dos prazos das operações, para os efeitos do número anterior, considera-se o prazo global correspondente à totalidade do período decorrido desde o início da operação até ao seu efetivo vencimento.

3. Tendo lugar a renovação das operações, conta-se um novo prazo a partir da data dessa renovação.

4. O prazo das operações de desconto de letras e livranças, bem como de outros títulos de crédito, é o que decorre entre a data da efetivação da operação e a do respetivo vencimento.

5. Nas operações de concessão de crédito é obrigatória a fixação da respetiva data de vencimento, ou do critério de determinação da mesma.

6. Não são abrangidas pelo disposto nos números anteriores as operações de abertura de crédito documentário, as resultantes da utilização de cartões de crédito e outras operações de crédito que, pelas suas características, tenham uma duração indeterminada.

Artigo 6.º**Cálculo e momento do pagamento dos juros remuneratórios**

1. Nas operações de desconto de letras e livranças, bem como de outros títulos de crédito, as instituições podem cobrar a importância dos juros antecipadamente, por dedução ao valor nominal dos títulos de crédito.
2. Os juros relativos às operações de abertura de crédito, empréstimos em conta corrente ou outras de natureza similar são calculados em função dos montantes e períodos de utilização efetiva dos fundos pelo beneficiário, de acordo com as taxas de juro contratadas.
3. Nos demais contratos de crédito, os juros remuneratórios são calculados sobre o montante de capital em dívida, em cada momento, à taxa contratada e são pagos de acordo com o plano estipulado pelas partes para o pagamento de capital e juros.

Artigo 7.º**Capitalização de juros**

1. A capitalização de juros remuneratórios, vencidos e não pagos, depende de convenção das partes, reduzida a escrito, não podendo os

mesmos ser capitalizados por períodos inferiores a um mês.

2. A eficácia da capitalização de juros remuneratórios não depende de notificação ao devedor.

3. Para efeitos de aplicação de juros moratórios, os juros remuneratórios que integram cada prestação vencida e não paga só podem ser capitalizados uma única vez.

4. Nos contratos em que tenha sido estipulada carência de pagamento de juros, não pode haver capitalização de juros remuneratórios correspondentes a períodos inferiores a três meses.

5. Só é admissível a capitalização de juros moratórios mediante acordo das partes, reduzido a escrito, e no âmbito de reestruturação ou consolidação de contratos de crédito.

Artigo 8.º

Juros moratórios

1. Em caso de mora do devedor e enquanto a mesma se mantiver, as instituições podem cobrar juros moratórios, mediante a aplicação de uma sobretaxa anual máxima de 3 %, a acrescer à taxa de juros remuneratórios aplicável à operação, considerando-se, na parte em que a exceda, reduzida a esse limite máximo.

2. A taxa de juros moratórios a que se refere o número anterior incide sobre o capital vencido e não pago, podendo incluir-se neste os juros remuneratórios capitalizados, nos termos do artigo anterior.

Artigo 9.º

Proibição de cobrança de comissões e imputação de despesas

1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, as instituições não podem, com fundamento na mora do devedor, cobrar quaisquer comissões ou outras quantias, mesmo que a título de cláusula penal moratória.

2. Para além dos juros moratórios, as instituições só podem cobrar aos seus clientes uma comissão pela recuperação de valores em

dívida, que não pode exceder 4 % do valor da prestação vencida e não paga.

3. Se a comissão determinada nos termos do número anterior corresponder a um montante inferior a 12,00 EUR (doze euros), podem as instituições cobrar uma comissão fixa de 12,00 EUR (doze euros).

4. Se a comissão determinada nos termos do n.º 2 corresponder a um montante superior a 150,00 EUR (cento e cinquenta euros), não podem as instituições cobrar uma comissão de valor superior àquele, considerando-se, na parte em que a exceda, reduzida a esse limite máximo.

5. Quando a prestação vencida e não paga exceder 50 000,00 EUR (cinquenta mil euros), para além dos juros moratórios, a comissão a cobrar pelas instituições pela recuperação de valores em dívida não pode exceder 0,5 % do valor da referida prestação, considerando-se, na parte em que a exceda, reduzida a esse limite máximo, não sendo aplicáveis os limites previstos nos números anteriores.

6. A comissão exigível nos termos dos n.ºs 2 a 5 só pode ser cobrada uma única vez, por cada prestação vencida e não paga, ainda que o incumprimento se mantenha.

7. As quantias devidas a título de comissão pela recuperação de valores em dívida que não forem pagas pelos clientes bancários só podem acrescer ao montante do capital em dívida em caso de reestruturação ou consolidação de contratos de crédito.

8. O disposto nos números anteriores não impede a repercussão nos clientes bancários das despesas posteriores à entrada em incumprimento, que, por conta daquele, tenham sido suportadas pelas instituições perante terceiros, mediante apresentação da respetiva justificação documental.

9. Os valores previstos nos n.ºs 3 e 4 são anualmente atualizados de acordo com o índice de preços ao consumidor, mediante portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da economia, a publicar até 30 de novembro do ano anterior.

Artigo 10.º**Regulamentação e fiscalização**

1. Cabe ao Banco de Portugal a emissão das normas regulamentares que se mostrem necessárias à execução do presente diploma.
2. Compete ao Banco de Portugal a fiscalização do cumprimento do presente diploma, bem como das normas regulamentares emitidas nos termos no número anterior.

Artigo 11.º**Regime sancionatório**

1. A violação pelas instituições de crédito e sociedades financeiras do disposto nos artigos 4.º a 9.º, bem como do disposto nos regulamentos emitidos ao abrigo do n.º 1 do artigo anterior, constitui contraordenação punível nos termos da alínea m) do artigo 210.º e do artigo 212.º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de dezembro (RGICSF).
2. A violação pelas instituições de pagamento e pelas instituições de moeda eletrónica do disposto nos artigos 4.º a 9.º, bem como do disposto nos regulamentos emitidos ao abrigo do n.º 1 do artigo anterior, constitui contraordenação punível nos termos da alínea o) do n.º 1 do artigo 94.º e do artigo 96.º do Regime Jurídico dos Serviços de Pagamento e da Moeda Eletrónica, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 317/2009, de 30 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 242/2012, de 7 de novembro.
3. A negligência é punível, sendo os limites mínimos e máximos das coimas reduzidos para metade.
4. A tentativa é punível com coima aplicável ao ilícito consumado, especialmente atenuada.
5. Compete ao Banco de Portugal a averiguação das contraordenações previstas no presente diploma, bem como a instrução dos respetivos processos e a aplicação das correspondentes sanções.
6. Ao apuramento da responsabilidade pelas contraordenações a que se refere o presen-

te diploma e ao respetivo processamento são aplicáveis as disposições previstas no título XI do RGICSF.

Artigo 12.º**Norma revogatória**

É revogado o Decreto-Lei n.º 344/78, de 17 de novembro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 429/79, de 25 de outubro (JusNet 100/1979), 83/86, de 6 de maio (JusNet 105/1986), e 204/87, de 16 de maio (JusNet 112/1987)..

Artigo 13.º**Aplicação no tempo**

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o presente decreto-lei aplica-se às operações e contratos de crédito que venham a ser celebrados após a sua entrada em vigor.
2. O disposto nos artigos 7.º a 11.º aplica-se às situações de mora relativas a contratos de crédito em curso e que se verifiquem após a entrada em vigor das referidas normas, ainda que, nesses contratos, tenha sido estipulada cláusula penal moratória.

Artigo 14.º**Entrada em vigor**

1. Sem prejuízo no número seguinte, o presente diploma entra em vigor 90 dias após a data da sua publicação.
2. As disposições constantes dos artigos 7.º a 9.º entram em vigor 120 dias após a data da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 13 de março de 2013. - Pedro Passos Coelho - Vítor Louçã Rabaça Gaspar - Álvaro Santos Pereira.

Promulgado em 24 de abril de 2013.

Publique-se.

O Presidente da República, Aníbal Cavaco Silva.

Referendado em 30 de abril de 2013

O Primeiro-Ministro, Pedro Passos Coelho.

2. Enquadramento regulamentar

2.1. Aviso do Banco de Portugal n.º 17/2012 – Procedimentos a observar pelas instituições de crédito

O Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, veio estabelecer os princípios e as regras que as instituições de crédito devem observar no acompanhamento de situações de risco de incumprimento e na regularização extrajudicial do incumprimento das obrigações decorrentes de contratos de crédito celebrados com clientes bancários particulares.

O referido diploma legal prevê que as instituições de crédito criem um Plano de Ação para o Risco de Incumprimento (PARI), fixando procedimentos e medidas para a prevenção do incumprimento de contratos de crédito, e estabelece um Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (PERSI), que visa promover a negociação, entre instituição de crédito e cliente bancário, de soluções extrajudiciais para as situações de incumprimento. Complementarmente, são criadas as bases para o desenvolvimento de uma rede extrajudicial de entidades reconhecidas 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.

Através do presente Aviso, o Banco de Portugal, no exercício das competências regulamentares que lhe são conferidas no Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, desenvolve e concretiza os deveres que as instituições de crédito devem observar no âmbito da prevenção e da regularização extrajudicial de situações de incumprimento de contratos de crédito celebrados com clientes bancários particulares.

Em particular, concretizam-se os deveres de divulgação ao público de informação relativa ao incumprimento de contratos de crédito e à rede extrajudicial de apoio e definem-se regras e critérios para os contactos com os clientes bancários em risco de incumprimento

ou em mora no cumprimento das suas obrigações, bem como para a avaliação da respetiva capacidade financeira.

Adicionalmente, são concretizados os requisitos que devem ser tidos em consideração no âmbito da elaboração e implementação do PARI e na aplicação do PERSI e estabelecem-se as regras e os procedimentos necessários à operacionalização do reporte ao Banco de Portugal do PARI e do documento interno elaborado pelas instituições de crédito relativamente à implementação do PERSI.

Assim, no uso da competência que lhe é atribuída pelo disposto nos artigos 6.º, n.º 2, 7.º, n.º 2, 10.º, n.º 6, 11.º, n.º 4, 14.º, n.º 5, 15.º, n.º 2, 17.º, n.º 5, 33.º, n.º 1 e 38.º do Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, o Banco de Portugal determina o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente Aviso concretiza os deveres que, em virtude do disposto no Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, as instituições de crédito estão obrigadas a observar no âmbito da prevenção e da regularização extrajudicial de situações de incumprimento de contratos de crédito, designadamente no que respeita:

- a) À divulgação ao público de informação relativa ao incumprimento de contratos de crédito e à rede extrajudicial de apoio aos clientes bancários;
- b) Aos procedimentos a implementar pelas instituições de crédito no âmbito da elaboração e aplicação do Plano de Ação para o Risco de Incumprimento (PARI) e da aplicação do Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (PERSI);

- c) À prestação de informação aos clientes bancários no decurso do PERSI;
- d) Ao reporte ao Banco de Portugal do PARI e do documento interno que descreve os procedimentos adotados no âmbito da implementação do PERSI.

Artigo 2.º

Definições

1. Para efeitos do presente diploma, entende-se por:

- a) «Rede extrajudicial de apoio»: a rede extrajudicial composta pelas entidades reconhecidas pela Direção-Geral do Consumidor para prestar, a título gratuito, informação, aconselhamento e acompanhamento aos clientes bancários no âmbito da gestão do incumprimento de contratos de crédito;
- b) «Regime extraordinário de regularização do incumprimento de contratos de crédito à habitação»: o regime jurídico extraordinário e provisório de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil, aprovado pela Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro;
- c) «Regime geral de prevenção e regularização do incumprimento de contratos de crédito»: o regime jurídico que estabelece as regras e os princípios que as instituições de crédito devem observar no âmbito da prevenção e regularização extrajudicial de situações de incumprimento de contratos de crédito celebrados com clientes bancários particulares e cria as bases para o desenvolvimento da rede extrajudicial de apoio, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, os conceitos utilizados no presente Aviso devem ser interpretados com o sentido que lhes é atribuído no regime geral de prevenção e regularização do incumprimento de contratos de crédito.

CAPÍTULO II

Gestão do incumprimento de contratos de crédito

SECÇÃO I

Disposições comuns

Artigo 3.º

Divulgação ao público de informação sobre o incumprimento de contratos de crédito e a rede extrajudicial de apoio

1. As instituições de crédito devem assegurar a divulgação ao público de informação sobre o incumprimento de contratos de crédito e a rede extrajudicial de apoio.

2. Para os efeitos previstos no número anterior, as instituições de crédito, através dos seus balcões, devem disponibilizar aos clientes bancários, sempre que estes o solicitem, um documento informativo, em papel, que contenha a informação prevista no Anexo I ao presente Aviso, de que faz parte integrante.

