

LINHA DE CRÉDITO EXTRAORDINÁRIA PARA FINANCIAMENTO DE MORATÓRIAS DO CRÉDITO À HPP

FAQ sobre a aplicação do Decreto-Lei n.º 103/2009, de 12 de Maio

I – FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO COM OS MUTUÁRIOS

1. O contrato de mútuo a celebrar entre a IC e o(s) mutuário(s) para o acesso ao financiamento ao abrigo da Linha de Crédito Extraordinária (LCE), deverá obedecer a um modelo de contrato?

R: Sim. O modelo do contrato de mútuo a celebrar com o(s) mutuário(s), será disponibilizado pela IC.

II – MUTUÁRIOS BENEFICIÁRIOS

2. Quem poderá beneficiar desta linha de crédito extraordinária?

R: Todos os mutuários desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: a) detenham um ou mais empréstimos à habitação própria permanente (HPP), independentemente do regime, e do tipo de crédito contraído (aquisição, construção, obras de beneficiação e de conservação); b) o(s) empréstimos à HPP tenha(m) sido contratualizado(s) até 19 de Março de 2009; e c) pelo menos um dos mutuários do empréstimo à HPP se encontre desempregado e inscrito no Centro de Emprego há pelo menos três meses e, no caso de trabalhadores por conta própria, tenham cessado actividade também há pelo menos três meses.

3. O que se entende por situação de desemprego?

R: Para um trabalhador por conta de outrem, entende-se como sendo aquele que se encontre desempregado e inscrito como tal no centro de emprego há pelo menos três meses (90 dias).

Para um trabalhador por conta própria, entende-se como sendo aquele que se encontre inscrito no centro de emprego como desempregado há pelo menos três meses e que tenha cessado actividade também há pelo menos três meses.

4. Como se comprova a situação e duração do desemprego do mutuário?

R: A comprovação da situação de desemprego e respectiva duração é efectuada pelas IC através do acesso à área reservada do site do IEFP, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 2.º do DL da moratória.

5. No caso dos trabalhadores por conta própria, é também necessário comprovar a cessação de actividade ocorrida há três ou mais meses?

R: Sim, através do comprovativo de entrega da Declaração de Cessação de Actividade que foi apresentada no serviço de Finanças onde figure prova, carimbo ou vinheta, aferindo a sua recepção naquele serviço. Caso a referida declaração tenha sido entregue via internet, o comprovativo em apreço só é válido quando acompanhado pela carta enviada pela DGCI ao trabalhador, contendo a identificação da Declaração de Cessação de Actividade.

Este(s) documento(s) deve(m) ser entregue(s) pelo mutuário à IC.

6. E se a cessação da actividade comunicada à DGCI tiver ocorrido em data diferente da data de inscrição no Centro de Emprego, qual a data que deve ser considerada para determinar a elegibilidade?

R: Ambas as situações deverão ter uma antiguidade superior ou igual a três meses para efeitos do disposto da al. b) do n.º 2 do Decreto-Lei da LCE. Por conseguinte, apenas se considera trabalhador por conta própria em situação de desemprego, quando cumulativamente ambas as situações, a cessação e a inscrição, tenham ocorrido há pelo menos três meses.

7. Como se calcula o período de três meses?

R: Utiliza-se um referencial de 30 dias/mês para o cômputo do prazo decorrido desde a data da inscrição ou cessação de actividade até à data da adesão à LCE;

8. O financiamento aplica-se aos empréstimos contraídos por beneficiários das Regiões Autónomas?

R: Sim.

9. O acesso a esta linha de crédito é exclusivo para a situação de desemprego de qualquer membro do agregado familiar?

R: Não, apenas para o(s) mutuário(s) do empréstimo à HPP. Assim, o benefício não é extensível a um cônjuge que não seja mutuário.

10. Considerando o disposto no artigo 1º do Decreto-Lei da LCE, é possível a um mutuário desempregado, que preencha os respectivos requisitos, ter acesso a ambos os benefícios, os previstos na Portaria 384/2009, de 9 de Abril, e no DL da LCE?

R: Sim, desde que esse mutuário preencha os requisitos exigíveis para ambos os benefícios.

III – CONDIÇÕES E TERMOS DA CONTRATAÇÃO NO ÂMBITO DA LC

11. Caso o mutuário seja detentor de mais do que um empréstimo à habitação própria permanente, a moratória pode ser aplicada a esses empréstimos?

R: Sim, desde que o financiamento da moratória que abrangerá 50% do valor da soma das prestações dos respectivos empréstimos à HPP, não ultrapassar o limite máximo de 500€ num referencial mensal.

12. E se os empréstimos à HPP tiverem sido contraídos junto de IC diferentes, a moratória pode ser aplicada ao conjunto dos empréstimos, até ao limite de 500 € mensais?

R: Não. O mutuário deverá escolher qual o empréstimo que pretende que seja abrangido pela moratória.

13. No caso de existir mais do que um empréstimo à HPP, o mutuário deve constituir um único empréstimo de moratória para suportar todos os financiamentos de crédito à habitação?

R: Sim, o mutuário terá apenas um empréstimo de moratória, que poderá abranger um ou mais empréstimos à HPP contraídos junto de uma IC.

14. O empréstimo de moratória financia 50% da prestação independentemente da sua periodicidade de pagamento?

R: Sim. Se, por exemplo, a periodicidade for trimestral, o financiamento será de 50% da prestação trimestral até ao limite de 1.500€.

15. Que componentes da prestação podem ser financiadas através da linha?

R: Somente as componentes de capital e juros remuneratórios.

