



BOLETIM OFICIAL

PREÇO DESTE NÚMERO — 48\$00

Toda a correspondência quer oficial, quer relativa a anúncios e à assinatura do Boletim Oficial deve ser enviada à Administração da Imprensa Nacional, na cidade da Praia.

Os originais dos vários serviços públicos deverão conter a assinatura do chefe, autenticada com o respectivo carimbo a óleo ou selo branco.

O preço dos anúncios é de 1200\$ a lauda. Quando o anúncio for exclusivamente de tabelas intercaladas no texto, será o respectivo espaço acrescentado de 50%.

O mínimo de cobrança pela inserção no Boletim Oficial de qualquer anúncio ou outro assunto sujeito a pagamento é de 600\$.

Não serão publicados anúncios que não venham acompanhados da importância recisa para garantir o seu custo.

Os demais actos referente à publicação no Boletim Oficial estão regulamentados pelo Decreto n.º 74/92, publicado no Suplemento ao Boletim Oficial n.º 26/92, de 30 de Junho

ASSINATURAS

| Para o país: | | | Para países de expressão portuguesa: | | |
|---------------------------|-----------|-----------|--------------------------------------|-----------|-----------|
| | Ano | Semestre | Ano | Semestre | |
| I Série | 1 800\$00 | 1 200\$00 | I Série | 2 400\$00 | 1 800\$00 |
| II Série | 1 000\$00 | 600\$00 | II Série | 1 600\$00 | 1 200\$00 |
| I e II Séries | 2 500\$00 | 1 500\$00 | I e II Séries | 3 100\$00 | 2 100\$00 |
| AVULSO por cada página .. | | 4\$00 | | | |

Os períodos de assinaturas contam-se por anos civis e seus semestres. Os números publicados antes de ser tomada a assinatura, são considerados venda avulsa.

Para outros países:

| | | |
|---------------------|-----------|-----------|
| I Série | 2 800\$00 | 2 200\$00 |
| II Série | 2 000\$00 | 1 600\$00 |
| I e II Séries | 3 500\$00 | 2 500\$00 |

SUPLEMENTO

SUMÁRIO

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS:

Decreto-Lei n.º 3/94:

Regula a concessão do crédito à habitação.

Decreto-Lei n.º 29/94:

Institui as contas poupança-habitação.

Portaria n.º 23/94:

Regula o regime de crédito bonificado à habitação.

MINISTÉRIO DOS NEGÓCIOS ESTRANGEIROS:

Despacho:

Regula a concessão do crédito à habitação.

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Decreto-Lei n.º 28/94

de 20 de Abril

O regime de crédito para aquisição, construção, recuperação, beneficiação ou ampliação de habitação própria permanente dos agregados familiares foi definido e instituído pelo Decreto n.º 164/85 de 30 de Dezembro.

De âmbito reduzido — só institui o regime de crédito bonificado — o referido decreto, pelo modelo financeiro que impõe e pelo regime que consagra, para além de um conjunto de princípios rígidos e desadequados à prossecução da política de habitação, na prática, veio a demonstrar não se encontrar em consonância com a realidade do País, por modo a satisfazer plenamente as necessidades de habitação existentes.

Com efeito, ao assentar a sua filosofia e todo o esquema de crédito na fixação de um custo máximo de habitação para todo o País e no acesso ao regime bonificado determinado pelos rendimentos anuais brutos dos interessados, independentemente da dimensão dos seus agregados familiares, o Decreto n.º 164/85, de 30 de Dezembro, mostrou não ter amplitude que dele se esperava nem a eficácia que se pretendia. Efectivamente, o referido diploma condiciona o desenvolvimento de uma política de habitação coerente, uma vez que ignora os preços do mercado e deixa de atender à evolução normal das famílias ao penalizar, de forma injustificada, os agregados familiares de maior dimensão, influenciando negativamente as características da procura, com reflexos directos na ampliação e desenvolvimento do parque habitacional e da própria indústria de construção civil.

