

Legislação

Diploma - Decreto-Lei n.º 91/2023, de 11/10

Estado: vigente

Resumo: Estabelece a medida de fixação temporária da prestação de contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente e reforça as medidas e os apoios extraordinários no âmbito dos créditos à habitação.

Publicação: Diário da República n.º 197/2023, Série I de 2023-10-11, páginas 78 - 85

Legislação associada: -

Histórico de alterações: -

Nota: Não dispensa a consulta do [diploma original](#) publicado no Diário da República Eletrónico.

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Decreto-Lei n.º 91/2023, de 11 de outubro

No âmbito do compromisso assumido pelo Governo no que se refere à habitação e em resposta à rápida subida dos indexantes de referência utilizados para definir a componente variável da taxa de juro aplicável a contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente, mostra-se necessária a adoção de medidas que mitiguem o impacto daquela subida e assegurem previsibilidade e estabilidade às famílias com crédito à habitação na gestão dos seus orçamentos familiares.

Para o efeito, o presente decreto-lei procede à criação de uma medida, excecional e temporária, que permite reduzir a prestação paga pelos mutuários de crédito à habitação e estabilizá-la pelo prazo de dois anos.

Assim, os mutuários de contratos de crédito para aquisição, construção ou obras em habitação própria permanente, contratados com taxa de juro variável ou que, tendo sido contratados a taxa de juro mista, se encontrem em período de taxa de juro variável, podem determinar a revisão da prestação, fixando o respetivo valor naquele que resultar da aplicação do indexante que corresponder a 70 % da Euribor a 6 meses. A diferença entre a prestação que seria devida nos termos do contrato e aquela que resulta da fixação é paga posteriormente, podendo ser amortizada antecipadamente, sem qualquer comissão ou encargo para o mutuário.

Esta medida não afasta a aplicação do [Decreto-Lei n.º 80-A/2022](#), de 25 de novembro, que estabelece medidas destinadas a mitigar os efeitos do incremento dos referidos indexantes, nem prejudica a aplicação da medida de bonificação temporária de juros criada pelo [Decreto-Lei n.º 20-B/2023](#), de 22 de março, que cria apoios extraordinários de apoio às famílias para pagamento da renda e da prestação de contratos de crédito.

Ademais, o Governo aprovou o [Decreto-Lei n.º 80-A/2022](#), de 25 de novembro, que reforçou a exigência no acompanhamento da evolução da situação dos mutuários. Subsequentemente, criou uma medida de apoio extraordinário e temporário às famílias para pagamento da prestação de contratos de crédito para aquisição, obras ou construção de habitação própria e permanente, mitigando os encargos sentidos pelas famílias com o cumprimento da prestação mensal.

A aplicação dessas medidas, assim como o acompanhamento da evolução do mercado de crédito à habitação, permite concluir que se afigura necessário, adequado e razoável ajustar as condições da bonificação de juros prevista no [Decreto-Lei n.º 20-B/2023](#), de 22 de março, por forma a alargar a sua abrangência e simplificar os seus requisitos. Assim, deixa de ser exigível a variação de 3 pontos percentuais do indexante de referência face ao respetivo valor à data da celebração do contrato, passando a ser suficiente que o valor do indexante utilizado para o cálculo da prestação atual seja superior a 3 %.

Por outro lado, é aumentada a bonificação atribuída. O montante máximo anual definido para o apoio passa a ser de 800 euros por contrato de crédito. A bonificação passa a ser de 100 % do valor apurado quando o mutuário apresente uma taxa de esforço igual ou superior a 50 % e de 75 % do valor apurado quando o mutuário apresente uma taxa de esforço igual ou superior a 35 % e inferior a 50 %, independentemente do escalão de IRS em que se enquadrem, desde que até ao limite do sexto escalão.

