



CARLOS PINTO DE ABREU  
E ASSOCIADOS  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

**A OBRIGAÇÃO DOS BANCOS**  
**DE**  
**RENEGOCIAÇÃO DOS CRÉDITOS À HABITAÇÃO**

Estamos a ultrapassar, actualmente em Portugal, um complexo contexto de **inflação** fruto do qual se tem verificado um **aumento dos preços dos bens essenciais** e, conseqüentemente, uma **diminuição do poder de compra** das famílias portuguesas, muitas das quais já sentem **dificuldades no pagamento e suporte das suas dívidas**.

Tal realidade de contexto de inflação crescente tem conduzido a uma **inversão da tendência de taxas de juro negativas ou reduzidas** o que, considerando que o crédito à habitação se trata de um dos principais encargos do orçamento familiar, torna necessário atender àquela que é a nova realidade efectiva e gravosamente sentida por muitas famílias, sem colocar em causa o cumprimento dos financiamentos e a sustentabilidade das instituições financeiras.

Assim, por forma a **mitigar ou minimizar o impacto do aumento das taxas de juro em contratos de créditos para aquisição ou construção de habitação própria permanente** com valor em dívida igual ou inferior a 300 mil euros, o Conselho de Ministros aprovou, no passado dia 3 de Novembro de 2022, um novo diploma legal, o **Decreto-Lei nº 80-A/2022, de 25 de Novembro**, com o objectivo de delimitar as acções e as obrigações dos Bancos na renegociação dos créditos com tal destino – regime que vigorará até 31 de Dezembro de 2023.

Nos termos deste diploma, as Instituições são, agora, obrigadas a **avaliar o impacto da taxa de juro na taxa de esforço dos mutuários**, isto é, qual a proporção do rendimento dos mutuários afecto ao pagamento da totalidade dos seus contratos de crédito.

Assim, no prazo de 45 dias após a entrada em vigor do presente regime, as Instituições têm de avaliar se, como resultado do aumento da taxa de juro, ou a taxa de esforço dos mutuários sofreu um **agravamento significativo**, ou se passou a ser **uma taxa de esforço “significativa”**, *i.e.*, taxa de, pelo menos, 50% (artigo 3.º, n.º2).

Segundo este diploma, deverá considerar-se existir um **“agravamento significativo da taxa de esforço”** quando a mesma cumprir os requisitos expressos no seu artigo 3.º, n.º 1, isto é, **atinja 36%**, como resultado de um:

- **Aumento de 5 pontos percentuais** em relação à taxa de esforço que tinham há 12 meses; ou
- **Aumento de 5 pontos percentuais**, em relação à taxa de esforço que tinham à data da celebração do contrato de crédito, no caso de o contrato ter sido celebrado há menos de 12 meses; ou
- **Aumento igual ou superior a 3 pontos percentuais do indexante de referência (Euribor) face à data da celebração do contrato** (assumindo que o contrato de crédito à habitação foi celebrado com um prazo de reembolso superior a 10 anos).

Considera-se, ainda, existir **“um agravamento significativo da taxa de esforço”** caso a mesma fosse já **superior a 36% há 12 meses** e, entretanto, se tenha verificado algum dos anteriores aumentos.

A existir uma destas situações, ou caso exista uma taxa de esforço de, pelo menos, 50%, o supra referido Decreto-Lei obriga, agora, as Instituições a implementar procedimentos previstos no **Plano de Acção para o Risco de Incumprimento (PARI)**, conforme o artigo 5.º, n.º1.

Deste modo, durante a vigência do presente regime, as Instituições devem proceder à **avaliação da taxa de esforço até 60 dias antes de cada refixação da taxa previamente contratualizada** (artigo 4.º, n.º1).

Para tal, as Instituições são livres de solicitar as **mutuários documentos e informações** que os assistam à avaliação da sua capacidade financeira, tais como declarações ou comprovativos de rendimento, devendo tais elementos ser disponibilizados no **prazo de 10 dias**, cfr. artigo 4.º, n.º 2.

Também os clientes bancários são livres de, por iniciativa própria, comunicar às Instituições **factos que indiciem a degradação da sua capacidade financeira**, o que igualmente obriga as Instituições às diligências estabelecidas no presente Decreto.

Deverá, assim, ser analisado o efectivo **risco de incumprimento do contrato de crédito**: caso tal risco seja confirmado, mas se conclua também que os clientes bancários dispõem de capacidade financeira, deverá ser apresentada por parte das Instituições **proposta de renegociação do crédito**, no prazo de 15 dias após a disponibilização dos documentos ou informações previamente solicitados.

Na verdade, é crucial sublinhar que, para aferimento da taxa de esforço de cada família, é tido em conta não só o **valor do crédito à habitação**, assim como **todos os encargos relacionados com outros tipos de créditos**, pelo que a renegociação do crédito à habitação poderá resultar em várias medidas, que poderão passar, por exemplo, pelo (1) **alargamento do prazo de amortização**, pela (2) **redução da taxa de juro aplicável por certo hiato temporal**, pela (3) **fixação de um período de carência de reembolso do capital e/ou da taxa de juro**, ou ainda pelo (4) **diferimento de parte do capital para prestação em data futura**. Podem ainda, mais densamente, resultar na (5) **celebração de um novo contrato de crédito**.

Tais propostas são de **livre aceitação**, ou não, por parte dos clientes das Instituições, que poderão recusar a proposta apresentada, não lhes podendo ser cobrada qualquer **comissão** fruto desta renegociação. Do mesmo modo, é **proibido o agravamento das taxas de juro dos contratos de crédito como consequência desta renegociação**, e os clientes estarão, ainda, **isentos do pagamento de quaisquer taxas emolumentares**.

Por fim, durante a vigência do presente Decreto-Lei, e independentemente do valor que esteja em dívida, as Instituições estão também **proibidas de cobrar comissões por reembolso antecipado parcial ou total** caso estejam em causa contratos (para aquisição ou construção de habitação própria) com taxas de juro variável.

Caso algum mutuário pretenda um **reembolso antecipado parcial**, deverá fazê-lo na data que coincide com o pagamento da prestação, avisando as Instituições de crédito de que irá realizar tal reembolso com, pelo menos, sete dias úteis de antecedência.

Por seu turno, caso algum mutuário pretenda um **reembolso antecipado total** do capital do empréstimo em dívida, tal aviso às Instituições deverá ser feito com, pelo menos, 10 dias úteis de antecedência.

Em forma de conclusão, é importante realçar que sendo exercido este direito, no prazo máximo de 14 dias úteis a contar da data da extinção do contrato, as Instituições de crédito emitirão, gratuitamente, um **documento de distrate**.

*Constança Calçada Soares*

*Inês Gonçalves Correia*