

**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 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

---