É, ainda, prorrogada a vigência da suspensão temporária da exigibilidade da comissão de reembolso antecipado para os contratos de crédito à habitação a taxa variável ou que, tendo sido contratados a taxa de juro mista, se encontrem em período de taxa variável, prevista no [Decreto-Lei n.º 80-A/2022](#), de 25 de novembro. Por último, a bonificação passa ainda a ter um montante mensal mínimo de 10 euros, por contrato de crédito.

Assim:

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

CAPÍTULO I Disposição geral

Artigo 1.º Objeto

O presente decreto-lei procede:

a) À criação de uma medida excecional e temporária destinada a conferir maior previsibilidade e a mitigar os efeitos do incremento dos indexantes de contratos de crédito para:

i) Aquisição ou construção de habitação própria permanente;

ii) Realização de obras em habitação própria permanente, garantidos por hipoteca;

b) À segunda alteração ao [Decreto-Lei n.º 80-A/2022](#), de 25 de novembro, alterado pela [Lei n.º 24/2023](#), de 29 de maio, que 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;

c) À primeira alteração ao [Decreto-Lei n.º 20-B/2023](#), de 22 de março, que cria apoios extraordinários de apoio às famílias para pagamento da renda e da prestação de contratos de crédito.

CAPÍTULO II Medida de fixação da prestação

Artigo 2.º Âmbito de aplicação

A medida de fixação da prestação prevista no presente capítulo aplica-se aos contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente, ou contratos de crédito para a realização de obras em habitação própria permanente, garantidos por hipoteca, 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», que preencham, à data do pedido apresentado pelo mutuário, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- a) Tenham sido celebrados até 15 de março de 2023 ou até ao limite do prazo fixado no n.º 1 do artigo 6.º, nos casos em que tenham sido celebrados no âmbito de uma operação de transferência de crédito para diferente mutuante, nos termos do artigo 24.º do [Decreto-Lei n.º 74-A/2017](#), de 23 de junho, na sua redação atual;
- b) Tenham sido contratados com taxa de juro variável ou que, tendo sido contratados a taxa de juro mista, se encontrem em período de aplicação da taxa de juro variável;
- c) Tenham um prazo remanescente superior a cinco anos;
- d) Não estejam em mora ou incumprimento de prestações pecuniárias;
- e) Cujos mutuários não se encontrem em situação de insolvência;
- f) Não se encontrem abrangidos por plano de ação para o risco de incumprimento ou procedimento extrajudicial de regularização de situações de incumprimento, ao abrigo do [Decreto-Lei n.º 227/2012](#), de 25 de outubro.

Artigo 3.º

Fixação temporária da prestação

1 - As instituições procedem à revisão da prestação do contrato de crédito, fixando o respetivo valor naquele que resultar da aplicação do indexante que corresponder a 70 % da taxa de juro de referência do mercado interbancário europeu (Euribor) a seis meses, acrescido do spread previsto contratualmente, mantendo-se inalteradas as demais condições do contrato de crédito, designadamente o prazo e a periodicidade da revisão da taxa de juro prevista contratualmente.

2 - A taxa Euribor a seis meses a considerar para os efeitos previstos no número anterior é aquela que resulta da média aritmética simples das cotações diárias da Euribor a seis meses no mês anterior ao pedido do mutuário.

3 - No decurso do período de fixação da prestação, o respetivo valor não é objeto de revisão decorrente da variação da Euribor a seis meses referida no número anterior, sem prejuízo do disposto no n.º 5 do artigo 4.º

4 - A fixação da prestação, nos termos do disposto no presente capítulo, não prejudica a aplicação:

- a) Da suspensão temporária da exigibilidade da comissão de reembolso antecipado, prevista no artigo 7.º do [Decreto-Lei n.º 80-A/2022](#), de 25 de novembro, na sua redação atual;
- b) Das medidas previstas no [Decreto-Lei n.º 80-A/2022](#), de 25 de novembro, na sua redação atual, e não releva para o cálculo da taxa de esforço do mutuário prevista no mesmo;
- c) Da medida de bonificação temporária de juros prevista no [Decreto-Lei n.º 20-B/2023](#), de 22 de março, a qual é determinada com base no indexante e na prestação apurada nos termos contratualmente estabelecidos.