Atento ao enorme défice que atinge o parque habitacional do País e a fragilidade dos rendimentos familiares para fazer face a esta situação e ciente que a debilidade financeira da maior parte da população do País é um dos males maiores do sector habitacional que, por isso, clama por um enquadramento normativo, o Governo cria, através do presente diploma, um novo es-

quema destinado a financiar a aquisição, construção e melhoria de habitação. Pretende-se, assim, executar uma política de habitação adequada, obedecendo aos seguintes princípios fundamentais:

Fomentar, nos regimes não bonificados, a livre negociação entre os interessados e as instituições de crédito, estimulando a concorrência e a capacidade e criatividade destes últimos.

Atender, nos regimes bonificados pelo Estado, à necessidade de os adaptar aos efeitos da política de rendimentos e da evolução, controlada, da dimensão do agregado familiar.

Criar condições especiais para jovens, no âmbito da política de juventude, sem prejuízo de um enquadramento adequado das condições de acesso.

Abrir a possibilidade de acesso ao crédito destinado à construção para arrendamento nos regimes não subsidiados pelo Estado

Incentivar a construção de habitação própria permanente, através do financiamento intercalar à aquisição de terrenos para esse efeito.

Assim:

No uso da faculdade conferida pela alínea *a*) do nº 2 do artigo 216º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1º

(Âmbito)

O presente diploma regula a concessão do crédito à:

- a*) Aquisição, construção, beneficiação, recuperação ou ampliação de habitação própria permanente ou para arrendamento;
- b*) Aquisição de terreno para construção de habitação própria permanente.

Artigo 2º

(Definições)

Para efeitos deste diploma considera-se:

- a*) "Interessado", toda a pessoa que pretenda adquirir, construir, beneficiar, recuperar ou ampliar casa, para habitação permanente, ou para arrendamento, ou adquirir terreno para construção de habitação própria permanente;
- b*) "Agregado familiar", o conjunto de pessoas constituído pelo casal e seus ascendentes e descendentes do 1º grau, incluindo enteados e adoptados, desde que com ele vivam em regime de comunhão de mesa e habitação;
- c*) Também como "agregado familiar", o conjunto constituído por pessoa solteira, viúva, divorciada, seus ascendentes e descendentes do 1º grau, incluindo enteados e adoptados, desde que igualmente com ela vivam em regime de comunhão de mesa e habitação;

d) "Fogo", todo o imóvel que obedecendo os requisitos legais exigidos, se destina à habitação segundo o condicionalismo expresso neste decreto-lei;

e) "Habitação própria permanente", aquela onde o mutuário ou este e o seu agregado familiar irão manter, estabilizado, o seu centro de vida familiar,

f) "Rendimento anual bruto do agregado familiar", o rendimento auferido, sem dedução de quaisquer encargos, durante o ano civil anterior;

g) "Rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar", o valor que resulta da relação que se estabelece entre o rendimento anual bruto e a dimensão do agregado familiar;

h) "Remuneração base mínima anual da Função Pública", é a remuneração base mensal correspondente ao índice mais baixo da tabela salarial para cargos efectivos a que se refere o anexo II ao Decreto-Lei nº 86/92, de 16 de Julho multiplicada por doze.

i) "Taxa de esforço", a relação entre a prestação mensal relativa ao primeiro ano de vida do empréstimo correspondente à amortização do capital e juros em dívida a que fica sujeito o agregado familiar e um duodécimo do rendimento anual bruto.

Artigo 3º

(Regimes de crédito)

1. O sistema de crédito à aquisição, construção, beneficiação, recuperação ou ampliação de habitação própria é constituído pelos seguintes regimes:

- a*) Regime geral de crédito;
- b*) Regime de crédito bonificado;
- c*) Regime de crédito jovem bonificado.

2. O sistema de poupança-habitação, instituído pelo Decreto-Lei nº 29/94, é articulável com qualquer dos regimes anteriores.

