

# DECRETO-LEI N.º 80-A/2022, DE 25 DE NOVEMBRO

## MEDIDAS DE MITIGAÇÃO DOS EFEITOS DO INCREMENTO DOS INDEXANTES DE REFERÊNCIA DE CONTRATOS DE CRÉDITO PARA AQUISIÇÃO OU CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA PERMANENTE.

### Âmbito de aplicação

Este diploma aplica-se aos contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente, celebrados com instituições de crédito, sociedades financeiras e sucursais de instituições de crédito e de instituições financeiras a operar em Portugal, com montante em dívida igual ou inferior a 300.000,00€ (trezentos mil euros).

Até 31 de Dezembro de 2023 não é devida a comissão de reembolso antecipado, para quaisquer contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente, independentemente do montante de dívida.

### Agravamento significativo e taxa de esforço significativa

Considera-se existir agravamento significativo da taxa de esforço dos mutuários quando:

a) 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;

b) 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) anteriores.

Considera-se que há taxa de esforço significativa quando a taxa de esforço dos mutuários corresponda a, pelo menos, 50 %.

### Alargamento do prazo de amortização

As instituições de crédito, sociedades financeiras e sucursais de instituições de crédito e de instituições financeiras a operar em Portugal podem propor ao mutuário o alargamento do prazo de amortização do contrato de crédito com opção de retoma do prazo contratualizado antes do alargamento.

Para o efeito, as instituições apresentam ao mutuário uma proposta de calendário de amortização ajustado, acompanhada, nomeadamente, do impacto financeiro decorrente desse alargamento.

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.

Em cada um dos 5 primeiros anos após o alargamento, 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.

### Suspensão temporária da exigibilidade da comissão de reembolso antecipado

Até 31 de Dezembro de 2023 não é devida, a comissão de reembolso.

### Entrada em vigor e vigência

Este diploma entrou em vigor em 26 de Novembro de 2022 e vigora até 31 de Dezembro de 2023.

As publicações da FMS - Sociedade de Advogados, S.P., R.L., possuem fins meramente informativos. O seu conteúdo não é vinculativo, não constitui aconselhamento jurídico, nem implica a existência de uma relação entre Advogado e Cliente.

Para mais informações: [geral@fms-advogados.com](mailto:geral@fms-advogados.com)



T. 215 956 569

[www.fms-advogados.com](http://www.fms-advogados.com)