3. As instituições de crédito devem disponibilizar o documento informativo previsto no número anterior, independentemente de solicitação prévia, quando o cliente bancário alerte os trabalhadores envolvidos no atendimento ao público, nos balcões ou através de meios de comunicação à distância, para o risco de incumprimento das obrigações decorrentes de contrato de crédito ou lhes transmita factos que indiciem a degradação da sua capacidade financeira.

4. O documento informativo referido no n.º 2 deve ainda ser disponibilizado numa área específica e autónoma dos sítios de Internet das instituições de crédito, com destaque adequado na respetiva página de entrada e de acesso direto pelos interessados, sem que seja necessário o seu registo prévio.

Artigo 4.º

Contactos com os clientes bancários em risco de incumprimento ou em mora no cumprimento de obrigações decorrentes de contratos de crédito

1. Nos casos em que no regime geral de prevenção e regularização do incumprimento de contratos de crédito não se exija a comunicação em suporte duradouro, as instituições de crédito, no âmbito dos procedimentos previstos no PARI e no decurso do PERSI, podem contactar os clientes bancários de forma presencial ou através de qualquer meio de comunicação à distância.
2. As instituições de crédito e, se for o caso, os prestadores de serviços de gestão do incumprimento, devem abster-se de efetuar contactos desleais, excessivos ou desproporcionados com os clientes bancários em risco de incumprimento ou em mora no cumprimento de obrigações decorrentes de contratos de crédito.
3. Para os efeitos previstos no número anterior, consideram-se desleais, excessivos ou desproporcionados, entre outros, os contactos, presenciais ou realizados através de qualquer meio de comunicação à distância, que:
 - a) Transmitam ao cliente bancário informação errada, pouco rigorosa ou enganosa;
 - b) Não identifiquem com precisão a instituição de crédito ou o prestador de serviços de gestão do incumprimento ou não indiquem os respetivos elementos de contacto;
 - c) Tenham teor agressivo ou intimidatório;
 - d) Ocorram no horário compreendido entre as 22 e as 9 horas do fuso horário do cliente bancário, salvo acordo prévio e expresso do mesmo;
 - e) Sejam 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 relativo ao cliente bancário esteja acessível ao público.

Artigo 5.º

Avaliação da capacidade financeira

1. Sempre que, de acordo com o disposto no regime geral de prevenção e regularização do incumprimento de contratos de crédito, seja necessário proceder à avaliação da capacidade financeira do cliente bancário, as instituições de crédito devem, entre outros elementos que entendam relevantes, ter em consideração os seguintes fatores:
 - a) Idade, situação familiar e profissional do cliente bancário;
 - b) Rendimentos auferidos pelo cliente bancário, nomeadamente a título de salário, remuneração pela prestação de serviços ou prestações sociais;
 - c) Encargos do cliente bancário, nomeadamente com obrigações decorrentes de contratos de crédito, incluindo os celebrados com outras instituições de crédito;
 - d) Incumprimento pelo cliente bancário de contratos de crédito celebrados com outras instituições de crédito.
2. Quando tal seja estritamente necessário e adequado à avaliação da capacidade financeira do cliente bancário, as instituições de crédito podem solicitar a comprovação das informações prestadas, designadamente através da entrega dos seguintes documentos:
 - a) Última certidão de liquidação do imposto sobre o rendimento de pessoas singulares disponível;
 - b) Cópia de documentos comprovativos dos rendimentos auferidos pelo cliente bancário, nomeadamente a título de salário, remuneração pela prestação de serviços ou prestações sociais;
 - c) Declaração escrita do cliente bancário, atestando a veracidade, completude e atualidade das informações prestadas.
3. Para além das informações obtidas junto do cliente bancário, as instituições de crédito

to podem procurar obter outras informações necessárias e adequadas à avaliação da capacidade financeira do cliente bancário, designadamente através da consulta a bases de dados de responsabilidades de crédito com cobertura e detalhe informativo adequados para fundamentar essa avaliação, nos termos previstos na legislação em vigor, ou através da consulta de outras bases de dados, internas ou externas, consideradas úteis para o efeito.

SECÇÃO II

Gestão do risco de incumprimento

Artigo 6.º

Acompanhamento da execução dos contratos de crédito e prevenção do incumprimento

1. Tendo em vista assegurar o acompanhamento permanente e sistemático dos contratos de crédito por si celebrados e promover a prevenção do incumprimento de obrigações decorrentes desses contratos de crédito, as instituições de crédito devem:

- a) Implementar sistemas informáticos que possibilitem a identificação oportuna da ocorrência de factos que indiciem a degradação da capacidade financeira do cliente bancário e que emitam alertas dessa situação às estruturas especificamente indicadas no PARI para esse efeito;
- b) Definir os procedimentos a observar pelos trabalhadores quando tomem conhecimento de factos que indiciem a degradação da capacidade financeira do cliente bancário, os quais devem, nomeadamente, estabelecer a obrigação de comunicação dessa informação à estrutura responsável pelo seu tratamento e análise;
- c) Desenvolver mecanismos que favoreçam a comunicação pelos clientes bancários de situações de dificuldade no cumprimento das obrigações assumidas, nomeadamente através da criação de canais específicos nos respetivos sítios da Internet;

d) Estabelecer os procedimentos que os trabalhadores envolvidos no atendimento ao público, nos balcões ou através de meios de comunicação à distância, devem observar quando o cliente bancário alerte para o risco de incumprimento das obrigações decorrentes de contrato de crédito ou lhes transmita factos que indiciem a degradação da sua capacidade financeira, os quais devem, nomeadamente, incluir a obrigação prevista no artigo 3.º, n.º 3 do presente Aviso e o dever de comunicação dessa informação à estrutura responsável pelo seu tratamento e análise;

e) Garantir o tratamento integrado das informações recolhidas sobre o cliente bancário que apresente indícios de degradação da capacidade financeira ou que diretamente alerte para a existência de risco de incumprimento dessas obrigações e assegurar a sua disponibilização às estruturas competentes;

f) Definir as estruturas competentes para o exercício das seguintes funções, identificando os seus responsáveis e os respetivos elementos de contacto:

- i) Recolha de informação relativa ao cliente bancário;
- ii) Tratamento e análise dessa informação;
- iii) Avaliação do risco de incumprimento;
- iv) Avaliação da capacidade financeira do cliente bancário;
- v) Decisão sobre a apresentação de propostas ao cliente bancário e sobre o conteúdo dessas propostas;
- vi) Realização de contactos com o cliente bancário;
- vii) Prestação ao Banco de Portugal de informação relativa à elaboração e implementação do PARI, às alterações que, ao longo do tempo, lhe sejam introduzidas, bem como aos resultados da sua aplicação;

g) Assegurar que o primeiro contacto com o cliente bancário ocorre no prazo de 10 dias

após a verificação de indícios de degradação da sua capacidade financeira para cumprir as obrigações decorrentes do contrato de crédito;

- h) Elaborar, quando o cliente bancário alerte para a existência de risco de incumprimento de obrigações decorrentes de contratos de crédito ou haja indícios de degradação da sua capacidade financeira, um documento informativo que descreva os elementos e os critérios em que se baseou a avaliação da respetiva capacidade financeira, bem como o resultado dessa avaliação.

2. Considera-se que estão verificados indícios de degradação da capacidade financeira do cliente bancário para cumprir as obrigações decorrentes do contrato de crédito sempre que, em face da informação disponível, seja previsível que o cliente bancário venha a incumprir as referidas obrigações, tomando em consideração, entre outros, os factos constantes do n.º 2 do artigo 9.º do regime geral de prevenção e regularização do incumprimento de contratos de crédito.

3. As instituições de crédito apenas podem recorrer a prestadores de serviços de gestão do incumprimento para o desempenho das funções previstas nas subalíneas i) e vi) da alínea f) do n.º 1, devendo, nesse caso, assegurar que os prestadores de serviços em causa estão dotados da organização e dos meios humanos e técnicos adequados para o efeito, bem como fazer refletir nos contratos de prestação de serviços celebrados com aquelas entidades as obrigações decorrentes do regime geral de prevenção e regularização do incumprimento de contratos de crédito e do presente Aviso.

4. As instituições de crédito devem assegurar que a estrutura designada como responsável pela função prevista na subalínea vii) da alínea f) do n.º 1 dispõe dos meios técnicos e humanos, bem como de toda a informação necessária ao cumprimento dessa função.

5. As instituições de crédito devem especificar os elementos indicados no n.º 1 do presente artigo no PARI.

SECÇÃO III

Regularização extrajudicial das situações de incumprimento

Artigo 7.º

Comunicação de início do PERSI

1. A comunicação pela qual a instituição de crédito informa o cliente bancário do início do PERSI deve conter, em termos claros, rigorosos e facilmente legíveis, as seguintes informações:

- a) Identificação do contrato de crédito;
- b) Data de vencimento das obrigações em mora;
- c) Montante total em dívida, com descrição detalhada dos montantes relativos a capital, juros e encargos associados à mora;
- d) Data de integração do cliente bancário no PERSI;
- e) Elementos de contacto da instituição de crédito que o cliente bancário deve utilizar para obter informações adicionais e para negociar eventuais soluções para a regularização da situação de incumprimento que lhe sejam propostas.

2. Em complemento à informação prevista no número anterior, as instituições de crédito devem fazer acompanhar a referida comunicação de documento informativo elaborado em conformidade com o modelo constante do Anexo II ao presente Aviso, de que faz parte integrante.

Artigo 8.º

Comunicação de extinção do PERSI

A comunicação pela qual a instituição de crédito informa o cliente bancário da extinção do PERSI deve conter, em termos claros, rigorosos e facilmente legíveis, as seguintes informações:

- a) Descrição dos factos que determinam a extinção do PERSI ou que justificam a decisão da instituição de crédito de pôr termo ao referido procedimento, com indicação do respetivo fundamento legal;
- b) Consequências da extinção do PERSI, nos casos em que não tenha sido alcançado um

acordo entre as partes, designadamente a possibilidade de resolução do contrato e de execução judicial dos créditos;

- c) Quando esteja em causa um contrato de crédito à habitação, informação acerca do regime constante do Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro, na redação da Lei n.º 59/2012, de 9 de novembro, relativamente à resolução e ao direito à retoma do contrato de crédito;
- d) No caso de o cliente bancário estar abrangido pelo regime extraordinário de regularização do incumprimento de contratos de crédito à habitação, referência, quando tal decorra do referido diploma legal, ao direito do cliente bancário à aplicação de medidas substitutivas, bem como aos termos em que poderá solicitar a sua aplicação;
- e) Identificação das situações em que o cliente bancário pode solicitar a intervenção do Mediador do Crédito mantendo as garantias associadas ao PERSI;
- f) Indicação dos elementos de contacto da instituição de crédito através dos quais o cliente bancário pode obter informações adicionais ou negociar soluções para a regularização da situação de incumprimento.

Artigo 9.º

Deveres procedimentais

1. No âmbito da implementação do PERSI, as instituições de crédito estão obrigadas a:

- a) Garantir o tratamento integrado das informações recolhidas sobre os clientes bancários em PERSI, assegurando a transmissão dessa informação à estrutura responsável pelo seu tratamento e análise; e;
- b) Definir as estruturas responsáveis pelas seguintes diligências:
 - i) Recolha de informação relativa ao cliente bancário;

- ii) Tratamento e análise dessa informação;
- iii) Avaliação da situação de incumprimento;
- iv) Avaliação da capacidade financeira do cliente bancário;
- v) Decisão sobre a apresentação de propostas ao cliente bancário e sobre o conteúdo dessas propostas;
- vi) Realização de contactos com o cliente bancário;
- vii) Prestação de informação ao Banco de Portugal relativa à implementação dos procedimentos associados ao PERSI e aos resultados da sua aplicação.

2. As instituições de crédito apenas podem recorrer a prestadores de serviços de gestão do incumprimento para o desempenho das funções previstas nas subalíneas i) e vi) da alínea b) do n.º 1, devendo, nesse caso, assegurar que os prestadores de serviços em causa estão dotados da organização e dos meios humanos e técnicos adequados para o efeito, bem como fazer refletir nos contratos de prestação de serviços celebrados com aquelas entidades as obrigações decorrentes do regime geral de prevenção e regularização do incumprimento de contratos de crédito e do presente Aviso.

3. As instituições de crédito devem assegurar que a estrutura designada como responsável pela função prevista na subalínea vii) da alínea b) do n.º 1 dispõe dos meios técnicos e humanos, bem como de toda a informação necessária ao cumprimento dessa função.

4. As instituições de crédito devem especificar os elementos indicados no n.º 1 no documento interno que descreve os procedimentos adotados no âmbito da implementação do PERSI, identificando os responsáveis das estruturas competentes para as funções previstas na alínea b) do n.º 1 e os respetivos elementos de contacto.