16. Pode o mutuário optar por solicitar um financiamento por montante inferior a 50% da prestação?

R: Não, uma vez que o diploma refere uma redução em 50% da prestação e não até 50% da prestação.

17. Poderá uma prestação a vencer imediatamente a seguir à data da celebração do contrato de mútuo, ser financiada ao abrigo da LCE?

R: Sim, desde que verificados os formalismos legais definidos para esse contrato a celebrar com o(s) mutuário(s), poder-se-á aplicar a redução em 50% da prestação até ao máximo de um referencial de 500€/mês;

18. Os 24 meses da moratória contam a partir de quando?

R: Os 24 meses da moratória contam a partir da primeira prestação a ser objecto da moratória.

19. Se houver prestações em dívida na data da situação de desemprego, poderão ser incluídas na moratória?

R: Sim, no máximo de 6 prestações mensais, ou equivalente, desde que: (i) posteriores à data de início do desemprego; e (ii) desde que o mutuário regularize todos os montantes em dívida que são da sua responsabilidade.

20. Pode o mutuário contratar um empréstimo de moratória ao abrigo da LCE com um prazo inferior ao do seu empréstimo à HPP?

R: Sim. O prazo do empréstimo ao abrigo da LCE poderá ter um prazo inferior ou idêntico ao prazo remanescente do empréstimo à HPP, em vigor à data da adesão, sem prejuízo da excepção referida no ponto 22;

21. E se existirem vários empréstimos à HPP com prazos diferentes?

R: O prazo do empréstimo ao abrigo da LCE não poderá, em cada momento, ser superior ao prazo mais longo dos prazos remanescentes dos empréstimos à HPP, sem prejuízo da excepção referida no ponto 24;

22. E qual a excepção?

R: O prazo do empréstimo ao abrigo da LCE poderá ser superior em dois anos ao mais longo dos prazos remanescentes dos empréstimos à HPP, caso o mutuário tenha solicitado esse alargamento na data de adesão à LCE;

23. Quando deve o mutuário solicitar o prazo alargado de reembolso (superior em dois anos ao do empréstimo à HPP) da LCE?

R: Somente na data do pedido de adesão à LCE.

24. Qual a taxa de juro do empréstimo de moratória?

R: Será a "EURIBOR a 6 meses" (base 360), deduzida de 0,5%, correspondente à média aritmética simples das respectivas cotações diárias do mês anterior à data determinante para a sua fixação, arredondada à milésima de ponto percentual.

25. Qual a data determinante para efeito de fixação da taxa de juro?

R: Durante a fase de utilização, a taxa de juro é fixada na data da celebração do contrato e é objecto de revisão semestral, ficando todas as utilizações efectuadas num determinado semestre sujeitas à mesma taxa; Durante a fase de reembolso, a taxa de juro é fixada na data de início do período de amortização e é objecto de revisão semestral;

26. Como se calculam os juros durante o período de utilização?

R: As quantias mutuadas vencem juros simples, postecipados e contados numa base de 30/360, à taxa de juro determinante e a partir das respectivas datas de utilização, sendo capitalizados no final do período de utilização.

27. No caso do mutuário proceder a uma amortização do empréstimo à HPP durante a fase de utilização, cessará imediatamente esta fase?

R: Sim. A verificar-se uma amortização total ou parcial de um ou mais empréstimo à HPP durante o período de utilização, o empréstimo de moratória passará imediatamente à fase de reembolso. Por outro lado, o montante recebido será para regularizar em primeiro lugar o montante em dívida da LCE até ao seu integral pagamento.

IV – FASE DO REEMBOLSO DA LC

28. Qual o montante em dívida no início da fase de reembolso?

R: O montante do empréstimo de moratória, será o resultante do somatório de todas as quantias mutuadas/ utilizadas e dos juros (simples) contados até ao final do período de utilização;

29. Como se calculam os juros durante a fase de reembolso?

R: O empréstimo de moratória vence juros postecipados e mensalmente, contados numa base de 30/360, à taxa de juro determinante;

30. Qual a forma de reembolso do empréstimo de moratória?

R: O empréstimo de moratória será reembolsado em prestações constantes e sucessivas de capital e juros, vencendo-se a primeira um mês a contar da data da última utilização/ início do reembolso;

31. Sobre o que incide o cálculo dos Juros de Mora?

R: Sobre a quantia em dívida, de capital e juros, sendo calculados à taxa de juro aplicável, acrescida de 1 ponto percentual, contados numa base de 30/360, a partir da data de incumprimento;

32. Os montantes utilizados e os juros remuneratórios ao abrigo da LCE, encontram-se sujeitos a Imposto de Selo?

R: Sim, aplicar-se-á as mesmas regras fiscais dos contratos de empréstimos à HPP.

33. Se os clientes solicitarem a redução do prazo de amortização do empréstimo à HPP, deverá o prazo da LCE ser ajustado?

R: O prazo da LCE terá que ser ajustado na medida em que deve ser sempre inferior ao prazo máximo do empréstimo associado à LCE com maior duração (mais 24 meses caso tenha sido solicitado o prazo alargado na data de adesão à LCE);

34. No caso de ser efectuada uma amortização antecipada, qual a forma de afectação?

R: Sempre que existir uma amortização antecipada será aplicada, em primeiro lugar, na amortização do montante em dívida da LCE, até à sua integral e efectiva extinção. E só após isto, é que o mutuário poderá amortizar antecipadamente o seu empréstimo à HPP.