

Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de novembro

Com as alterações introduzidas por: Lei n.º 24/2023; Decreto-Lei n.º 91/2023; Lei n.º 1/2025;

Índice

– Diploma

- [Artigo 1.º](#) *Objeto*
- [Artigo 2.º](#) *Âmbito de aplicação*
- [Artigo 3.º](#) *Agravamento significativo e taxa de esforço significativa*
- [Artigo 4.º](#) *Acompanhamento da evolução da taxa de esforço*
- [Artigo 5.º](#) *Procedimentos das instituições*
- [Artigo 6.º](#) *Alargamento do prazo de amortização*
- [Artigo 7.º](#) *Suspensão temporária da exigibilidade da comissão de reembolso antecipado*
- [Artigo 8.º](#) *Supervisão e regulamentação*
- [Artigo 9.º](#) *Regime sancionatório*
- [Artigo 10.º](#) *Encargos e emolumentos*
- [Artigo 11.º](#) *Entrada em vigor e vigência*

Diploma

Estabelece medidas destinadas a mitigar os efeitos do incremento dos indexantes de referência de contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente

Decreto-Lei n.º 80-A/2022
de 25 de novembro

Sumário: Estabelece medidas destinadas a mitigar os efeitos do incremento dos indexantes de referência de contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente.

O Governo adotou um conjunto de medidas extraordinárias de apoio direto às famílias para mitigar os efeitos do aumento dos preços dos bens essenciais, no sentido de contribuir para a manutenção do seu poder de compra, tendo em conta o contexto inflacionário atualmente existente. Para o efeito, o Decreto-Lei n.º 57-C/2022, de 6 de setembro, procedeu à criação de um apoio extraordinário a titulares de rendimentos e prestações sociais e de um complemento excecional a pensionistas.

O atual contexto de inflação acelerou as perspetivas de normalização da política monetária aplicada pelo Banco Central Europeu, o que tem conduzido à inversão da tendência de taxas de juro reduzidas. Em consequência, tem-se verificado um acréscimo dos indexantes de referência que são utilizados, em particular para definir a componente variável da taxa de juro aplicável em contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente.

Em Portugal, a principal tipologia do crédito à habitação consiste em contratos de crédito de taxa variável. A variação dos indexantes de referência tem impacto tanto nos contratos de crédito em execução como em novos contratos, na medida em que ambos refletem a tendência, positiva ou negativa, de evolução dos indexantes de referência.

Os mecanismos para a concessão de crédito aos consumidores, em particular no crédito à habitação, incluem, designadamente, a avaliação da solvabilidade dos propostos mutuários, contemplando cenários mais gravosos em termos de taxa de esforço mensal. Sem prejuízo dessa avaliação prévia, é preciso atender à realidade efetivamente sentida pelas famílias, especialmente num dos principais encargos do orçamento familiar, prevenindo a materialização de eventuais riscos.

O quadro legal da prevenção e regularização do incumprimento no crédito, constante do Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, na sua redação atual, foi substancialmente reforçado em 2021, pelo Decreto-Lei n.º 70-B/2021, de 6 de agosto, para prevenir o impacto do fim das moratórias.

Não obstante o reforço do regime efetuado em 2021, o Governo considera necessário robustecer os mecanismos preventivos das instituições para a situação de aumento das taxas de juro que se está a verificar, por forma a antecipar qualquer risco ou situação de incumprimento que possa decorrer do agravamento da taxa de esforço, obrigando tais instituições a implementar uma rotina específica para avaliar este efeito.

Assim, quando detete um agravamento significativo da taxa de esforço ou de uma taxa de esforço significativa dos mutuários nos contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente, em resultado da variação do indexante de referência, as instituições aplicam, com as necessárias adaptações, o regime previsto no Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, na sua redação atual, procedendo à avaliação do efeito na capacidade financeira dos mutuários tendo em vista aferir da existência de risco de incumprimento e, mediante a verificação das restantes condições definidas no referido decreto-lei, à apresentação de propostas adequadas à situação do mutuário, que podem incluir, por exemplo, um alargamento do prazo com possibilidade de retoma do prazo contratualizado antes desse alargamento. Para efeitos da aplicação do disposto no presente decreto-lei não podem ser cobradas comissões pela renegociação de contratos, nem pode ser agravada a taxa de juro.

Para possibilitar a obtenção de melhores condições pelos mutuários, promovendo simultaneamente a concorrência no setor bancário, procede-se ainda à suspensão temporária da exigibilidade da comissão de reembolso antecipado para os contratos de crédito à habitação a taxa variável, diminuindo o custo da decisão da transferência de crédito para outra instituição ou para a realização de reembolsos parciais utilizando a poupança acumulada.