CAPÍTULO III

Reporte de informação ao Banco de Portugal

Artigo 10.º

Reporte dos documentos de implementação do PARI e do PERSI

1. Tendo em vista o cumprimento do disposto no artigo 33.º do regime geral de prevenção e regularização do incumprimento de contratos de crédito, as instituições de crédito devem remeter o PARI e o documento interno que descreve os procedimentos adotados no âmbito da implementação do PERSI em ficheiro "Word/pdf", via portal BPnet (www.bportugal.net), através do serviço "Reporte de Incumprimento" disponível na área "Supervisão".
2. Os ficheiros acima referidos devem ser enviados por file transfer com as nomenclaturas "PARI_XXXX_DDMMAAAA.docx/pdf" ou "PERSI_XXXX_DDMMAAAA.docx/pdf", correspondendo XXXX ao código da instituição de crédito, DD ao dia, MM ao mês e AAAA ao ano a que se refere a informação, por exemplo "PARI_0000_012013.pdf".
3. As instituições de crédito devem ainda reportar ao Banco de Portugal, com a antecedência mínima de 15 dias relativamente à data prevista para a sua aplicação, qualquer alteração introduzida aos documentos referidos no n.º 1, incorporando no documento a reportar uma descrição das alterações efetuadas e a indicação da data da sua aplicação.

Artigo 11.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia 1 de janeiro de 2013.

4 de dezembro de 2012. – O Governador, Carlos da Silva Costa.

Anexo ao Aviso do Banco de Portugal n.º 17/2012

Anexo I

Informação a divulgar ao público sobre o incumprimento de contratos de crédito e a rede extrajudicial de apoio

Riscos do endividamento excessivo

As prestações do crédito constituem encargos regulares do orçamento familiar dos clientes bancários. É essencial que o cliente bancário pondere previamente se tem capacidade financeira para assegurar o pagamento das prestações decorrentes dos empréstimos que pretende contratar.

Para mais informação sobre gestão do orçamento familiar consulte o portal "Todos Contam", em www.todoscontam.pt.

Risco de incumprimento

O incumprimento das responsabilidades de crédito ocorre quando o cliente bancário não paga na data prevista uma prestação do contrato de crédito que celebrou.

Os clientes com créditos em situação de incumprimento ficam sujeitos a penalizações e os seus bens podem ser penhorados.

O cliente bancário deve ter uma **atitude preventiva**, antecipando uma eventual situação de incumprimento. **Caso antecipe dificuldades no pagamento dos seus encargos, deve alertar prontamente a instituição de crédito.**

Se o cliente bancário comunicar que tem dificuldades no pagamento dos seus encargos, a instituição de crédito está obrigada, por força do **Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro**, a avaliar o seu risco de incumprimento. A instituição de crédito deverá propor soluções para evitar o incumprimento do contrato de crédito, sempre que viável.

Para informar [a/o] [inserir designação da instituição de crédito] da existência de dificuldades no pagamento dos seus encargos, poderá [indicar contactos ou canais disponibilizados].

PERSI

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

As instituições de crédito estão obrigadas a integrar os créditos em incumprimento em PERSI entre o 31.º e o 60.º dia após a ocorrência do incumprimento. As instituições de crédito também estão obrigadas a iniciar o PERSI logo que se verifique o não pagamento de uma prestação, nos casos em que o cliente bancário tenha alertado para o risco de incumprimento.

O cliente bancário com crédito em incumprimento pode solicitar em qualquer momento a integração imediata desse crédito em PERSI.

Nos 5 dias seguintes ao início do PERSI, o cliente bancário será informado desse facto, bem como dos seus direitos e deveres no âmbito deste procedimento.

Regime extraordinário de proteção de clientes com contratos de crédito à habitação em incumprimento

Os clientes com crédito respeitante à habitação própria permanente que se encontrem em incumprimento e em situação particularmente vulnerável podem solicitar à instituição de crédito o acesso ao regime extraordinário, desde que preencham os requisitos legalmente previstos. Este regime, destinado à proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil, foi aprovado pela Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, e estará em vigor até 31 de dezembro de 2015, com possibilidade de prorrogação.

Ao abrigo deste regime, a instituição de crédito está obrigada a propor ao cliente bancário um plano de reestruturação da dívida, quando tal seja viável. Em situações excecionais, a instituição de crédito deve propor soluções que levem à extinção parcial ou total da dívida.

Rede de apoio ao cliente bancário

Os clientes bancários com créditos em risco de incumprimento ou em atraso no pagamento das suas prestações podem obter informação, aconselhamento e acompanhamento junto da rede extrajudicial de apoio ao cliente bancário, a título gratuito.

A rede de apoio ao cliente bancário é constituída por entidades habilitadas e reconhecidas pela Direção-Geral do Consumidor.

Para mais informações sobre a rede de apoio, consulte o “Portal do Consumidor”, em www.consumidor.pt.

Para outras informações sobre os regimes relativos ao incumprimento de contratos de crédito consulte [indicação de elementos de contacto disponibilizados pela instituição], o Portal do Cliente Bancário, em <http://cliente bancario.bportugal.pt>, e o portal “Todos Contam”, em www.todoscontam.pt.

Notas de preenchimento do Anexo I:

1. A informação constante do presente Anexo deverá, independentemente do suporte utilizado, ser disponibilizada com tamanho de letra mínimo de 10 pontos, tomando como referência o tipo de letra Arial.
2. As instituições de crédito podem efetuar alterações de formatação (nomeadamente, utilização do seu logótipo, alteração de cor e formatação de texto).
3. A informação apresentada entre parênteses retos deve ser preenchida pelas instituições de crédito.

Anexo ao Aviso do Banco de Portugal n.º 17/2012

Anexo II

Modelo de documento informativo que deve acompanhar a comunicação de início do PERSI

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

Negociação de soluções

Nos 30 dias após a integração do crédito em incumprimento em PERSI (data indicada na presente comunicação), a instituição de crédito deve avaliar a capacidade financeira do cliente bancário, propondo-lhe soluções para renegociar o contrato de crédito ou consolidar dívidas, quando tal seja viável.

O cliente bancário deve responder à(s) proposta(s) no prazo de **15 dias**, podendo apresentar alterações ou propostas alternativas. A instituição de crédito não está obrigada a aceitar as propostas do cliente bancário.

Garantias do cliente bancário

Durante o PERSI, as instituições de crédito não podem:

Resolver o contrato de crédito;

Iniciar ações judiciais contra o cliente bancário;
e

Ceder o crédito a outra entidade que não seja uma instituição de crédito, salvo para efeitos de titularização.

Deveres do cliente bancário

O cliente bancário deve **colaborar com a instituição de crédito** na procura de soluções para a regularização da situação de incumprimento. Para tal deve respeitar os prazos para disponibilizar os documentos e as informações que

lhe sejam solicitados (10 dias) e responder à(s) proposta(s) da instituição de crédito (15 dias).

Extinção do PERSI

O PERSI extingue-se no 91.º dia após o seu início, se não for prorrogado por acordo entre as partes, ou com a declaração de insolvência do cliente bancário.

A instituição de crédito pode ainda extinguir o PERSI caso:

- Verifique não ser viável a apresentação de propostas;
- Ocorra a penhora ou seja decretado arresto sobre bens do cliente bancário;
- Seja nomeado administrador judicial provisório no âmbito de processo de insolvência;
- O cliente bancário não colabore durante o PERSI;
- O cliente bancário ou a instituição de crédito recuse a(s) proposta(s) apresentada(s);
- O cliente bancário pratique atos suscetíveis de pôr em causa direitos ou garantias da instituição de crédito.

A instituição de crédito deve informar o cliente bancário dos fundamentos para a extinção do PERSI.

Mediador do Crédito

O cliente bancário que esteja a incumprir um contrato de crédito à habitação e seja igualmente mutuário de outros contratos de crédito pode beneficiar das garantias do PERSI por um período adicional de 30 dias caso solicite a intervenção do Mediador do Crédito nos 5 dias seguintes à extinção do PERSI.

Regime extraordinário de proteção de clientes com contratos de crédito à habitação em incumprimento

Os clientes com crédito respeitante à **habitação própria permanente** que se encontrem em incumprimento e em **situação particularmente vulnerável** podem solicitar à instituição

de crédito o acesso ao regime extraordinário, desde que preencham os **requisitos legalmente previstos**. Este regime, destinado à proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil, foi aprovado pela **Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro**, e estará em vigor até 31 de dezembro de 2015, com possibilidade de prorrogação.

Ao abrigo deste regime, a instituição de crédito está obrigada a propor ao cliente bancário um plano de reestruturação da dívida, quando tal seja viável. Em situações excecionais, a instituição de crédito deve propor soluções que levem à extinção parcial ou total da dívida.

Rede de apoio ao cliente bancário

Os clientes bancários com créditos em risco de incumprimento ou em atraso no pagamento das suas prestações podem obter informação, aconselhamento e acompanhamento junto da rede extrajudicial de apoio ao cliente bancário, a título gratuito.

A rede de apoio ao cliente bancário é constituída por entidades habilitadas e reconhecidas pela Direção-Geral do Consumidor.

Para mais informações sobre a rede de apoio, consulte o **“Portal do Consumidor”**, em www.consumidor.pt.

Para outras informações sobre os regimes relativos ao incumprimento de contratos de crédito consulte [indicação de elementos de contacto disponibilizados pela instituição], o Portal do Cliente Bancário, em <http://cliente bancario.bportugal.pt>, e o portal “Todos Contam”, em www.todoscontam.pt.

Notas de preenchimento do Anexo II:

1. A informação constante do presente Anexo deverá, independentemente do suporte utilizado, ser disponibilizada com tamanho de

letra mínimo de 10 pontos, tomando como referência o tipo de letra Arial.

2. As instituições de crédito podem efetuar alterações de formatação (nomeadamente, utilização do seu logótipo, alteração de cor e formatação de texto).

3. A informação apresentada entre parênteses retos deve ser preenchida pelas instituições de crédito.

2.2. Instrução do Banco de Portugal n.º 44/2012 – Reporte de informação

ASSUNTO: Comunicação de informação relativa a contratos de crédito abrangidos pelos procedimentos previstos no PERSI e no Regime Extraordinário

O Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, estabelece os princípios e as regras para a negociação, entre a instituição de crédito e o cliente bancário, de soluções para a regularização extrajudicial de situações de incumprimento.

Adicionalmente, a Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, prevê um Regime Extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil.

De acordo com o artigo n.º 35 do Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, o Banco de Portugal é a entidade responsável pela avaliação periódica da implementação dos princípios e regras previstos neste diploma. De igual modo, o artigo n.º 39 da Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, atribui a responsabilidade pela avaliação do impacto do respetivo regime a uma comissão de avaliação secretariada pelo Banco de Portugal.

A avaliação dos princípios e regras previstos nos diplomas legais acima mencionados, bem como dos procedimentos adotados pelas instituições de crédito no âmbito da gestão do incumprimento de contratos de crédito, requer a recolha periódica de informação, atualizada e rigorosa, sobre os contratos abrangidos.

Assim, o Banco de Portugal, no uso das competências que lhe são atribuídas pelo artigo 35.º do Decreto-Lei n.º 227/2012, pelo artigo 39.º da Lei n.º 58/2012 e pelo artigo 17.º da sua Lei Orgânica determina o seguinte:

1. Objeto

As instituições de crédito são obrigadas a comunicar ao Banco de Portugal, nos termos previstos na presente Instrução, informação relativa aos seguintes contratos de crédito:

- a) 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;
- b) 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.

2. Definições

Sem prejuízo das definições constantes do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, e do artigo 3.º da Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, para efeitos da presente Instrução entende-se por:

- a) «Categoria de crédito» a classificação do contrato de crédito, a realizar de acordo com o disposto no número 3 da presente Instrução;
- b) «Contrato em vigor» o contrato de crédito cujas obrigações se mantêm exigíveis, não incluindo os contratos que tenham sido resolvidos ou revogados;
- c) «Contrato de crédito em PERSI» o contrato de crédito em avaliação ou negociação no âmbito do PERSI;
- d) «Contrato de crédito com requerimento de acesso ao Regime Extraordinário» o contrato de crédito em relação ao qual o mutuário tenha apresentado um requerimento de acesso ao Regime Extraordinário, de acordo

com o previsto no n.º 1 do artigo 8.º da Lei n.º 58/2012, independentemente de o contrato estar ou não abrangido pelo âmbito de aplicação deste regime;

- e) «Contrato de crédito em Regime Extraordinário» o contrato de crédito com deferimento do requerimento de acesso ao Regime Extraordinário, incluindo designadamente os que se encontram em fase de avaliação ou negociação, os renegociados e os contratos de consolidação de créditos celebrados no âmbito deste regime;
- f) «Contrato renegociado» o contrato de crédito cujos termos e condições foram objeto de alterações, não se considerando como renegociação as alterações que resultem da aplicação das condições contratuais inicialmente previstas;
- g) «Contrato de consolidação de créditos» o contrato de crédito celebrado com vista ao reembolso integral do capital e ao pagamento dos juros, comissões e outros encargos devidos no âmbito de vários contratos de crédito de que o cliente bancário seja mutuário, independentemente das instituições de crédito que neles intervenham como mutuantes;
- h) «Contrato de refinanciamento» o contrato de crédito celebrado com vista ao reembolso integral do capital e ao pagamento dos juros, comissões e outros encargos devidos no âmbito de um contrato de crédito de que o cliente bancário seja mutuário;
- i) «Empréstimo adicional» o contrato de crédito destinado a suportar o pagamento das prestações ou de outros encargos de outro(s) contrato(s) de crédito;
- j) «Obrigações decorrentes do contrato de crédito» as obrigações de reembolso do capital ou de pagamento de juros remuneratórios assumidas pelo cliente bancário no âmbito de um contrato de crédito;
- k) «Período de referência» o período a que respeita o dever de comunicação e que corresponde ao mês de calendário.