Artigo 4º

(Prazo dos empréstimos)

1. Os empréstimos concedidos serão reembolsados no prazo máximo de 30 anos, contados da data da sua concessão.

2. O mutuário poderá antecipar total ou parcialmente a amortização do empréstimo.

Artigo 5º

(Cálculo de juros)

As instituições de crédito calcularão os juros pelo método das taxas equivalentes.

Artigo 6º

(Pedidos de empréstimos)

Os candidatos a obtenção de empréstimos deverão apresentar os respectivos pedidos nas instituições de crédito competentes acompanhados dos elementos comprovativos do preenchimento das condições previstas neste diploma.

Artigo 7º

(Apreciação e decisão dos pedidos)

1. Concluída a instrução dos processos, as instituições de crédito procederão à apreciação e decisão dos mesmos, em conformidade com as regras e condições fixadas neste diploma.

2. Os pedidos de empréstimo serão apreciados pelas instituições de crédito mediante a avaliação efectuada por essas instituições salvo se se tratar de fogos construídos ao abrigo de programas habitacionais da administração central ou local, casos em que aquelas instituições a poderão dispensar, aceitando o valor atribuído pelo organismo promotor.

3. A aprovação dos empréstimos obedecerá ainda às habituais regras de segurança das operações de crédito.

Artigo 8º

(Garantia de empréstimo)

1. Os empréstimos serão garantidos por hipotecas da habitação adquirida, construída ou objecto das obras financiadas, incluindo o terreno.

2. A garantia hipotecária referida no número anterior poderá ser substituída parcial ou totalmente por hipoteca de outro prédio.

3. Em reforço da garantia prevista no número anterior, poderá ser constituído seguro de vida do mutuário, de valor não inferior ao montante do empréstimo em dívida.

4. Nos casos em que o regime de amortização conduza ao aumento do saldo devedor do empréstimo, a hipoteca a que se alude no nº 1. poderá ser registada pelo montante máximo que se prevê venha a atingir aquele saldo, sendo o registo gratuito na parte que exceder o capital mutuado.

CAPÍTULO II**Regime geral de crédito**

Artigo 9º

(Acesso)

Têm acesso ao regime geral do crédito os agregados familiares que afectem o produto dos empréstimos à aquisição, construção, beneficiação, recuperação e ampliação de casa para habitação permanente ou arrendamento.

Artigo 10º

(Instituições de crédito competentes)

Todas as instituições de crédito têm competência para conceder financiamento de acordo com o presente regime geral de crédito à habitação.

Artigo 11º

(Condições de empréstimo)

1. A taxa de juro contratual será livremente negociada entre as partes no quadro dos parâmetros fixados pelo Banco de Cabo Verde.

2. Sem prejuízo de quaisquer outros regimes de amortização dos empréstimos, devem as instituições de crédito competentes apresentar aos interessados o regime definido no número seguinte e o regime de prestações constantes.

3. O regime de amortização por prestações progressivas com capitalização parcial de juros caracteriza-se da seguinte forma:

- a) As prestações de reembolso e pagamento de juros mantêm-se constantes durante cada período de 12 meses, podendo ser mensais, ou ter qualquer outra periodicidade, conforme for acordado entre as partes;
- b) As prestações pagas durante um ano serão equivalentes a um montante resultante da soma das seguintes parcelas:

Reembolso do capital calculado por divisão do saldo em dívida pelo número de anos que faltam para o término do prazo do empréstimo;

Uma parte dos juros devidos sendo o valor restante adicionado ao capital em dívida.

4. No caso de variação da taxa de juro contratual, as prestações alteram-se a partir do período seguinte ao da alteração da taxa, sendo o plano de amortização para o prazo restante do empréstimo estabelecido com base no saldo em dívida no final do período em que se verificou a alteração da taxa de juro, mantendo-se, no entanto, no caso das prestações progressivas, as datas de variação anual do valor das prestações.

