



Ministra\o d.....



Decreto n.º

DL 75/XXIII/2023

2023.03.03

O atual contexto de inflação originou uma aceleração na normalização da política monetária do Banco Central Europeu, invertendo a tendência de taxas de juro reduzidas. Assim, tem-se assistido a 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 maioria dos créditos à habitação são contratados com taxa variável. Em consequência, o aumento do serviço da dívida associado à variação dos indexantes de referência nos contratos de crédito à habitação revela-se significativo.

A concessão de crédito à habitação é acompanhada por uma avaliação prévia dos mutuários, de modo a aferir a respetiva capacidade financeira, designadamente através da aplicação de critérios de solvabilidade em cenários mais gravosos em termos de taxa de esforço mensal.

Para mitigar o risco de incumprimento decorrente do impacto do aumento de indexantes de referência em contratos de crédito, nomeadamente por força da taxa de esforço, o Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de novembro, estabeleceu um conjunto de procedimentos de acompanhamento, avaliação e, verificadas certas condições, de apresentação de propostas de clientes.

Não obstante, considera-se necessário atender à realidade efetivamente sentida pelas famílias, decorrente da rápida variação do indexante de referência, com incidência num dos principais encargos do orçamento familiar, o crédito para a aquisição ou construção de habitação própria permanente, através da criação de medidas que mitiguem o seu impacto.

Neste contexto, procede-se à criação de um apoio aos mutuários de 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, sob a forma de bonificação temporária de juros quando o indexante ultrapasse um determinado limiar.



Ministra\o d.....



Decreto n.º

Assim:

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

Artigo 1.º

Objeto

- 1 - O presente decreto-lei cria um apoio financeiro do Estado, sob a forma de bonificação temporária, aos mutuários de contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente.
- 2 - O presente decreto-lei procede, ainda, à quarta alteração ao Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, que transpõe parcialmente a Diretiva 2014/17/UE, relativa a contratos de crédito aos consumidores para imóveis destinados a habitação.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

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», que preencham cumulativamente os seguintes requisitos:

- a)* Tenham sido celebrados até 31 de dezembro de 2022;
- b)* Sejam contratos a taxa variável ou, sendo contratos a taxa mista, se encontrem em período de taxa variável; e
- c)* O montante em dívida seja igual ou inferior a € 200 000,00.

Artigo 3.º

Requisitos de acesso



Ministra\o d.....



Decreto n.º

1 - São elegíveis os mutuários que cumpram os seguintes requisitos:

- a)* Tenham um agravamento significativo da taxa de esforço ou uma taxa de esforço significativa;
- b)* Tenham as suas prestações devidamente regularizadas; e
- c)* Tenham rendimentos:
 - i)* Até ao 6.º escalão, inclusive, da tabela do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS), por referência ao último período de tributação elegível; ou
 - ii)* Tendo rendimentos a partir do 7.º escalão da tabela do IRS, por referência ao último período de tributação disponível, demonstrem comprovadamente que o seu rendimento atual se enquadra em escalão de IRS inferior.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se:

- a)* Agravamento significativo da taxa de esforço, uma taxa de esforço que corresponda a, pelo menos, 36 % 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)* Rendimentos, o referido na alínea *b)* do n.º 3 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de novembro;
- c)* Taxa de esforço, a referida na alínea *a)* do n.º 3 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de novembro;
- d)* Taxa de esforço significativa, o referido no n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de novembro.



Ministra\o d.....



Decreto n.º

- 3 - Não são elegíveis para efeitos do disposto no n.º 1 os mutuários que sejam titulares de património mobiliário, que inclua, nomeadamente, depósitos, instrumentos financeiros, seguros de capitalização, planos poupança reforma ou certificados de aforro ou tesouro, com valor total superior a 62 vezes o Indexante de Apoios Sociais (IAS).
- 4 - Para efeitos do disposto no n.º 1, quando o contrato de crédito tenha mais do que um mutuário, os requisitos de elegibilidade aplicam-se a todos os mutuários.
- 5 - Em relação a contratos de crédito anteriores a 2018 ou cuja maturidade inicial fosse inferior a 10 anos, considera-se, para efeitos do disposto na alínea *a)* do n.º 2, uma variação do indexante de referência equivalente a 3 pontos percentuais face ao respetivo valor à data da celebração do contrato de crédito.

Artigo 4.º

Pedido de acesso

- 1 - O mutuário apresenta, por meio físico ou por meio eletrónico, o pedido de acesso à bonificação junto da respetiva instituição.
- 2 - O pedido do mutuário é acompanhado dos elementos previstos no presente decreto-lei que não sejam do conhecimento ou não sejam acessíveis à instituição, nomeadamente, a informação sobre rendimentos e património mobiliário para efeitos de elegibilidade, salvo quando seja possível autorizar a consulta dos referidos elementos junto de entidades públicas detentoras da informação.
- 3 - As instituições comunicam aos mutuários, no prazo de 10 dias úteis contados da receção do pedido completo, se preenchem os requisitos de elegibilidade de acesso à bonificação.