3. Categorias de crédito

Para efeitos da presente Instrução devem ser tidas em consideração as seguintes categorias de crédito:

- a) Crédito pessoal – crédito com plano temporal de reembolso e duração do empréstimo definidos no início do contrato, à exceção do crédito automóvel. Este tipo de crédito inclui as seguintes subcategorias:
 - i) Sem finalidade específica – crédito concedido sem que esteja definido o fim a que se destina a quantia mutuada;
 - ii) Finalidade lar – crédito destinado à aquisição de mobiliário e de equipamentos para o lar;
 - iii) Finalidade educação – crédito destinado ao financiamento de despesas de educação;
 - iv) Finalidade saúde – crédito destinado ao financiamento de despesas de saúde;
 - v) Finalidade energias renováveis – crédito destinado ao financiamento de equipamentos de energias renováveis;
 - vi) Crédito consolidado sem hipoteca – crédito não garantido por hipoteca sobre coisa imóvel ou sobre outro direito sobre coisa imóvel, cuja finalidade é a concentração num único empréstimo, numa única instituição de crédito, de dois ou mais créditos anteriormente detidos pelo mutuário, em mais do que uma instituição de crédito;
 - vii) Outras finalidades – crédito destinado ao financiamento de determinado bem ou serviço e que não esteja incluído nas subalíneas anteriores, nem seja contrato de locação financeira.
- b) Crédito automóvel – crédito destinado à aquisição de automóvel ou de outros veículos, com plano temporal de reembolso e duração do empréstimo definidos no início do contrato. Este tipo de crédito inclui as seguintes subcategorias:
 - i) Crédito com reserva de propriedade: novos – crédito para aquisição de veículos novos e em que exista reserva de propriedade do veículo;
 - ii) Crédito com reserva de propriedade: usados – crédito para aquisição de veículos usados e em que exista reserva de propriedade do veículo;
 - iii) Outros: novos – crédito para aquisição de veículos novos que não se enquadre na subalínea i), nem seja contrato de locação financeira ou de aluguer de longa duração;
 - iv) Outros: usados – crédito para aquisição de veículos usados que não se enquadre na subalínea ii), nem seja contrato de locação financeira ou de aluguer de longa duração.
- c) Cartão de crédito – contrato de duração indeterminada ou de renovação automática, sem plano temporal de reembolso fixado, em que é estabelecido um limite máximo de crédito e cuja utilização do crédito é realizada através de cartão. Este tipo de crédito inclui as seguintes subcategorias:
 - i) Com período de *free-float* – cartão de crédito que permite a utilização do crédito sem que haja lugar à cobrança de juros num período mínimo de 30 dias corridos, independentemente da modalidade de reembolso acordada com o consumidor;
 - ii) Sem período de *free-float* – cartão de crédito que, pelo menos numa das modalidades de reembolso possíveis de serem acordadas com o consumidor, não permite a utilização do crédito num período mínimo de 30 dias corridos sem que haja lugar à cobrança de juros;
 - iii) Cartão de débito diferido – cartão de crédito em que o saldo em dívida é sempre integralmente pago pelo consumidor numa data acordada com a instituição de crédito, não havendo lugar à cobrança de juros.

- d) Linha de crédito – contrato de duração indeterminada ou de renovação automática, com plano temporal de reembolso fixado, em que é estabelecido um limite máximo de crédito;
- e) Conta corrente bancária – contrato de duração determinada, sem plano temporal de reembolso fixado, em que é estabelecido um limite máximo de crédito;
- f) Facilidade de descoberto – facilidade de utilização de crédito, associada a uma conta de depósito à ordem, em que, para além do saldo dessa conta, se permite a sua movimentação até um limite máximo de crédito previamente estabelecido. Nas facilidades de descoberto distinguem-se as seguintes subcategorias:
 - i) Com domiciliação de ordenado e prazo de reembolso superior a um mês – descoberto bancário concedido com base na domiciliação de ordenado, cujo contrato não preveja a obrigatoriedade de reembolso no prazo de um mês;
 - ii) Sem domiciliação de ordenado e prazo de reembolso superior a um mês – descoberto bancário concedido sem base na domiciliação de ordenado, cujo contrato não preveja a obrigatoriedade de reembolso no prazo de um mês;
 - iii) Com domiciliação de ordenado e prazo de reembolso igual ou inferior a um mês – descoberto bancário concedido com base na domiciliação de ordenado, cujo contrato preveja a obrigatoriedade de reembolso num prazo igual ou inferior a um mês;
 - iv) Sem domiciliação de ordenado e prazo de reembolso igual ou inferior a um mês – descoberto bancário concedido sem base na domiciliação de ordenado, cujo contrato preveja a obrigatoriedade de reembolso num prazo igual ou inferior a um mês.
- g) Crédito à habitação – contrato de crédito para aquisição, construção e realização de obras em habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, bem como para aquisição de terrenos para construção de habitação própria, nos termos definidos no n.º 1 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 51/2007, de 7 de março;
- h) Crédito conexo – contrato de crédito garantido por hipoteca que incide, total ou parcialmente, sobre um imóvel que simultaneamente garante um contrato de crédito à habitação celebrado com a mesma instituição de crédito, nos termos definidos no n.º 2 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 51/2007, de 7 de março;
- i) Outros créditos garantidos por hipoteca – contrato de crédito garantido por hipoteca sobre coisa imóvel ou por outro direito sobre coisa imóvel, nos termos definidos no n.º 3 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 51/2007, de 7 de março.

4. Caracterização da informação a comunicar

- a) A informação a comunicar mensalmente ao Banco de Portugal respeita ao número e montante de contratos de crédito em vigor, aos contratos de crédito em PERSI e em Regime Extraordinário e aos procedimentos de negociação neles previstos.
- b) Na comunicação das informações referidas na alínea anterior, as instituições de crédito devem observar o formato dos Quadros 1 a 15 constantes do Anexo I à presente Instrução, de que faz parte integrante, em que:
 - i) O Quadro 1 deve ser preenchido com informação agregada sobre a totalidade dos contratos de crédito em vigor, no final do período de referência;
 - ii) O Quadro 2 deve ser preenchido com informação agregada sobre os contratos de crédito em PERSI e em Regime Extraordinário, no final do período de referência;
 - iii) No Quadro 3, a cada linha deve corresponder informação sobre cada contrato de crédito integrado em PERSI, no período de referência;

- iv) No Quadro 4, a cada linha deve corresponder informação sobre cada contrato de crédito renegociado na sequência de processo de PERSI, no período de referência;
 - v) No Quadro 5.A, a cada linha deve corresponder informação sobre cada contrato de consolidação de créditos celebrado na sequência de processo de PERSI, no período de referência;
 - vi) No Quadro 5.B, a cada linha deve corresponder informação sobre cada contrato incluído no contrato de consolidação de créditos identificado no quadro anterior, no período de referência;
 - vii) No Quadro 6, a cada linha deve corresponder informação sobre cada contrato de refinanciamento celebrado na sequência de processo de PERSI, no período de referência;
 - viii) No Quadro 7, a cada linha deve corresponder informação sobre cada empréstimo adicional concedido na sequência de processo de PERSI, no período de referência;
 - ix) No Quadro 8, a cada linha deve corresponder informação sobre cada contrato de crédito relativamente ao qual o PERSI se extinguiu, no período de referência;
 - x) No Quadro 9, a cada linha deve corresponder informação sobre cada contrato de crédito com requerimento de acesso ao Regime Extraordinário, no período de referência;
 - xi) No Quadro 10, a cada linha deve corresponder informação sobre cada contrato de crédito com requerimento de acesso ao Regime Extraordinário indeferido, no período de referência;
 - xii) No Quadro 11, a cada linha deve corresponder informação sobre cada contrato de crédito à habitação com requerimento de acesso ao Regime Extraordinário deferido, no período de referência;
 - xiii) No Quadro 12, a cada linha deve corresponder informação sobre cada contrato de crédito à habitação renegociado na sequência de processo de Regime Extraordinário, no período de referência;
 - xiv) No Quadro 13.A, a cada linha deve corresponder informação sobre cada contrato de consolidação de créditos celebrado na sequência de processo de Regime Extraordinário, no período de referência;
 - xv) No Quadro 13.B, a cada linha deve corresponder informação sobre cada contrato incluído no contrato de consolidação de créditos identificado no quadro anterior, no período de referência;
 - xvi) No Quadro 14, a cada linha deve corresponder informação sobre cada empréstimo adicional, concedido na sequência de processo de Regime Extraordinário, no período de referência;
 - xvii) No Quadro 15, a cada linha deve corresponder informação sobre cada processo extinto no Regime Extraordinário, no período de referência.
- c) A caracterização dos elementos constantes dos quadros referidos na alínea anterior deve ser realizada tendo em conta os seguintes conceitos:
- i) Código da IC – código de registo da instituição de crédito junto do Banco de Portugal, composto por quatro dígitos;
 - ii) Identificação do contrato – código de referência interno atribuído pela instituição de crédito ao contrato de crédito, que deve constar do próprio contrato e que inequivocamente o identifica;
 - iii) NIF do 1.º / 2.º mutuário – número de identificação fiscal do 1.º e do 2.º mutuário do contrato de crédito;
 - iv) Categoria de crédito – código da categoria do crédito, de acordo com a Tabela A do Anexo II e com as definições constantes do número 3 da presente Instrução;
 - v) Regime do crédito à habitação – código da Tabela B do Anexo II à presente

- Instrução, que corresponde ao regime em que se enquadram os contratos de crédito à habitação;
- vi) Data de celebração do contrato – data em que o contrato foi assinado pelas partes, instituição de crédito e cliente bancário;
 - vii) Montante inicial do crédito – montante de crédito contratado. No caso de crédito concedido por tranches apenas devem ser indicados os montantes disponibilizados;
 - viii) Montante em dívida – capital em dívida em situação regular. Não deve incluir as prestações vencidas e não pagas, nem os encargos decorrentes do incumprimento, nomeadamente juros moratórios e comissões;
 - ix) Tipo de taxa de juro – código da Tabela C do Anexo II à presente Instrução, correspondente ao tipo de taxa de juro previsto no contrato, que pode ser:
 - Taxa de juro fixa: taxa de juro que se mantém constante durante a vigência do contrato;
 - Taxa de juro variável: taxa de juro que varia ao longo da vigência do contrato, de acordo com as alterações verificadas no valor do respetivo indexante;
 - Taxa de juro mista: taxa de juro associada a um contrato de crédito que combina período(s) de taxa de juro fixa e período(s) de taxa de juro variável;
 - x) Indexante da taxa variável – código da Tabela D do Anexo II à presente Instrução, correspondente à taxa de referência utilizada para determinação da TAN nos contratos com taxa de juro variável;
 - xi) *Spread* – valor em pontos percentuais que acresce ao valor do indexante para apuramento da TAN nos contratos com taxa de juro variável;
 - xii) Período de carência / diferimento de capital – código da Tabela E do Anexo II à presente Instrução, que corresponde à existência de situações de carência ou diferimento de capital previstas no contrato;
 - xiii) Data de início do incumprimento – data em que o cliente faltou pela primeira vez ao pagamento de uma obrigação decorrente do contrato (e.g. não pagamento de uma prestação, na totalidade ou em parte);
 - xiv) Montante em incumprimento – montante das prestações vencidas e não pagas, bem como dos encargos decorrentes do incumprimento, designadamente juros moratórios e comissões;
 - xv) Data de início do PERSI – data em que é iniciado o PERSI para cada contrato de crédito, de acordo com o estabelecido nos n.ºs 1 a 3 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro;
 - xvi) Motivo de início do PERSI – código da Tabela F do Anexo II à presente Instrução, correspondente à razão pela qual foi iniciado o PERSI relativamente a cada contrato de crédito;
 - xvii) Motivo de extinção do PERSI – código da Tabela G do Anexo II à presente Instrução, correspondente à razão pela qual cada contrato de crédito deixou de estar integrado em PERSI;
 - xviii) Montante renegociado – montante relativamente ao qual são aplicáveis as alterações das condições contratuais no âmbito de uma renegociação;
 - xix) Data de receção do requerimento de acesso ao Regime Extraordinário – data de receção pela instituição de crédito do requerimento através do qual o cliente bancário solicita o acesso ao Regime Extraordinário, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 8.º da Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro;
 - xx) Tipo de renegociação / consolidação do Regime Extraordinário – código da Tabela H do Anexo II à presente Instrução, correspondente ao tipo de reestruturação na sequência de processo de Regime Extraordinário;

xxi) Motivo de extinção do processo de Regime Extraordinário – código da Tabela I do Anexo II à presente Instrução, correspondente à razão de extinção do processo de Regime Extraordinário.

d) No caso de contratos celebrados em moeda estrangeira, os montantes previstos nos vários quadros devem ser convertidos em euros, com referência à data explicitada em cada campo.