CAPÍTULO III**Regime de crédito bonificado**

Artigo 12º

(Acesso)

Podem beneficiar do regime de crédito bonificado os agregados familiares que, cumulativamente, preenham as seguintes condições:

- a) Afectem o produto dos empréstimos à aquisição, construção, recuperação, beneficiação ou ampliação de habitação própria permanente;
- b) Não sejam titulares de qualquer outro empréstimo para aquisição, construção, recuperação, beneficiação ou ampliação de habitação, salvo quando as instituições bancárias aceitem celebrar, por razões ponderosas, um contrato complementar de outro já existente, com a mesma finalidade.

Artigo 13º

(Instituições de crédito competentes)

1. O Banco Comercial do Atlântico e a Caixa Económica de Cabo Verde são competentes para conceder os empréstimos ao abrigo do regime bonificado.

2. Ao Ministro das Finanças competirá autorizar outras instituições de crédito a efectuar as operações de crédito ao abrigo deste regime.

Artigo 14º

(Condições do empréstimo)

1. Nos concelhos da Praia, Sal e S. Vicente o montante do empréstimo não poderá ser superior a 90% do valor da habitação a adquirir, construir, beneficiar, recuperar ou ampliar conforme avaliação efectuada pela instituição de crédito mutuante ou do valor da transacção, se este for menor, nem a um montante do qual resulta uma primeira prestação que corresponda a uma taxa de esforço superior a um valor a fixar por portaria dos Ministros das Infraestruturas e Transportes e das Finanças.

2. Nos restantes concelhos do País o montante do empréstimo referido no número anterior poderá ser elevado até 100%.

3. A taxa de juro contratual será livremente negociada no âmbito da legislação em vigor.

4. O sistema de amortização é o definido nos números 2 a 4 do artigo 11º deste diploma, nos termos e condições a definir na portaria a que se refere o nº 1 deste artigo.

5. Os mutuários beneficiam de uma bonificação de juro em condições a definir na portaria referida no nº 1, e que terá em conta o rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar.

6. A bonificação de juro será reajustada em condições a fixar na portaria referida no nº 1 em função das variações do rendimento anual bruto e da dimensão do agregado familiar.

Artigo 15º

(Empréstimos intercalares)

1. As instituições de crédito poderão conceder empréstimos intercalares para pagamento do sinal ao vendedor nos concelhos referidos no nº 2 do artigo anterior até 20% do preço da habitação, por um prazo não superior a um ano.

2. O pedido para a concessão daquele financiamento deve ser documentado com cópia autêntica do contrato-promessa de compra e venda.

3. Os financiamentos concedidos nos termos deste artigo serão amortizados no momento da celebração do contrato de empréstimo definitivo.

4. Os juros serão calculados à taxa correspondente a operações de prazo idêntico e integrarão o montante do empréstimo definitivo.

Artigo 16º

(Processo de bonificação de juro)

O pedido de bonificação de juro será feito em requerimento e apresentado na instituição de crédito onde tiver sido apresentado o pedido de empréstimo, devendo ser instruído com os documentos comprovativos da composição e dos rendimentos do agregado familiar auferidos no ano civil anterior ao da apresentação do pedido.

Artigo 17º

(Regime de prestações constantes ou progressivas)

Os mutuários podem, em qualquer anuidade, no decurso da vida do empréstimo, optar pelo regime de prestações constantes ou progressivas, conforme o caso, competindo às instituições de crédito decidir sobre a sua oportunidade.

Artigo 18º

(Reembolso das bonificações)

As instituições de crédito serão reembolsadas das bonificações a cargo do Estado em condições a acordar com o Ministério das Finanças.

Artigo 19º

(Outras condições de empréstimos)

1. Os mutuários do regime bonificado não poderão alienar o fogo adquirido, construído, recuperado, beneficiado ou ampliado antes de decorridos cinco anos sobre a data da concessão de empréstimo.

2. Em caso de alienação do fogo antes de decorrido o prazo fixado no número anterior, os mutuários deverão reembolsar a instituição de crédito mutuante no montante das bonificações entretanto usufruídas acrescido de 20%.