Assim:

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

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 22.º do/a [Lei n.º 1/2025](#) - Diário da República n.º 3/2025, Série I de 2025-01-06, em vigor a partir de 2025-01-11

Artigo 1.º**Objeto**

O presente decreto-lei estabelece medidas destinadas a mitigar os efeitos do incremento dos indexantes de referência de contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente.

Artigo 2.º**Âmbito de aplicação**

1 - O presente decreto-lei aplica-se aos contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente, abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, na sua redação atual, celebrados com instituições de crédito, sociedades financeiras e sucursais de instituições de crédito e de instituições financeiras a operar em Portugal, doravante designadas por «instituições», com montante em dívida igual ou inferior a (euro) 300 000.

2 - O disposto no artigo 7.º aplica-se a quaisquer contratos de crédito referidos no número anterior, independentemente do valor em dívida.

Artigo 3.º**Agravamento significativo e taxa de esforço significativa**

1 - Para efeitos do disposto no presente decreto-lei, considera-se que há um agravamento significativo da taxa de esforço dos mutuários quando:

a) Esta atinja 36 %:

i) Na sequência de um aumento de 5 pontos percentuais face à taxa de esforço no período homólogo ou, para contratos celebrados nos últimos 12 meses, face à data da sua celebração; ou

ii) Em consequência de um aumento igual ou superior do indexante de referência do contrato em causa face ao valor considerado para efeitos da projeção do impacto do aumento futuro desse indexante, realizada nos termos do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, na sua redação atual;

b) Esta fosse superior a 36 % no período homólogo e se verifique um aumento da taxa de esforço ou do indexante de referência do contrato nos termos previstos nas subalíneas i) ou ii) da alínea anterior.

2 - Para efeitos do disposto no presente decreto-lei, considera-se que há taxa de esforço significativa quando a taxa de esforço dos mutuários corresponda a, pelo menos, 50 %.

3 - Para efeitos do disposto nos números anteriores, entende-se por:

a) «Taxa de esforço», o rácio entre o montante da prestação mensal calculada com todos os empréstimos dos mutuários e os seus rendimentos mensais;

b) «Rendimento»:

i) O montante anual recebido pelos mutuários, líquido de impostos e de contribuições obrigatórias à Segurança Social, de acordo com a última declaração de rendimentos para fins tributários disponibilizada às instituições pelos mutuários, dividido por 12 meses; ou

ii) Quando se trate de mutuários que sejam trabalhadores dependentes, o montante de rendimento médio mensal obtido nos últimos três meses, de acordo com os elementos disponibilizados às instituições pelos mutuários; ou

iii) Quando se trate de trabalhadores independentes ou com rendimentos sazonais ou irregulares, o rendimento mensualizado apurado de acordo com informação disponibilizada às instituições pelos mutuários.

Artigo 4.º

Acompanhamento da evolução da taxa de esforço

- 1 - As instituições averiguam a existência de indícios de agravamento significativo da taxa de esforço ou de verificação de taxa de esforço significativa com, pelo menos, 60 dias de antecedência relativamente à seguinte refixação da taxa de juro.
- 2 - Para efeitos do disposto no número anterior, as instituições podem solicitar ao mutuário as informações e os documentos necessários e adequados para a verificação a seu cargo, designadamente a declaração de rendimentos e os comprovativos dos rendimentos referidos no n.º 2 do artigo anterior, e utilizar a informação mais atual disponível na central de responsabilidades de crédito.
- 3 - O mutuário presta a informação e disponibiliza os documentos solicitados, nos termos do número anterior, no prazo de 10 dias.

Artigo 5.º

Procedimentos das instituições

- 1 - As instituições procedem à aplicação do disposto nos capítulos i e ii do Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, na sua redação atual, com as necessárias adaptações, caso:
 - a) Detetem indícios de agravamento significativo da taxa de esforço ou de verificação de uma taxa de esforço significativa do mutuário; ou
 - b) O mutuário lhes transmita factos que indiciem por essa via uma degradação da sua capacidade financeira.
- 2 - Para efeitos do disposto no número anterior, as instituições:
 - a) Aplicam o regime estabelecido no artigo 11.º-A do Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, na sua redação atual; e
 - b) Apresentam propostas ao mutuário, que sejam adequadas à mitigação do impacto do agravamento significativo da taxa de esforço ou da verificação de taxa de esforço significativa, nos termos e cumpridas as condições previstas no artigo 11.º-B do Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, na sua redação atual.