5. Prazos aplicáveis à comunicação de informação

A informação prevista no número anterior deve ser enviada mensalmente ao Banco de Portugal no prazo de 10 dias úteis a contar do final de cada mês de calendário a que diz respeito.

6. Forma de comunicação

- a) A informação deve ser remetida ao Banco de Portugal, em ficheiro Excel, via Portal *BPnet* (www.bportugal.net), através do serviço de “Reporte de Incumprimento” disponível na área “Supervisão”.
- b) Cada quadro constante do Anexo I à presente Instrução deverá ser reportado numa folha distinta do mesmo ficheiro Excel.
- c) O ficheiro acima referido deve ser enviado por file transfer com a nomenclatura “Incump_XXXX_MM AAAA.xlsx”, correspondendo XXXX ao código da instituição de crédito, MM ao mês e AAAA ao ano a que se refere a informação, por exemplo “Incump_0000_012013.xlsx”.
- d) O *template* do ficheiro Excel constante do Anexo I à presente Instrução encontra-se disponível na área do Portal *BPnet* acima referida.

7. Norma transitória

- a) Sem prejuízo do disposto no número 5, as instituições de crédito apenas estão obrigadas a comunicar ao Banco de Portugal:
 - i) Até ao dia 15 de janeiro de 2013, a informação prevista:
 - No Quadro 1, com referência a 31 de dezembro de 2012;
 - Nos Quadros 9 a 15, com referência ao período compreendido entre 10 de novembro de 2012 e 31 de dezembro de 2012.
 - ii) Até ao dia 14 de fevereiro de 2013, a informação prevista:
 - No Quadro 1, com referência a 31 de janeiro de 2013;
 - Nos Quadros 9 a 15, com referência ao mês de janeiro de 2013.
- b) Na comunicação de informação que deverá ocorrer até 14 de março de 2013, além do disposto no número 5, as instituições de crédito devem remeter também a informação prevista:
 - i) No Quadro 2, com referência a 31 de janeiro de 2013;
 - ii) Nos Quadros 3 a 8, com referência ao mês de janeiro de 2013.

8. Entrada em vigor

A presente Instrução entra em vigor no dia 1 de janeiro de 2013.

Anexo I – Quadros de comunicação de informação



ANEXO À INSTRUÇÃO N.º 44/2012 - (BO N.º 12, 17.12.2012)

Temas	SUPERVISÃO Supervisão Comportamental
--------------	---

Anexo I – Quadros de Comunicação de Informação

Quadro 1 – Informação agregada sobre contratos em vigor: DD/MM/AAAA

Categoria de crédito ¹	Total de contratos		Contratos em incumprimento		
	Número de contratos	Montante em dívida (euros)	Número de contratos	Montante em dívida (euros)	Montante em Incumprimento (euros)
AA01					
AA02					
AA03					
AA04					
AA05					
AA06					
AA08					
AA11					
AA12					
AA13					
AA14					
AA15					
AA16					
AA17					
AA18					
AA19					
AA20					
AA21					
AA22					
AA23					
AA24					
AA25					
AA26					
AA27					
AA28					

¹ Ver códigos da Tabela A - Categorias de crédito.

Quadro 2 – Informação agregada sobre contratos em PERSI e em Regime Extraordinário:
DD/MM/AAAA

	PERSI	Regime Extraordinário
N.º de contratos		
N.º de mutuários dos contratos ¹		
Montante em dívida (euros)		
Montante em incumprimento (euros)		

¹ Número total de mutuários de contratos de crédito em PERSI ou em Regime Extraordinário (conforme aplicável) apurados sem repetição do NIF, não incluindo fiadores.

Quadro 3 – Contratos de crédito integrados em PERSI: MM/AAAA

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Código da IC	Identificação do contrato	NIF do 1.º mutuário	NIF do 2.º mutuário	Categoria de crédito ¹	Regime do crédito à habitação ²	Data de celebração do contrato (dd/mm/aaaa)	Data de termo do contrato ³ (dd/mm/aaaa)	Montante inicial do crédito (em euros)	Montante em dívida ⁴ (em euros)	Tipo de taxa de juro ⁵
2											
3											

continuação

	L	M	N	O	P	Q	R	S	T
1	Taxa Anual Nominal (TAN) ⁴	Indexante da taxa variável ⁶	Spread ⁴	Período de carência / diferimento de capital ⁷	Data de início do incumprimento (dd/mm/aaaa)	Montante em incumprimento ⁴ (em euros)	Data de início do PERSI (dd/mm/aaaa)	Motivo de início do PERSI ⁸	PERSI referente a fiador ⁹
2									
3									

Notas de preenchimento:

- Deixar o campo vazio caso a informação não se aplique.

¹ Ver códigos da Tabela A – Categoria de crédito.² Ver códigos da Tabela B – Regime do crédito à habitação.³ Caso o contrato seja de duração indeterminada ou de renovação automática preencher com o código "00".⁴ Informação com referência à data de início do PERSI.⁵ Ver códigos da Tabela C – Tipo de taxa de juro.⁶ Ver códigos da Tabela D – Indexante da taxa variável.⁷ Ver códigos da Tabela E – Período de carência / diferimento de capital.⁸ Ver códigos da Tabela F – Motivo de início do PERSI.⁹ No caso do processo de PERSI ser referente a um fiador, preencher "1", caso contrário, se o processo de PERSI for referente ao(s) mutuário(s), preencher "0".

Quadro 4 – Contratos renegociados na sequência de processo de PERSI: MM/AAAA

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
1	Código da IC	Identificação do contrato	Data da renegociação (dd/mm/aaaa)	Montante em dívida ¹ (em euros)	Montante em incumprimento ¹ (em euros)	Montante renegociado ¹ (em euros)	Condições renegociadas ²						Outras ⁶
2							Spread ³ (se contrato com taxa variável)	Taxa de juro ³ (se contrato com taxa fixa)	Prazo do contrato ⁴	Prazo de carência de capital ⁴	Prazo de carência de capital e juros ⁴	Capital diferido para a última prestação ⁵	
3													
4													

Notas de preenchimento:

- Deixar o campo vazio caso a informação não se aplique.

¹ Informação com referência à data da renegociação.² Preencher todos os campos objeto de alteração.³ Variação expressa em pontos base por ano. Variações negativas precedidas do sinal "-".⁴ Variação do prazo expressa em meses. Variações negativas precedidas do sinal "-".⁵ Variação da percentagem do capital diferido para a última prestação expressa em pontos base. Variações negativas precedidas do sinal "-".⁶ Em caso afirmativo preencher "1", caso contrário preencher "0".

Quadro 5.A – Contratos de consolidação de créditos celebrados na sequência de processo de PERSI: MM/AAAA

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Código da IC	Data da celebração do contrato de consolidação (dd/mm/aaaa)	Data de termo do contrato de consolidação (dd/mm/aaaa)	Montante do crédito consolidado (em euros)	Tipo de taxa de juro do contrato de consolidação ¹	Taxa Anual Nominal (TAN) do contrato de consolidação ²	Indexante da taxa variável do contrato de consolidação ³	Spread do contrato de consolidação ²	Período de carência / diferimento de capital ⁴	Contrato de consolidação garantido por hipoteca? ⁵
2										
3										

Notas de preenchimento:

- Deixar o campo vazio caso a informação não se aplique.
- ¹ Ver códigos da Tabela C – Tipo de taxa de juro.
- ² Informação com referência à data de celebração do contrato de consolidação de créditos.
- ³ Ver códigos da Tabela D – Indexante da taxa variável.
- ⁴ Ver códigos da Tabela E – Período de carência / diferimento de capital.
- ⁵ Em caso afirmativo preencher "1", caso contrário preencher "0".

Quadro 5.B – Contratos incluídos na consolidação de créditos na sequência de processo de PERSI: MM/AAAA

A	B	C	D	E	F
1	Código da IC	Categoria do crédito incluído na consolidação ¹	Montante em dívida do contrato incluído na consolidação (em euros)	Montante em incumprimento do contrato incluído na consolidação (em euros)	Identificação do contrato de consolidação
2					
3					

Notas de preenchimento:

- Deixar o campo vazio caso a informação não se aplique.
- A cada linha corresponde um crédito objeto de consolidação. Por exemplo, a consolidação de 3 créditos num único contrato deverá ser reportada em 3 linhas distintas. Em cada uma dessas linhas deverá constar, na coluna F, a identificação do contrato de consolidação desses 3 créditos, identificado no Quadro 5.A.
- ¹ Preencher com "OIC" caso o contrato seja proveniente de outra instituição de crédito.
- ² Ver códigos da Tabela A – Categoria de crédito. Caso o contrato não se enquadre em qualquer das categorias previstas nesta tabela, preencher com "Outros".

Quadro 6 – Contratos de refinanciamento celebrados na sequência de processo de PERSI: MM/AAAA

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
1		Identificação do contrato original	Identificação do contrato	Data de celebração do contrato (dd/mm/aaaa)	Data de termo do contrato (dd/mm/aaaa)	Montante inicial do crédito (em euros)	Tipo de taxa de juro ¹	Taxa Anual Nominal (TAN) ²	Indexante da taxa variável ³	Spread ²	Período de carência / diferimento de capital ⁴	Duração do período de carência (em meses)	Contrato garantido por hipoteca ⁵ ?
2		Código da IC											
3													
4													

Notas de preenchimento:

- Deixar o campo vazio caso a informação não se aplique.

¹ Ver códigos da Tabela C – Tipo de taxa de juro.

² Informação com referência à data de celebração do contrato de refinanciamento.

³ Ver códigos da Tabela D – Indexante da taxa variável.

⁴ Ver códigos da Tabela E – Período de carência / diferimento de capital.

⁵ Em caso afirmativo preencher "1", caso contrário preencher "0".

Quadro 7 – Empréstimos adicionais para pagamento de prestações na sequência de processo de PERSI: MM/AAAA

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
1		Identificação do contrato original	Identificação do contrato	Data de celebração do contrato (dd/mm/aaaa)	Data de termo do contrato (dd/mm/aaaa)	Montante total do crédito ¹ (em euros)	Tipo de taxa de juro ²	Taxa Anual Nominal (TAN) ³	Indexante da taxa variável ⁴	Spread ³	Período de carência / diferimento de capital ⁵	Duração do período de carência (em meses)	Contrato garantido por hipoteca ⁶ ?
2		Código da IC											
3													
4													

Notas de preenchimento:

- Deixar o campo vazio caso a informação não se aplique.

- Caso o empréstimo adicional seja destinado ao pagamento de prestações de mais do que um contrato, replicar as características do empréstimo adicional tantas vezes quantos os contratos originais em causa.

¹ Montante da totalidade do crédito que será concedido ao longo da duração do contrato.

² Ver códigos da Tabela C – Tipo de taxa de juro.

³ Informação com referência à data de concessão do empréstimo adicional.

⁴ Ver códigos da Tabela D – Indexante da taxa variável.

⁵ Ver códigos da Tabela E – Período de carência / diferimento de capital.

⁶ Em caso afirmativo preencher "1", caso contrário preencher "0".

Quadro 8 – Contratos de crédito com PERSI extinto: MM/AAAA

	A	B	C	D	E
1	Código da IC	Identificação do contrato	Data de extinção do PERSI (dd/mm/aaaa)	Motivo de extinção ¹	Montante em dívida remanescente em caso de dação em cumprimento (em euros)
2					
3					

Notas de preenchimento:

¹ Ver códigos da Tabela G – Motivo de extinção do PERSI.