Artigo 4.º

Montante diferido

1 - O montante correspondente à diferença entre a prestação devida nos termos contratualmente estabelecidos e o valor da prestação fixada nos termos do disposto no presente decreto-lei é diferido, sendo amortizado:

a) Nos dois últimos anos do contrato de crédito, quando o prazo remanescente do contrato, no termo da fixação da prestação, for inferior a seis anos;

b) A partir do quarto ano após o termo do período de fixação da prestação, quando o prazo remanescente do contrato de crédito, no termo da fixação da prestação, for igual ou superior a seis anos.

2 - O montante diferido a que se refere o número anterior é capitalizado no valor do empréstimo com referência ao momento em que seria devido à taxa do contrato de crédito aplicável, caso o mutuário não tivesse aderido ao presente regime.

3 - O montante diferido pode ser amortizado antecipadamente, sem qualquer comissão ou encargo para o mutuário.

4 - O montante do capital em dívida, à data da cessação da medida de fixação da prestação, não pode, em resultado da aplicação do presente capítulo, ser superior ao montante do capital em dívida à data de início da fixação da prestação.

5 - Para efeitos do disposto no número anterior, a prestação a pagar pelo mutuário corresponde ao montante resultante da aplicação da taxa de juro do contrato de crédito sobre o valor do empréstimo apurado nos termos do n.º 2 do presente artigo, sempre que este montante seja superior ao valor da prestação fixada nos termos do n.º 1 do artigo 3.º

Artigo 5.º

Reembolso antecipado

1 - O disposto no presente capítulo não prejudica o direito de reembolso antecipado, total ou parcial, do crédito.

2 - O reembolso parcial do crédito é imputado, em primeiro lugar, à amortização do montante diferido a que se refere o artigo anterior.

3 - O reembolso parcial do crédito determina a correspondente redução do valor da prestação, fixado nos termos do disposto no presente capítulo.

4 - Em caso de reembolso antecipado com vista à transferência do crédito, nos termos do artigo 24.º do [Decreto-Lei n.º 74-A/2017](#), de 23 de junho, na sua redação atual, no decurso do período de fixação da prestação, o mutuário tem direito à manutenção, pelo novo mutuante, do valor da prestação fixada nos termos aplicáveis ao anterior contrato de crédito, pelo período remanescente do prazo estabelecido no n.º 1 do artigo 7.º

Artigo 6.º

Procedimento

1 - A fixação da prestação, nos termos do presente decreto-lei, depende da apresentação de pedido à instituição por, pelo menos, um dos mutuários, até 31 de março de 2024, presencialmente ou através dos canais que esta disponibilize para esse efeito.

2 - Após a receção do pedido, as instituições apresentam aos mutuários, no prazo de 15 dias, em suporte duradouro:

- a) Uma estimativa do montante diferido, tendo por base o prazo previsto no n.º 1 do artigo seguinte;
- b) O plano de reembolso indicativo do montante diferido, de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 4.º, e a respetiva evolução do capital em dívida;
- c) A comparação entre as prestações praticadas nos termos contratualmente estabelecidos e os valores das prestações que seriam fixadas nos termos do presente decreto-lei;
- d) A comparação entre o plano de reembolso do crédito sem a aplicação da medida de fixação da prestação e o que resultar da aplicação da medida, incluindo o montante total imputado aos mutuários para cada uma das situações.

3 - No prazo de 30 dias a contar da receção da informação prevista no número anterior, os mutuários informam a instituição se aceitam a aplicação da medida de fixação da prestação ao seu contrato de crédito, considerando-se que não pretendem aceder à medida se nada disserem naquele prazo.

4 - No caso de o contrato de crédito ter mais do que um mutuário, a adesão à medida depende da aceitação de todos.