3. A instituição de crédito fará reverter para o Estado o reembolso das bonificações a que se refere o número anterior.

4. Não se aplicará o disposto nos nºs 1 e 2 quando a alienação do fogo seja determinada:

a) Por razões comprovadas de mobilidade profissional ou pela alteração na dimensão do agregado familiar e desde que o produto da sua venda seja efectiva e integralmente afecto a aquisição de nova habitação própria permanente;

b) Por outras razões ponderosas e avaliadas caso a caso pela instituição mutuante, mediante acordo prévio do Ministro das Finanças.

Artigo 20º

(Comprovação anual das condições e acesso)

1. Os mutuários deverão fazer a comprovação do rendimento anual bruto e da composição do agregado familiar junto da instituição de crédito mutuante nos termos a regulamentar na portaria a que se refere o nº 1 do artigo 14º.

2. A comprovação a que se refere o número anterior deve ser feita mediante apresentação da última decla-

ração do imposto sobre rendimento anual devidamente autenticada ou, no caso de o mutuário estar isento da sua apresentação, de outros elementos oficiais julgados adequados pela instituição de crédito.

3. A falta de comprovação a que se refere o nº 1 determina a perda das bonificações a que os mutuários tenham direito no período anual seguinte do contrato.

4. A prestação de falsas declarações quanto ao rendimento anual bruto e composição do agregado familiar determina a imediata sujeição dos mutuários às condições do regime geral de crédito, para além da obrigatoriedade de reembolso das bonificações nos termos do nº 2 do artigo 18º.

CAPITULO IV

Regime de crédito jovem bonificado

Artigo 21º

(Acesso)

Podem beneficiar do regime de crédito jovem bonificado os agregados familiares que preenchem as condições definidas no artigo 12º, quando a soma das idades do casal não exceda 60 anos e nenhum dos membros do casal tenha mais de 35 anos ou, tratando-se de pessoa só, após maioridade e não tenha mais de 30 anos de idade.

Artigo 22º

(Instituições de crédito competentes)

1. São competentes para efectuar operações de crédito ao abrigo do presente regime as instituições de crédito mencionadas no artigo 13º.

2. As instituições de crédito serão reembolsadas das bonificações a cargo do Estado em condições a acordar com o Ministério das Finanças.

Artigo 23º

(Condições de empréstimo)

As condições do empréstimo são definidas nos artigos 14º, 15º, 16º, 19º e 20º, com as seguintes alterações:

- a) É elevada para 100% a percentagem máxima de financiamento estabelecida no nº 1 do artigo 14º.
- b) Quando a taxa de esforço relativa à primeira prestação for superior ao valor fixado na portaria a que se refere o artigo 14º, nº 1, poderão os mutuários, sem prejuízo da garantia hipotecária, oferecer fiança prestada por ascendentes ou, excepcionalmente, por outras pessoas idóneas.
- c) Os mutuários beneficiarão de uma bonificação de juros em condições a definir na portaria referida no nº 1 do artigo 14º.

- d) A prestação de fiança referida na alínea b) não prejudica a concessão da bonificação referida na alínea anterior.

Artigo 24º

(Empréstimos intercalares)

1. As instituições de crédito poderão conceder empréstimos intercalares para pagamento do sinal ao vendedor ao abrigo do regime de crédito jovem bonificado até 20% do preço da habitação, por um prazo não superior a um ano.

2. O pedido para a concessão daquele financiamento deve ser documentado com cópia autêntica do contrato-promessa de compra e venda.

3. A fiança prestada por quaisquer das pessoas referidas na alínea b) do artigo 23º é também aplicável a estes empréstimos.

4. Os financiamentos concedidos nos termos deste artigo serão amortizados no momento da celebração do contrato de empréstimo definitivo.

5. Os juros serão calculados à taxa correspondente a operações de prazo idêntico e integrarão o montante do empréstimo definitivo.

CAPÍTULO V

Aquisição de terreno

Artigo 25º

(Acesso)

Podem beneficiar do financiamento intercalar para aquisição de terreno os agregados familiares que o destinem à construção de habitação própria permanente.