Quadro 9 – Contratos de crédito com requerimento de acesso ao Regime Extraordinário: MM/AAAA

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Código da IC	Identificação do contrato	Categoria de crédito ¹	NIF do 1.º mutuário	NIF do 2.º mutuário	Data de início do incumprimento (dd/mm/aaaa)	Data de receção do requerimento de acesso ao Regime Extraordinário (dd/mm/aaaa)	Montante em dívida ² (em euros)	Montante em incumprimento ² (em euros)
2									
3									

Notas de preenchimento:

- Deixar o campo vazio caso a informação não se aplique.

¹ Ver códigos da Tabela A – Categoria de crédito. Caso o contrato não se enquadre em qualquer das categorias previstas nesta tabela, preencher com “Outros”.² Informação com referência à data de receção do requerimento de acesso ao Regime Extraordinário.

Quadro 10 – Contratos de crédito com requerimento de acesso ao Regime Extraordinário indeferido: MM/AAAA

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1														
2	Código da IC	Identificação do contrato	Não é contrato de crédito à habitação	Não é habitação própria permanente (art. 4º a))	Valor patrimonial (art. 4º c))	Situação de desemprego (art. 5º 1.a))	Redução do rendimento (art. 5º 1.a))	Taxa de esforço do crédito à habitação (art. 5º 1.b))	Património financeiro (art. 5º 1.c))	Património imobiliário (art. 5º 1.d))	Rendimento anual bruto (art. 5º 1.e))	Fiadores não cumprem os requisitos (art. 4º d))	Cliente não entrega documentação	Outros motivos
3														
4														

Notas de preenchimento:

- Deixar o campo vazio caso a informação não se aplique.

¹ Assinalar com “1” os motivos que levaram ao indeferimento.

Quadro 11 – Contratos de crédito à habitação com requerimento de acesso ao Regime Extraordinário deferido: MM/AAAA

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Código da IC	Identificação do contrato	Regime do crédito à habitação ¹	Data de celebração do contrato (dd/mm/aaaa)	Data de termo do contrato (dd/mm/aaaa)	Montante inicial do crédito (em euros)	Tipo de taxa de juro ²	Taxa Anual Nominal (TAN) ³	Indexante da taxa variável ⁴	Spread ⁵	Período de carência / diferimento de capital ⁵
2											
3											

Notas de preenchimento:

- Deixar o campo vazio caso a informação não se aplique.

¹ Ver códigos da Tabela B – Regime do crédito à habitação.

² Ver códigos da Tabela C – Tipo de taxa de juro.

³ Informação com referência à data de receção do requerimento de acesso ao Regime Extraordinário.

⁴ Ver códigos da Tabela D – Indexante da taxa variável.

⁵ Ver códigos da Tabela E – Período de carência / diferimento de capital.

Quadro 12 – Contratos de crédito à habitação renegociados na sequência de processo de Regime Extraordinário: MM/AAAA

	A	B	C	D	E	F	G
1	Código da IC	Identificação do contrato	Tipo de renegociação ¹	Data da renegociação (dd/mm/aaaa)	Montante em dívida ² (em euros)	Montante em incumprimento ² (em euros)	Montante renegociado ² (em euros)
2							
3							
4							

continuação

	H	I	J	K	L	M	N
1	Condições renegociadas ³						
2	Spread ⁴ (se contrato com taxa variável)	Taxa de juro ⁴ (se contrato com taxa fixa)	Prazo do contrato ⁵	Prazo de carência de capital ⁵	Prazo de carência de capital e juros ⁵	Capital diferido para a última prestação ⁶	Outras ⁷
3							
4							

Notas de preenchimento:

- Deixar o campo vazio caso a informação não se aplique.

¹ Ver códigos da Tabela H – Tipo de renegociação na sequência do processo de Regime Extraordinário.

² Informação com referência à data da renegociação.

³ No caso de mais do que uma condição alterada, preencher todos os campos objeto de alteração.

⁴ Variação expressa em pontos base por ano. Variações negativas precedidas do sinal "-".

⁵ Variação do prazo expressa em meses. Variações negativas precedidas do sinal "-".

⁶ Variação da percentagem do capital diferido para a última prestação expressa em pontos base. Variações negativas precedidas do sinal "-".

⁷ Em caso afirmativo preencher "1", caso contrário preencher "0".

Quadro 13.A – Contratos de consolidação de créditos celebrados na sequência de processo de Regime Extraordinário: MM/AAAA

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	Código da IC	Identificação do contrato de consolidação	Tipo de consolidação ¹	Data da celebração do contrato de consolidação (dd/mm/aaaa)	Data de termo do contrato de consolidação (dd/mm/aaaa)	Montante do crédito consolidado (em euros)	Tipo de taxa de juro do contrato de consolidação ²	Taxa Anual Nominal (TAN) do contrato de consolidação ³	Indexante da taxa variável do contrato de consolidação ⁴	Spread do contrato de consolidação ³	Período de carência / diferimento de capital do contrato de consolidação ⁵
1											
2											
3											

Notas de preenchimento:

- Deixar o campo vazio caso a informação não se aplique.
- ¹ Ver códigos da Tabela H – Tipo de consolidação na sequência do processo de Regime Extraordinário.
- ² Ver códigos da Tabela C – Tipo de taxa de juro.
- ³ Informação com referência à data de celebração do contrato de consolidação de créditos.
- ⁴ Ver códigos da Tabela D – Indexante da taxa variável.
- ⁵ Ver códigos da Tabela E – Período de carência / diferimento de capital.

Quadro 13.B – Contratos incluídos na consolidação de créditos na sequência de processo de Regime Extraordinário: MM/AAAA

	A	B	C	D	E	F
	Código da IC	Identificação do contrato incluído na consolidação ¹	Categoria do crédito incluído na consolidação ²	Montante em dívida do contrato incluído na consolidação (em euros)	Montante em incumprimento do contrato incluído na consolidação (em euros)	Identificação do contrato de consolidação
1						
2						
3						

Notas de preenchimento:

- Deixar o campo vazio caso a informação não se aplique.
- A cada linha corresponde um crédito objeto de consolidação. Por exemplo, a consolidação de 3 créditos num único contrato deverá ser reportada em 3 linhas distintas. Em cada uma dessas linhas deverá constar, na coluna F, a identificação do contrato de consolidação desses 3 créditos, identificado no Quadro 13.A.
- ¹ Preencher com "OJC" caso o contrato seja proveniente de outra instituição de crédito.
- ² Ver códigos da Tabela A – Categoria de crédito. Caso o contrato não se enquadre em qualquer das categorias previstas nesta tabela, preencher com "Outros".

Quadro 14 – Características dos empréstimos adicionais para pagamento de prestações na sequência de processo de Regime Extraordinário:

MM/AAAA

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
1	Características do empréstimo adicional												
2	Código da IC	Identificação do contrato original	Identificação do contrato	Data de celebração do contrato (dd/mm/aaaa)	Data de termo do contrato (dd/mm/aaaa)	Montante total do crédito ¹ (em euros)	Tipo de taxa de juro ²	Taxa Anual Nominal (TAN) ³	Indexante da taxa variável ⁴	Spread ⁵	Período de carência / diferimento de capital ⁵	Duração do período de carência (em meses)	Contrato garantido por hipoteca? ⁶
3													
4													

Notas de preenchimento:

- Deixar o campo vazio caso a informação não se aplique.

¹ Montante nominal da totalidade do crédito que será concedido ao longo da duração do contrato.² Ver códigos da Tabela C – Tipo de taxa de juro.³ Informação com referência à data de concessão do empréstimo adicional.⁴ Ver códigos da Tabela D – Indexante da taxa variável.⁵ Ver códigos da Tabela E – Período de carência / diferimento de capital.⁶ Em caso afirmativo preencher "1", caso contrário preencher "0".

Quadro 15 – Processos de Regime Extraordinário extintos: MM/AAAA

	A	B	C	D	E
1	Código da IC	Identificação do contrato	Data de extinção do processo (dd/mm/aaaa)	Motivo de extinção do processo ¹	Montante em dívida remanescente ² (em euros)
2					
3					

Notas de preenchimento:

- Deixar o campo vazio caso a informação não se aplique.

¹ Ver códigos da Tabela I – Motivo de extinção do processo de Regime Extraordinário.² Após extinção do Regime Extraordinário.

Anexo II – Tabelas de caracterização dos contratos



ANEXO À INSTRUÇÃO N.º 44/2012 - (BO N.º 12, 17.12.2012)

Temas

SUPERVISÃO

Supervisão Comportamental

Anexo II – Tabelas de caracterização dos contratos

Tabela A – Categoria de crédito

Categoria de crédito		Código
Crédito aos consumidores	Sem finalidade específica	AA01
	Finalidade lar	AA02
	Finalidade educação	AA03
	Finalidade saúde	AA04
	Finalidade energias renováveis	AA05
	Crédito consolidado sem hipoteca	AA06
	Outras finalidades	AA08
	Com reserva de propriedade: novos	AA11
	Com reserva de propriedade: usados	AA12
	Outros: novos	AA13
Crédito aos consumidores	Outros: usados	AA14
	Com período de <i>free-float</i>	AA15
	Sem período de <i>free-float</i>	AA16
	Cartão de débito diferido	AA17
	Linha de crédito	AA18
	Conta corrente bancária	AA19
	Com domiciliação de ordenado e prazo de reembolso superior a um mês	AA20
	Sem domiciliação de ordenado e prazo de reembolso superior a um mês	AA21
	Com domiciliação de ordenado e prazo de reembolso igual ou inferior a um mês	AA22
	Sem domiciliação de ordenado e prazo de reembolso igual ou inferior a um mês	AA23
Contratos enquadrados no regime do crédito à habitação	Crédito à habitação	AA24
	Crédito conexo	AA25
	Outros créditos garantidos por hipoteca	AA26
	Crédito pessoal	AA27
Contratos de crédito aos consumidores enquadrados no Decreto-Lei n.º 359/91		AA28
Crédito automóvel		

Tabela B – Regime do crédito à habitação

Regime do crédito	Código
Regime geral de crédito	B01
Regime de crédito bonificado	B02
Regime de crédito a deficientes	B03

Tabela C – Tipo de taxa de juro

Tipo de taxa de juro	Código
Taxa fixa	C01
Taxa variável	C02
Taxa mista	C03

Tabela D – Indexante da taxa variável

Tipo de indexante da taxa variável	Código
Euribor 3 meses	D01
Euribor 6 meses	D02
Euribor 12 meses	D03
Outro	D04

Tabela E – Período de carência / diferimento de capital

Período de carência / diferimento de capital	Código
Sem período de carência nem diferimento de capital	E01
Carência de capital	E02
Carência de capital e juros	E03
Diferimento de capital	E04
Carência e diferimento de capital	E05

Tabela F – Motivo de início do PERSI

Motivo de início do PERSI	Código
Incumprimento do contrato de crédito – decurso do período 31 e 60 dias (nº 1, artigo 14.º, DL 227/2012)	F01
Por solicitação do cliente que entrou em incumprimento (alínea a), nº 2, artigo 14.º, DL 227/2012)	F02
Por incumprimento em contrato para o qual o cliente já tinha alertado para risco de incumprimento (alínea b), nº 2, artigo 14.º, DL 227/2012)	F03
Por incumprimento quando outro contrato com a mesma instituição já estava também em incumprimento (nº 3, artigo 14.º, DL 227/2012)	F04
Outros motivos	F05

Tabela G – Motivo de extinção do PERSI

Motivo de extinção do PERSI	Código
Pagamento dos montantes em mora	G01
Deferimento do requerimento de acesso ao Regime Extraordinário	G02
Contrato renegociado	G03
Celebração de contrato de consolidação de créditos	G04
Celebração de contrato de refinanciamento	G05
Celebração de empréstimo adicional	G06
Dação em cumprimento	G07
Declaração de insolvência do cliente	G08
Realizada penhora ou decretado arresto a favor de terceiros sobre os bens do devedor	G09
Cliente bancário não possui capacidade financeira para regularizar a situação de incumprimento	G10
Cliente bancário recusou a proposta de regularização da situação de incumprimento	G11
Instituição de crédito recusou as alterações sugeridas pelo cliente bancário à proposta por ela apresentada	G12
Cliente bancário não colaborou com instituição de crédito (ex: não disponibilização de documentação)	G13
Decorridos mais de 90 dias desde a integração em processo de PERSI (sem acordo)	G14
Outro motivo	G15

Tabela H – Tipo de renegociação / consolidação na sequência do processo de Regime Extraordinário

Tipo de renegociação / consolidação na sequência do processo de Regime Extraordinário	Código
Aplicação do plano de reestruturação (sem medidas complementares)	H01
Aplicação do plano de reestruturação (com medidas complementares)	H02
Modificação do plano de reestruturação decorrente da avaliação periódica	H03

Tabela I – Motivo de extinção do processo de Regime Extraordinário

Motivo de extinção do processo de Regime Extraordinário	Código
Dação em cumprimento do imóvel hipotecado	I01
Alienação do imóvel a FIIAH: com arrendamento	I02
Alienação do imóvel a FIIAH: sem arrendamento	I03
Permuta por uma habitação de valor inferior	I04
Recusa do cliente bancário na aplicação de medidas substitutivas	I05
Prestação de falsas declarações por parte do cliente bancário	I06
Não aplicação de medidas substitutivas, por 2.ª hipoteca do imóvel	I07
Não aplicação de medidas substitutivas, por existência de outros encargos sobre o imóvel	I08
Pagamento integral do montante em dívida	I09
Não verificação dos requisitos legais de permanência, no âmbito da avaliação periódica	I10
Outro motivo	I11

2.3. Carta-Circular n.º 93/2012/DSC – Articulação entre o PERSI e o Regime Extraordinário

ASSUNTO: Articulação entre o Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento regulado pelo Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, e o regime previsto na Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro

O Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro ("Regime Geral"), criou o Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento ("PERSI"), nos termos do qual as instituições de crédito estão obrigadas a negociar soluções com vista à regularização de situações de incumprimento de contratos de crédito celebrados com clientes bancários particulares.