Ministra\o d.....



Decreto n.º

Artigo 5.º

Bonificação

- 1 - Os mutuários elegíveis podem beneficiar, mediante pedido, de uma bonificação temporária de juros quando o indexante do contrato crédito for igual ou superior a 3 %.
- 2 - Quando o valor do indexante considerado para efeitos da projeção do impacto do seu aumento futuro, realizada nos termos do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, na sua redação atual, tenha sido superior a 3 %, o limiar para aplicação do cálculo da bonificação corresponde a esse valor, sem prejuízo do disposto no n.º 4.
- 3 - A bonificação é de 50 % do valor dos juros correspondentes à diferença entre o valor do indexante apurado contratualmente e:
 - a) O limiar de 3 % referido no n.º 1; ou
 - b) Se mais elevado, o valor referido no n.º 2.
- 4 - Quando o mutuário tenha uma taxa de esforço significativa, a bonificação é de 50 % do valor dos juros correspondentes à diferença entre o valor do indexante apurado contratualmente e o limiar de 3 % referido no n.º 1.

Artigo 6.º

Montante máximo da bonificação

O montante anual máximo de bonificação, por contrato de crédito, é de 1,5 IAS.

Artigo 7.º

Contratos de crédito anteriores a 2011

É descontado ao benefício concedido nos termos do artigo anterior o montante equivalente à dedução à coleta que resulte dos encargos previstos nas alíneas *b)* a *d)* do n.º 1 do artigo 78.º-E do Código do IRS, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, na sua redação atual, por referência ao último período de tributação disponível.



Ministra\o d.....



Decreto n.º

Artigo 8.º

Operacionalização

- 1 - O pagamento das bonificações de juros é efetuado através de dotações inscritas no capítulo 60 do Orçamento do Estado gerido pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças (DGTF).
- 2 - Os procedimentos a observar entre a DGTF e as instituições, relativos à disponibilização do financiamento a favor dos mutuários, e respetiva gestão, controlo, amortização e cobrança constam de protocolo a celebrar entre as mesmas.

Artigo 9.º

Efeitos

- 1 - Os mutuários que beneficiem da bonificação não podem, durante o período da respetiva concessão, celebrar novos créditos abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho, na sua redação atual.
- 2 - As instituições não podem cobrar comissões ou encargos para efeitos de processamento da bonificação.

Artigo 10.º

Dever de informação

As instituições comunicam mensalmente aos mutuários, através de suporte duradouro, nomeadamente por via do extrato bancário, o montante da bonificação atribuída nos termos do presente decreto-lei.

Artigo 11.º

Supervisão

O Banco de Portugal supervisiona o cumprimento dos deveres das instituições decorrentes do presente decreto-lei e pode proceder à sua regulamentação, nomeadamente em matéria de deveres de informação aos mutuários.



Ministra\o d.....



Decreto n.º

Artigo 12.º

Fiscalização

A Inspeção-Geral de Finanças procede à realização trimestral de auditorias aos montantes pagos ao abrigo do presente decreto-lei.

Artigo 13.º

Acesso indevido

Os mutuários que acedam à bonificação, através da prestação de informações falsas, são responsáveis pelos danos causados, bem como pelos custos incorridos com a aplicação da bonificação, sem prejuízo de outro tipo de responsabilidade gerada pela conduta.

Artigo 14.º

Direito subsidiário

Em tudo o que não estiver previsto no presente decreto-lei, é aplicável, com as devidas adaptações, o disposto no Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, e no Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro, ambos na sua redação atual.

Artigo 15.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho

O artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 13.º

[...]

- 1- Os mutuantes ou intermediários de crédito disponibilizam aos consumidores a ficha de informação normalizada elaborada com base na informação por estes apresentada, com a simulação das condições do contrato de crédito para as modalidades de taxa variável, fixa e mista, que pode ser realizada aos balcões do mutuante ou do intermediário de crédito, através dos seus sítios na Internet ou



Ministra\o d.....



Decreto n.º

por qualquer outro meio de comunicação à distância.

2- [...].

3- [...].

4- [...].

5- [...].

6- [...].

7- [...].

8- [...].

9- [...].

10- Os mutuantes apresentam ao consumidor, pelo menos, uma proposta de contrato de crédito a taxa variável, mista e fixa.»

Artigo 16.º

Produção de efeitos

- 1 - À exceção do disposto no artigo anterior, o presente decreto-lei produz efeitos até 31 de dezembro de 2023, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
- 2 - O direito à bonificação de juros apenas tem lugar a partir da prestação relativa ao mês de abril de 2023.



Ministra\o d.....



Decreto n.º

Artigo 17.º

Entrada em vigor e vigência

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

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de

O Primeiro-Ministro

O Ministro das Finanças