5 - É dispensada a formalização das alterações ao contrato de crédito decorrentes da fixação da prestação.

6 - As instituições não podem cobrar comissões ou encargos pela aplicação da medida de fixação da prestação nos termos previstos no presente decreto-lei, nem condicionar a sua aplicação à contratação de outros produtos ou serviços pelos mutuários.

7 - No último mês do período de fixação da prestação, a instituição informa o mutuário, através de suporte duradouro, do valor total do montante diferido.

8 - No âmbito do procedimento previsto no presente artigo, as instituições podem solicitar aos mutuários as informações que sejam necessárias para efeitos do cumprimento de outros requisitos legais.

Artigo 7.º

Duração

1 - A medida de fixação da prestação aplica-se às prestações que se vençam nos 24 meses seguintes à data da aceitação, pelos mutuários, nos termos previstos no n.º 3 do artigo anterior, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 - A aplicação da medida de fixação da prestação suspende-se, de imediato, quando o indexante do contrato de crédito for inferior ao determinado nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 3.º

3 - A aplicação da medida de fixação da prestação que se encontre suspensa, nos termos do disposto no número anterior, é retomada automaticamente sempre que o valor do indexante do contrato de crédito seja superior ao que resulte do disposto no n.º 1 do artigo 3.º, pelo período remanescente do prazo fixado no n.º 1 do presente artigo.

4 - A medida de fixação da prestação cessa, de imediato, se verificado o incumprimento das prestações.

5 - O mutuário pode solicitar, a todo o tempo, a cessação da fixação da prestação, aplicando-se o disposto no n.º 7 do artigo anterior.

6 - O termo ou a suspensão da aplicação da medida de fixação da prestação, nos termos do disposto nos números anteriores, determina a retoma da aplicação das condições previstas no contrato de crédito, sem prejuízo do disposto no artigo 4.º

Artigo 8.º
Divulgação

1 - As instituições divulgam nos canais de comunicação com os mutuários as medidas previstas no presente decreto-lei e nos Decretos-Leis n.ºs [80-A/2022](#), de 25 de novembro, na sua redação atual, e [20-B/2023](#), de 22 de março, bem como os procedimentos para a respetiva aplicação.

2 - A informação a que se refere o número anterior deve constar, pelo menos, dos extratos relativos ao crédito à habitação e da página de entrada dos sítios da Internet das instituições, no homebanking e nas aplicações móveis, quando existam.

Artigo 9.º
Supervisão e regulamentação

O Banco de Portugal supervisiona o cumprimento do disposto no presente capítulo e pode proceder à sua regulamentação, nomeadamente em matéria de deveres de informação aos mutuários e de reporte para efeitos de supervisão.

Artigo 10.º
Regime sancionatório

O incumprimento, pelas instituições, dos deveres previstos no presente capítulo 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.

CAPÍTULO III
Medidas e apoios extraordinários no âmbito da habitação

Artigo 11.º
Alteração ao [Decreto-Lei n.º 80-A/2022](#), de 25 de novembro

O artigo 7.º do [Decreto-Lei n.º 80-A/2022](#), de 25 de novembro, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 7.º
[...]

Até 31 de dezembro de 2024 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.»

Artigo 12.º
Alteração ao [Decreto-Lei n.º 20-B/2023](#), de 22 de março

Os artigos 14.º, 16.º, 17.º e 25.º do [Decreto-Lei n.º 20-B/2023](#), de 22 de março, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 14.º
[...]

1 - [...]

a) [...]

b) (Revogada.)

c) [...]