Paralelamente, a Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, veio consagrar um regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil ("Regime Extraordinário"), prevendo a adoção pelas instituições de crédito de medidas extraordinárias para a regularização de situações de incumprimento de contratos de crédito destinados à aquisição, construção ou realização de obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação de habitação própria permanente (doravante, "crédito à habitação"), nos casos em que os clientes bancários solicitem o acesso ao referido regime e demonstrem o preenchimento das respetivas condições de aplicabilidade.

Assim, considerando que, em determinadas circunstâncias, um contrato de crédito à habitação pode, simultaneamente, estar sujeito aos procedimentos previstos no Regime Geral e no Regime Extraordinário para a regularização extrajudicial de situações de incumprimento e tendo em vista promover a adequada articulação entre esses procedimentos, o Banco de Portugal, ao abrigo do disposto no artigo 17.º da sua Lei Orgânica, transmite as seguintes orientações:

1. Nos casos em que o cliente bancário apresente o requerimento de acesso ao Regime Extraordinário antes da integração do contrato de crédito à habitação em PERSI, a instituição de crédito deve abster-se de praticar os atos previstos nos artigos 14.º e seguintes do Regime Geral relativamente àquele contrato de crédito até à data da comunicação ao cliente bancário da decisão sobre o requerimento de acesso ao Regime Extraordinário.

1.1. Sempre que o requerimento de acesso ao Regime Extraordinário for deferido, a instituição de crédito deve analisar e negociar soluções de regularização do incumprimento do contrato de crédito à habitação nos termos previstos no Regime Extraordinário.

1.2. Quando o requerimento de acesso ao Regime Extraordinário for indeferido, a instituição de crédito está obrigada a integrar o contrato de crédito à habitação em PERSI se, entretanto, tiver ocorrido uma das situações que determinam essa integração, em conformidade com o disposto no artigo 14.º, n.ºs 1 e 2 do Regime Geral.

wwSendo esse o caso, a instituição de crédito deve comunicar ao cliente bancário a integração do contrato de crédito à habitação em PERSI na mesma data em que o informa do indeferimento do requerimento de acesso ao Regime Extraordinário.

Ao invés, se à data em que a instituição de crédito decide indeferir o requerimento de acesso ao Regime Extraordinário não tiver ainda ocorrido uma das situações que determinam a integração do contrato de crédito à habitação em PERSI, nos termos previstos no artigo 14.º, n.ºs 1 e 2 do Regime Geral, a instituição de crédito apenas está obrigada a proceder à referida integração e a informar o cliente bancário desse facto, nos termos definidos no Regime Geral, depois de se verificar a ocorrência de uma dessas situações.

2. Nos casos em que o cliente bancário apresente o requerimento de acesso ao Regime Extraordinário após a integração do contrato de crédito à habitação em PERSI, a instituição

de crédito deve abster-se de praticar os atos previstos nos artigos 14.º e seguintes do Regime Geral relativamente àquele contrato de crédito até à data da comunicação ao cliente bancário da decisão sobre o requerimento de acesso ao Regime Extraordinário.

Salienta-se, no entanto, que a apresentação do requerimento de acesso ao Regime Extraordinário não interrompe nem suspende os prazos do PERSI.

2.1. Sempre que o requerimento de acesso ao Regime Extraordinário for deferido, a instituição de crédito deve analisar e negociar soluções de regularização do incumprimento do contrato de crédito à habitação nos termos previstos no Regime Extraordinário.

2.2. Quando o requerimento de acesso ao Regime Extraordinário for indeferido e ainda não tiver decorrido o prazo de 30 dias previsto no artigo 15.º, n.º 4 do Regime Geral para a avaliação e apresentação de propostas no âmbito do PERSI, a instituição de crédito, para além de informar o cliente bancário do indeferimento, está obrigada, até ao termo do referido prazo, a comunicar-lhe o resultado da avaliação à sua capacidade financeira e, sendo o caso, a apresentar-lhe propostas de regularização adequadas.

2.3. Quando o requerimento de acesso ao Regime Extraordinário for indeferido e já tiver decorrido o prazo referido em 2.2., a instituição de crédito está obrigada a informar o cliente bancário, na mesma data, do indeferimento daquele requerimento e do resultado da avaliação à sua capacidade financeira, apresentando-lhe ainda, sendo o caso, propostas de regularização adequadas.

3. As orientações vertidas nos pontos anteriores não prejudicam a integração em PERSI ou o desenvolvimento desse procedimento relativamente a outros contratos de crédito de que o cliente bancário seja mutuário, nos termos previstos no Regime Geral.

Enviada a:

Bancos, Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Geral de Depósitos, Caixas de Crédito Agrícola Mútuo, Caixas Económicas, Instituições Financeiras de

Crédito, Sucursais de Instituições de Crédito com Sede em Países Terceiros e Sucursais de Instituições de Crédito com Sede na EU.

2.4. Carta-Circular n.º 98/2013/DSC – Boas práticas na aplicação do Regime Extraordinário

ASSUNTO: Boas práticas a observar pelas instituições de crédito na implementação do regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil, aprovado pela Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro

A Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro (“Regime Extraordinário”) confere um conjunto de direitos e garantias aos clientes bancários em mora no cumprimento de obrigações decorrentes de contratos de crédito destinados à aquisição, construção ou realização de obras de conservação ou beneficiação de habitação própria permanente que, tendo solicitado o acesso ao regime, demonstrem encontrar-se em situação económica muito difícil.

No âmbito do acompanhamento da implementação da Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, o Banco de Portugal, na sequência da reflexão desenvolvida pela Comissão responsável pela avaliação do impacto do referido diploma legal, nos termos do disposto no seu artigo 39.º, procede, na presente Carta-Circular, à definição de um quadro de boas práticas que devem orientar a atuação das instituições de crédito na aplicação do Regime Extraordinário. Assim, o Banco de Portugal, ao abrigo do disposto no artigo 17.º da sua Lei Orgânica, transmite o seguinte:

1. Âmbito de aplicação do Regime Extraordinário e verificação da condição de acesso relativa à taxa de esforço do agregado familiar do mutuário [artigos 2.º, n.º 1, 3.º, alínea m), e 5.º, n.º 1, al. b) do Regime Extraordinário]

Na determinação da taxa de esforço do agregado familiar do mutuário para efeitos de acesso ao Regime Extraordinário, as instituições de crédito devem atender aos encargos decorrentes de todos os contratos de crédito

to 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.

2. 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]

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. Verificação da condição de acesso relativa ao valor patrimonial tributário do imóvel [artigo 4.º, al. c) do Regime Extraordinário]

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.

4. Verificação da condição de acesso relativa à situação económica muito difícil dos fiadores [artigo 4.º, al. d) do Regime Extraordinário]

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.

5. Documentos demonstrativos do preenchimento pelo cliente bancário das condições de acesso [artigo 6.º do Regime Extraordinário]

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 Extraordinário.

6. Consequências da falta de resposta pelo cliente bancário a uma proposta de plano de reestruturação [artigo 16.º, n.º 2 do Regime Extraordinário]

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.

Enviada a:

Bancos, Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Geral de Depósitos, Caixas de Crédito Agrícola Mútuo, Caixas Económicas, Instituições de Crédito Hipotecário e Instituições Financeiras de Crédito.

2.5. Portaria n.º 2/2013, de 2 de janeiro – Rede de Apoio ao Consumidor Endividado

O Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, veio estabelecer um conjunto de medidas com vista a promover a prevenção do incumprimento e a regularização das situações de incumprimento de contratos de crédito celebrados com consumidores.

Adicionalmente, prevê a criação de uma rede extrajudicial de apoio a clientes bancários, entendidos como consumidores, na aceção dada pelo n.º 1 do artigo 2.º da Lei de Defesa do Consumidor, aprovada pela Lei n.º 24/96, de 31 de julho, alterada pelo Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril, que intervenham como mutuários em contratos de crédito. Esta rede é composta por entidades que têm como função informar, aconselhar e acompanhar os consumidores que se encontrem em risco de incumprir as obrigações decorrentes de con-

tratos de crédito celebrados com instituições de crédito ou que se encontrem em mora relativamente ao cumprimento dessas obrigações.

Neste contexto, a presente portaria estabelece, em cumprimento do disposto no artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, o regime e o procedimento aplicáveis ao reconhecimento das entidades que integram a rede extrajudicial de apoio a clientes bancários.

Nos termos da presente portaria e em harmonia com o Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, cabe à Direção-Geral do Consumidor efetuar o reconhecimento das entidades que integram esta rede extrajudicial de apoio, após parecer do Banco de Portugal.

Para tal, prevê-se que a entidade interessada em integrar a rede apresente o seu pedido junto da Direção-Geral do Consumidor, através de formulário próprio, devidamente acompanhado dos documentos que comprovem o preenchimento das condições e requisitos previstos no Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro. Regula-se ainda o procedimento aplicável após a apresentação desse pedido pela entidade requerente.

Estabelece-se também a obrigação das entidades que integram a rede procederem ao reporte trimestral relativo ao tratamento de pedidos de informação, de apoio e de acompanhamento dos clientes bancários, de forma a permitir a monitorização da atuação daquelas entidades e avaliar o funcionamento da rede extrajudicial de apoio a clientes bancários. Com base nesta informação, compete à Direção-Geral do Consumidor elaborar relatórios semestrais sobre o funcionamento da rede extrajudicial de apoio a clientes bancários.

Sem prejuízo de outras fontes de financiamento, as entidades reconhecidas no âmbito da presente portaria poderão apresentar candidaturas ao Fundo para a Promoção dos Direitos dos Consumidores, criado através da Portaria n.º 1340/2008, de 26 de novembro, alterada pela Portaria n.º 39/2012, de 10 de fevereiro e regulamentado pelo Despacho Conjunto n.º 1994/2012, de 30 de janeiro, dos Ministros de Estado e das Finanças e da Economia e do

Emprego, publicado em Diário da República 2.ª série, n.º 31, de 13 de fevereiro de 2012.

Foram ouvidos o Banco de Portugal, a Comissão Nacional de Proteção de Dados e a Direção-Geral do Consumidor.

Assim, ao abrigo do artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, manda o Governo, pelos Ministros de Estado e das Finanças, da Justiça e da Economia e do Emprego, o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

A presente portaria estabelece o regime e o procedimento aplicáveis ao reconhecimento das entidades que integram a rede extrajudicial de apoio a clientes bancários, adiante designada “Rede”, a que se refere o Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro.

Artigo 2.º

Entidades que integram a Rede

1. A Rede é composta por pessoas coletivas de direito público ou privado que cumpram as condições gerais previstas no artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, cujos funcionários e colaboradores preenham os requisitos previstos no artigo 25.º daquele diploma legal, e que obtenham, para o efeito, o reconhecimento da Direção-Geral do Consumidor, após parecer do Banco de Portugal.

2. As pessoas coletivas de direito público ou privado que integram a Rede devem estar habilitadas a garantir o exercício adequado das atribuições previstas nos artigos 27.º e 32.º do Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro.

Artigo 3.º

Apresentação do pedido de reconhecimento

1. O pedido de reconhecimento a apresentar pela entidade requerente junto da Direção-Geral do Consumidor deve ser acompanhado dos seguintes elementos:

- a) Código de acesso à certidão permanente de registo comercial, sempre que este registo exista, número de identificação fiscal e endereço de correio eletrónico;
- b) Documentos comprovativos de situação regular perante a administração fiscal e a segurança social;
- c) Identificação do responsável pela coordenação do serviço a prestar;
- d) Descrição detalhada dos procedimentos a adotar no exercício das atribuições previstas no artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro.