Artigo 6.º

Alargamento do prazo de amortização

- 1 - Para efeitos do disposto no artigo anterior e sem prejuízo das soluções elencadas no n.º 2 do artigo 11.º-B do Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, na sua redação atual, que podem ser propostas, as instituições podem igualmente propor ao mutuário o alargamento do prazo de amortização do contrato de crédito com opção de retoma do prazo contratualizado antes do alargamento previsto no presente número.
- 2 - As instituições apresentam ao mutuário uma proposta de calendário de amortização ajustado, acompanhada, nomeadamente, do impacto financeiro decorrente desse alargamento.
- 3 - Durante o período de aplicação do alargamento do prazo de amortização, o mutuário pode, mediante solicitação dirigida à instituição em causa, retomar o prazo contratualizado com essa instituição antes do alargamento previsto no n.º 1.
- 4 - Em cada um dos cinco primeiros anos após a aplicação do disposto no n.º 1, as instituições comunicam aos mutuários que beneficiem do alargamento do prazo de amortização, através de suporte duradouro, nomeadamente por via do extrato bancário, a informação sobre o direito referido no número anterior.

5 - Caso o mutuário manifeste a intenção de exercer o direito referido no n.º 3, a instituição em causa:

a) Apresenta-lhe uma proposta de calendário de amortização ajustado, acompanhada, nomeadamente, do impacto financeiro decorrente da retoma;

b) Informa o mutuário sobre as diligências necessárias à execução da retoma.

6 - O mutuário pode solicitar a retoma do prazo de reembolso contratualizado antes do alargamento previsto no n.º 1 no prazo máximo de 10 dias após a disponibilização dos elementos previstos no número anterior.

7 - A instituição em causa desenvolve as diligências necessárias à concretização do pedido no prazo máximo de 10 dias após a receção do pedido referido no número anterior.

8 - O mutuário que exerça o direito previsto no n.º 3 não pode beneficiar novamente do alargamento do prazo com opção de retoma previsto no n.º 1.

9 - Os limites à maturidade dos empréstimos nos créditos à habitação adotados pelo Banco de Portugal, sob a forma de recomendação a dirigir aos novos contratos de crédito, não podem limitar ou impedir o alargamento do prazo de amortização do contrato de crédito celebrado ao abrigo do presente artigo.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 5.º do/a [Lei n.º 24/2023 - Diário da República n.º 103/2023, Série I de 2023-05-29](#), em vigor a partir de 2023-05-30

Artigo 7.º***Suspensão temporária da exigibilidade da comissão de reembolso antecipado***

(em vigor a partir de: 2025-01-11)

Até 31 de dezembro de 2025 não é devida, nos contratos de crédito abrangidos pelo presente decreto-lei, a comissão de reembolso antecipado prevista na alínea a) do n.º 5 do artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, na sua redação atual.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 22.º do/a [Lei n.º 1/2025 - Diário da República n.º 3/2025, Série I de 2025-01-06](#), em vigor a partir de 2025-01-11

Alterado pelo/a Artigo 11.º do/a [Decreto-Lei n.º 91/2023 - Diário da República n.º 197/2023, Série I de 2023-10-11](#), em vigor a partir de 2023-10-12

Artigo 8.º***Supervisão e regulamentação***

O Banco de Portugal supervisiona o cumprimento do presente decreto-lei e pode proceder à sua regulamentação, nomeadamente em matéria de deveres de informação aos mutuários e de reporte para efeitos de supervisão.

Artigo 9.º***Regime sancionatório***

O incumprimento, pelas instituições, dos deveres previstos no presente decreto-lei ou na respetiva regulamentação, 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 sua redação atual, sendo aplicável ao apuramento da respetiva responsabilidade contraordenacional o regime substantivo e processual previsto naquele regime geral.

Artigo 10.º***Encargos e emolumentos***

Os atos decorrentes do cumprimento do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 5.º e no artigo 6.º estão isentos do pagamento de taxas emolumentares, nomeadamente em matéria de registo predial.

Artigo 11.º***Entrada em vigor e vigência***

(em vigor a partir de: 2025-01-11)

1 - O presente decreto-lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação e vigora até 31 de dezembro de 2023, com exceção do disposto no artigo 7.º, que vigora até 31 de dezembro de 2025.

2 - As instituições procedem, no prazo de 45 dias contados da entrada em vigor do presente decreto-lei, à aplicação do disposto no artigo 5.º relativamente a mutuários que se encontrem, à data da entrada em vigor do presente decreto-lei, nas condições previstas no artigo 3.º

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 22.º do/a [Lei n.º 1/2025](#) - Diário da República n.º 3/2025, Série I de 2025-01-06, em vigor a partir de 2025-01-11