Artigo 26º

(Instituições de crédito competentes)

São competentes para conceder financiamento à aquisição de terreno as instituições de crédito referidos no artigo 10º.

Artigo 27º

(Condições do empréstimo)

1. Na determinação do montante do empréstimos a conceder, as instituições de crédito terão em conta a localização do terreno, a dimensão do agregado familiar e o limite a fixar pela portaria a que se refere o nº 1 do artigo 14º.

2. Os juros serão liquidados e pago mensalmente sendo a taxa a aplicar a correspondente a operações activas de prazo idêntico.

3. Os financiamentos para aquisição de terrenos serão amortizados por contrapartida do financiamento a conceder no momento da celebração do contrato de empréstimo à construção.

4. Salvo prorrogação do prazo de início de construção concedida pela respectiva Câmara Municipal, o financiamento será amortizado no prazo de um ano, contado da data de celebração do contrato-promessa de compra e venda do terreno.

5. Em caso algum o prazo de amortização excederá dois anos, contados da data do contrato-promessa.

6. Durante os prazos referidos nos números 4. e 5. não é permitida a alienação do prédio ou a constituição sobre o mesmo de quaisquer ónus ou encargos não relacionados com a garantia do empréstimo.

7. A fiança a que se refere a alínea b) do artigo 23º é aplicável a este empréstimo sempre que os mutuários reúnam os requisitos previstos no artigo 21º.

Artigo 28º

(Instrução dos pedidos)

O pedido para a concessão de financiamento será acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Cópia autenticada do contrato-promessa de compra e venda do terreno;
- b) Planta de localização do terreno;
- c) Declaração emitida pela Câmara Municipal sobre a viabilidade da construção, com a indicação das características fundamentais do fogo a construir;
- d) Cópia autenticada do alvará de loteamento, se existir;
- e) Declaração de compromisso de início da construção no prazo máximo de um ano.

CAPÍTULO VI

Disposições finais e transitórias

Artigo 29º

(Empréstimos destinados à construção)

1. Nos empréstimos destinados à construção o mutuário só pagará juros ao semestre, calculados sobre as quantias efectivamente colocadas à sua disposição.

2. O prazo de construção não pode exceder trinta meses, salvo casos devidamente justificados.

Artigo 30º

(Fixação e publicitação das condições)

1. As instituições de crédito devem afixar e tornar públicas as condições dos empréstimos a conceder ao abrigo do presente diploma, mencionando designadamente, os seguintes elementos:

- a) Regimes de crédito praticados;
- b) Prazo dos empréstimos, regimes optativos de amortização e demais condições;
- c) Esforço financeiro de amortização por cada 1 000 contos mutuados em cada um dos regimes oferecidos.

2. As instituições de crédito devem dar conhecimento ao Banco de Cabo Verde, no prazo de vinte dias

úteis, das condições a que se refere o número anterior e de quaisquer alterações.

Artigo 31º

(Sistema poupança-habitação)

Os pedidos de empréstimo ao abrigo do sistema poupança-habitação previsto no Decreto-Lei nº 29/94 terão prioridade.

Artigo 32º

(Pagamento das bonificações)

1. Para pagamento das bonificações fica o Ministério das Finanças autorizado a inscrever as correspondentes dotações no Orçamento do Estado.

2. Quando solicitadas, as instituições de crédito deverão fornecer à Direcção-Geral da Fazenda Pública os elementos necessários para a verificação do cumprimento das disposições do presente sistema de crédito.

Artigo 33º

(Revogação)

Fica revogado o Decreto nº 164/85 de 30 de Dezembro aplicando-se, contudo, aos contratos já celebrados.

Artigo 34º

(Entrada em vigor)

O presente diploma entra em vigor trinta dias após a sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros.

Carlos Veiga — Teófilo Figueiredo — Úlpio Fernandes.

Promulgado em 11 de Abril de 1994.

Publique-se.

O Presidente da República, ANTÓNIO MANUEL MASCARENHAS GOMES MONTEIRO.

Referendado em 3 de Abril de 1994.