2. O pedido de reconhecimento deve ainda, relativamente ao responsável pela coordenação do serviço e a cada funcionário ou outras pessoas que colaborem com a entidade requerente no âmbito da prestação de apoio aos clientes bancários, ser instruído com os seguintes documentos:

- a) Fotocópia simples, frente e verso, do documento de identificação e do número de identificação fiscal;
- b) Currículo detalhado;
- c) Certificado de habilitações;
- d) Documentos comprovativos dos conhecimentos técnicos em matéria financeira, económica e bancária;
- e) Certificado do registo criminal atualizado;
- f) Questionário, devidamente preenchido, conforme modelo anexo à presente Portaria.

3. O pedido de reconhecimento é apresentado através de formulário próprio, disponibilizado eletronicamente no Portal do Consumidor, em <http://www.consumidor.pt>.

Artigo 4.º

Conhecimentos técnicos em matéria financeira, económica e bancária

Para efeitos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, considera-se que possui adequa-

dos conhecimentos técnicos em matéria financeira, económica e bancária, o funcionário ou colaborador da entidade requerente que seja detentor de formação profissional ou grau de licenciatura adequados, cujo plano curricular integre formação geral e específica nas áreas financeira, económica e bancária.

Artigo 5.º

Instrução do pedido de reconhecimento

1. Compete à Direção-Geral do Consumidor a instrução do processo de reconhecimento.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, a Direção-Geral do Consumidor dispõe do prazo de dez dias úteis, contados a partir da data de apresentação do pedido, para verificar a suficiência dos elementos que acompanham o pedido de reconhecimento e elaborar relatório de análise do processo.

3. A Direção-Geral do Consumidor pode solicitar à entidade requerente que, no prazo de 5 dias úteis, apresente informação adicional ou os elementos complementares considerados necessários para a instrução do pedido de reconhecimento.

4. A solicitação de informação adicional ou de elementos complementares suspendem o prazo a que se refere o n.º 2 do presente artigo.

Artigo 6.º

Parecer do Banco de Portugal

1. Findo o prazo estabelecido no n.º 2 do artigo anterior, a Direção-Geral do Consumidor solicita o parecer do Banco de Portugal, para efeitos do disposto no artigo 23.º e nas alíneas a) e c) do n.º 1 do artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, remetendo, para o efeito, cópia do respetivo relatório de análise e dando conhecimento de todos os elementos relevantes.

2. O Banco de Portugal comunica o seu parecer à Direção-Geral do Consumidor no prazo de 10 dias úteis, contados a partir da data de receção dos elementos referidos no número anterior.

3. O Banco de Portugal pode solicitar à Direção-Geral do Consumidor informações complementares e levar a efeito as diligências que considere necessárias para a emissão do parecer previsto neste artigo.

4. A solicitação de informações complementares suspende o prazo a que se refere o n.º 2 do presente artigo.

Artigo 7.º

Decisão e comunicação à entidade requerente

1. A Direção-Geral do Consumidor, no prazo de 5 dias úteis, contados a partir da data da recepção do parecer do Banco de Portugal, notifica a entidade requerente do sentido da decisão, para efeitos de audiência de interessados nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

2. Após a conclusão do procedimento previsto no artigo anterior, a Direção-Geral do Consumidor decide sobre o pedido de reconhecimento no prazo de 5 dias úteis e comunica a decisão por escrito à entidade requerente.

3. A Direção-Geral do Consumidor divulga no Portal do Consumidor as entidades que, na sequência da obtenção do reconhecimento nos termos previstos na presente portaria, integram a Rede.

Artigo 8.º

Formação contínua das entidades reconhecidas para integrar a Rede

Os funcionários e colaboradores das entidades reconhecidas frequentam periodicamente formação em matéria financeira, económica e bancária, que será ministrada por entidades indicadas pela Direção-Geral do Consumidor.

Artigo 9.º

Alterações posteriores ao reconhecimento

1. As entidades que integram a Rede devem enviar à Direção-Geral do Consumidor os elementos previstos no n.º 2 do artigo 3.º da presente Portaria respeitantes aos funcionários

ou colaboradores que, após a obtenção do reconhecimento, pretendam iniciar funções junto dessas entidades, no âmbito do apoio a clientes bancários a que se refere o Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro.

2. As entidades que integram a Rede devem manter um registo atualizado dos funcionários e colaboradores que prestam apoio aos clientes bancários, no âmbito da prevenção do incumprimento e da regularização das situações de incumprimento de contratos de crédito.

3. As alterações ao registo referido no número anterior ou a verificação de quaisquer factos suscetíveis de modificar as condições e requisitos subjacentes ao reconhecimento devem ser imediatamente comunicados à Direção-Geral do Consumidor pelas entidades que integram a Rede.

Artigo 10.º

Reapreciação e caducidade do reconhecimento

1. Em caso de falta ou incumprimento superveniente das condições e requisitos subjacentes ao reconhecimento ou de existência de indícios de incumprimento das normas previstas no Capítulo IV do Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, a Direção-Geral do Consumidor procede à reapreciação do reconhecimento.

2. No âmbito da reapreciação do reconhecimento, e se estiver em causa a falta ou o incumprimento superveniente de condições ou requisitos que tenham sido objeto de parecer prévio do Banco de Portugal, nos termos referidos no artigo 6.º da presente Portaria, a Direção-Geral do Consumidor solicita parecer ao Banco de Portugal.

3. A reapreciação prevista neste artigo pode determinar a caducidade do reconhecimento efetuado ao abrigo da presente Portaria.

Artigo 11.º

Reporte de dados

1. As entidades que integram a Rede remetem à Direção-Geral do Consumidor, com periodi-

cidade trimestral, informação estatística relativa ao tratamento de pedidos de informação, de apoio e de acompanhamento dos clientes bancários, bem como a eventual realização de ações no âmbito da formação financeira.

2. Para efeitos de aplicação do número anterior, a Direção-Geral do Consumidor disponibiliza no Portal do Consumidor o formulário para recolha da informação pretendida.

3. A Direção-Geral do Consumidor elabora com periodicidade semestral um relatório com base no reporte de dados estatísticos remetido pelas entidades que integram a Rede, que comunica ao membro do Governo responsável pela defesa do consumidor.

Artigo 12.º

Proteção de dados pessoais

O tratamento de dados pessoais previsto nesta portaria fica sujeito ao regime jurídico estabelecido pela Lei da Proteção de Dados Pessoais, aprovada pela Lei n.º 67/98, de 26 de outubro, designadamente no que se refere:

- a) Ao direito de acesso e de retificação dos dados pessoais que constam do Anexo à presente portaria;
- b) À obrigação de notificação do tratamento de dados pessoais relativos a clientes bancários à Comissão Nacional de Proteção de Dados por parte das entidades reconhecidas no âmbito da presente portaria.

Artigo 13.º

Entrada em vigor

A presente Portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

O Ministro de Estado e das Finanças, Vítor Louçã Rabaça Gaspar, em 27 de dezembro de 2012 –
A Ministra da Justiça, Paula Maria von Hafe Teixeira da Cruz, em 26 de dezembro de 2012 –
O Ministro da Economia e do Emprego, Álvaro Santos Pereira, em 20 de dezembro de 2012.

Anexo
Questionário sobre Habilitações Académicas, Qualificação Profissional e Idoneidade

**Questionário sobre Habilitações Académicas,
Qualificação Profissional e Idoneidade**

1. INFORMAÇÃO PESSOAL

Nome completo _____

Data de nascimento ____ / ____ / ____ (dia/mês/ano)

Freguesia _____ Concelho _____

País _____ Nacionalidade _____

Documento de identificação _____ Nº _____

Emitido por _____ em ____ / ____ / ____

Número de contribuinte _____ Código do Serviço de Finanças _____

Residência pessoal atual (rua / nº / andar) _____ - _____

Localidade _____ Código Postal _____ - _____ País _____

Contacto telefónico _____ Fax _____

E-mail _____

Informação adicional – Sim Não

2. HABILITAÇÕES ACADÉMICAS E QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL

Alteração – Sim Não

Habilitações académicas:

FORMAÇÃO/CURSO	INSTITUIÇÃO	ANO DE OBTENÇÃO

Conhecimentos técnicos em matéria financeira, económica e bancária:

FORMAÇÃO/CURSO	INSTITUIÇÃO	ANO DE OBTENÇÃO

Experiência profissional desempenhada relevante para a função:

ENTIDADE	TIPO DE ATIVIDADE	FUNÇÕES	PERÍODO DE EXERCÍCIO DE FUNÇÕES

Informação adicional – Sim Não

3. SITUAÇÃO PROFISSIONAL

Alteração – Sim Não

Atividade profissional que exerce/vai exercer em acumulação com as funções de informação, aconselhamento e acompanhamento de clientes bancários:

Entidade _____

Tipo de atividade _____

Cargo _____

Período de exercício de funções _____

Tipo de relação contratual _____

Informação adicional – Sim Não

4. IDONEIDADE

Alteração – Sim Não

Responda “Sim” ou “Não” (assinale com X) às seguintes questões:	Sim	Não
4.1. Alguma vez foi condenado, em Portugal ou no estrangeiro, em processo-crime?		
4.2. Corre termos em algum tribunal, em Portugal ou no estrangeiro, processo crime contra si?		
4.3. Alguma vez foi condenado, em Portugal ou no estrangeiro, em processo de contraordenação por factos relacionados com o exercício de atividades profissionais na área financeira?		
4.4. Corre termos junto de alguma autoridade administrativa, em Portugal ou no estrangeiro, processo de contraordenação por factos relacionados com o exercício de atividades profissionais na área financeira?		
4.5. Alguma vez foi arguido em processo de contraordenação intentado pelo Banco de Portugal?		
4.6. Alguma vez foi condenado, em Portugal ou no estrangeiro, pela prática de infrações às regras legais ou regulamentares que regem a atividade das instituições de crédito, sociedades financeiras ou outras instituições sujeitas à supervisão do Banco de Portugal?		
4.7. Alguma vez uma sociedade por si dominada ou em que exercesse funções de administração ou fiscalização foi arguida em processo de contraordenação intentado pelo Banco de Portugal?		
4.8. Alguma vez uma sociedade por si dominada ou em que exercesse funções de administração ou fiscalização foi condenada, em Portugal ou no estrangeiro, pela prática de infrações às regras legais ou regulamentares que regem a atividade das instituições de crédito, sociedades financeiras ou outras instituições sujeitas à supervisão do Banco de Portugal?		
4.9. Alguma vez foi declarado insolvente, em Portugal ou no estrangeiro?		
4.10. Alguma vez foi declarada a insolvência, em Portugal ou no estrangeiro, de uma empresa por si dominada ou de tenha sido membro do órgão de administração ou fiscalização?		
4.11. Corre termos, em Portugal ou no estrangeiro, algum processo de insolvência contra si?		
4.12. Corre termos, em Portugal ou no estrangeiro, algum processo de insolvência em relação a empresas por si dominadas ou em que exerça ou tenha exercido funções de administração ou de fiscalização?		
4.13. Alguma vez sofreu sanção por violação de regras de conduta aplicáveis ao exercício da sua atividade profissional?		

No caso de ter respondido afirmativamente a alguma das questões anteriores indique, conforme aplicável, os factos que motivaram a instauração do processo, o tipo de crime ou de ilícito, a data da condenação, a pena ou sanção aplicada, o tribunal ou entidade que o condenou ou sancionou, o tribunal ou entidade em que corre o processo, a fase do processo ou o seu desfecho, a denominação das empresas envolvidas em processo de insolvência, as funções exercidas, e, se considerar relevante, o seu ponto de vista sobre os factos em causa.

5. INFORMAÇÃO ADICIONAL**Indicação do ponto a que se refere a informação adicional**

Informação

6. MENÇÕES FINAIS

Os dados solicitados no presente questionário destinam-se à apreciação das habilitações académicas, qualificação profissional e idoneidade dos funcionários e colaboradores das entidades que integram a Rede

DECLARAÇÃO

O/A abaixo assinado(a) declara, sob compromisso de honra, que as informações acima prestadas correspondem à verdade, não tendo omitido quaisquer factos que possam relevar para o reconhecimento da entidade que pretende integrar/integra a Rede.

Mais declara que está consciente de que a prestação de falsas declarações constitui fundamento para a recusa ou caducidade do reconhecimento, sem prejuízo da eventual aplicação de sanções penais.

E compromete-se ainda a comunicar à entidade que integra a Rede, no prazo de quinze dias a contar da sua verificação, todos os factos suscetíveis de modificar alguma das respostas dadas ao presente questionário.

Data ____ / ____ / ____

(Assinatura)

Junta: fotocópia do documento de identificação