2 - Para efeitos do presente apoio, considera-se 'rendimento anual' o rendimento coletável tributado às taxas gerais previstas no artigo 68.º do Código do IRS, acrescido dos rendimentos isentos e englobados para efeitos da determinação da taxa nos termos da legislação fiscal, deduzido do quociente dos rendimentos produzidos em anos anteriores, nos termos do artigo 74.º do Código do IRS, constante da liquidação do IRS do beneficiário referente ao último período de tributação disponível, não sendo elegíveis os mutuários que sejam titulares de património financeiro que inclua, nomeadamente, depósitos, instrumentos financeiros, seguros de capitalização ou certificados de aforro ou Tesouro, com valor total superior a 62 vezes o indexante de apoios sociais (IAS).

3 - [...]

Artigo 16.º
[...]

1 - [...]

2 - (Revogado.)

3 - A bonificação incide sobre a diferença entre o valor do indexante apurado contratualmente e o limiar de 3 % referido no n.º 1.

4 - (Revogado.)

5 - [...]

a) 100 % do valor apurado nos termos do n.º 3, quando o mutuário tenha uma taxa de esforço igual ou superior a 50 %;

b) 75 % do valor apurado nos termos do n.º 3, quando o mutuário tenha uma taxa de esforço igual ou superior a 35 % e inferior a 50 %.

6 - Quando o montante mensal da bonificação, apurado nos termos dos números anteriores, for inferior a 10 euros, será este o valor mensal atribuído.

Artigo 17.º
[...]

O montante anual máximo de bonificação, por contrato de crédito, é de 800 euros.

Artigo 25.º
[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - O disposto nos artigos 13.º a 21.º-A vigora até 31 de dezembro de 2024.»

Artigo 13.º

Aditamento ao [Decreto-Lei n.º 20-B/2023](#), de 22 de março

São aditados ao [Decreto-Lei n.º 20-B/2023](#), de 22 de março, os artigos 14.º-A e 21.º-A, com a seguinte redação:

«Artigo 14.º-A

Dever de diligência reforçado

Quando os mutuários apresentem uma taxa de esforço igual ou superior a 100 %, as instituições:

- a) Aplicam medidas acrescidas de diligência, solicitando os documentos e as informações que entendam adequadas para a verificação dos requisitos para a atribuição da medida;
- b) Informam o mutuário de que as entidades responsáveis pela fiscalização do presente decreto-lei podem aceder à informação necessária à confirmação da veracidade das declarações prestadas.

Artigo 21.º-A

Fiscalização

A Inspeção-Geral de Finanças procede à realização de auditorias aos montantes pagos ao abrigo do presente capítulo, incluindo aos contratos de crédito celebrados com os mutuários referidos no artigo 14.º-A.»

Artigo 14.º

Protocolo de operacionalização

O protocolo previsto no n.º 2 do artigo 19.º do [Decreto-Lei n.º 20-B/2023](#), de 22 de março, é revisto em conformidade com o previsto no presente capítulo no prazo de 10 dias úteis a contar da entrada em vigor do presente decreto-lei.

CAPÍTULO IV

Disposições finais

Artigo 15.º

Norma revogatória

É revogada a alínea b) do n.º 1 do artigo 14.º e os n.ºs 2 e 4 do artigo 16.º do [Decreto-Lei n.º 20-B/2023](#), de 22 de março.

Artigo 16.º

Produção de efeitos

1 - A medida de fixação da prestação prevista no capítulo ii do presente decreto-lei produz efeitos a 2 de novembro de 2023.

2 - O disposto nos artigos 14.º, 16.º e 21.º-A do [Decreto-Lei n.º 20-B/2023](#), de 22 de março, na redação dada pelo presente decreto-lei, produz efeitos desde 1 de janeiro de 2023.

Artigo 17.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 21 de setembro de 2023. - António Luís Santos da Costa - Fernando Medina Maciel Almeida Correia - Ana Manuel Jerónimo Lopes Correia Mendes Godinho - Marina Sola Gonçalves.

Promulgado em 7 de outubro de 2023.

Publique-se.

O Presidente da República, Marcelo Rebelo de Sousa.

Referendado em 9 de outubro de 2023.

O Primeiro-Ministro, António Luís Santos da Costa.