O Primeiro Ministro,

Carlos Veiga

Decreto-Lei nº 29/94

de 20 de Abril

A questão social e económica da habitação condigna surge no quadro jurídico-constitucional vigente como um direito fundamental reconhecido a todos os cidadãos nacionais, incumbindo ao Estado promover gradualmente e de acordo com o desenvolvimento económico nacional a criação das adequadas condições institucionais, normativas e infraestruturais com vista à satisfação desse direito.

A titularidade de habitação própria condigna seja em resultado da sua construção ou pela via da sua aquisição constitui inequivocamente uma aspiração legítima de todos os cidadãos e uma preocupação fundamentais das famílias caboverdianas a apelar insistentemente ao Estado a adopção de medidas legislativas, regulamentares e institucionais passíveis de estimular a construção privada e garantir o acesso à habitação própria.

Consciente dessa realidade o Governo aprovou recentemente o regime de crédito à habitação que vem possibilitar a numerosas famílias o acesso ao crédito em condições satisfatórias para a aquisição de habitação própria.

A media de carácter legislativo entretanto adoptada deve ser porém analisada no contexto da consideração dos efeitos sobre a procura interna da expansão do sector habitacional e da necessidade de se preservar os grandes equilíbrios macroeconómicos, onde o reforço da poupança assume a maior relevância.

Neste âmbito, entendeu o Governo dever preencher na medida do seu justo equilíbrio o espaço de tensão objectiva existente entre a legítima aspiração das famílias à titularidade de habitação própria e o necessário reforço da poupança, criando um instrumento de grande utilidade que são as contas poupança-habitação.

Assim,

No uso da faculdade conferida pela alínea a) do nº 2 do artigo 216º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1º

(Instituições depositárias)

As instituições bancárias podem abrir contas de depósito a prazo com o regime constantes dos artigos e denominadas "contas poupança-habitação".

Artigo 2º

(Depositantes)

1. As contas poupança-habitação podem ser constituídas por pessoas singulares, quer em contas individuais, quer em contas colectivas, solidárias ou conjuntas.

2. As contas poupança-habitação podem ainda ser constituídas por menores, através dos seus representantes legais.

Artigo 3º

(Prazo contratual mínimo e montante)

1. A conta poupança-habitação constitui-se pelo prazo contratual mínimo de um ano, renovável por iguais periodos de tempo, podendo o seu titular efectuar entregas ao longo de cada prazo anual, nos termos que tiverem sido acordados com as instituições bancárias.

2. As instituições bancárias podem fixar montantes mínimos ou máximos para abertura das contas poupança habitação e para as entregas subsequentes, bem como a periodicidade destas últimas e a sua rigidez ou flexibilidade.

Artigo 4º

(Regime de juros)

1. Os juros são liquidados, relativamente a cada conta de depósito:

- a) No fim de cada prazo anual, acumulação ao capital depositado;
- b) No momento da mobilização do depósito, sendo então contados a taxa proporcional e devidos até essa data, sem qualquer penalização.

2. Os juros produzidos pelas entregas ao longo de cada prazo anual são calculados à taxa proporcional.

Artigo 5º

(Mobilização do saldo)

1. O saldo das contas poupança abitação pode ser mobilizado pelos seus titulares, quando haja decorrido o primeiro prazo contratual, para os seguintes fins:

- a) Aquisição, construção, recuperação, beneficiação ou ampliação de prédio ou fracção de prédio para habitação própria permanente;
- b) Realização de entregas para aquisição quer de terrenos destinados a construção quer de fogos destinados a habitação própria permanente.

2. A mobilização do saldo das contas deverá ser realizada por meio de cheque ou ordem de pagamento ou transferência contra-conta, emitidos a favor do vendedor, do construtor ou credor do preço de venda dos materiais ou serviços no caso de construção própria por administração directa do titular da conta.

3. A todo o tempo é permitido ao titular de uma conta poupança-habitação comunicar à instituição depositária a alteração dos objectivos que se propôs com a abertura da conta, desde que sejam repostos os benefícios fiscais, se for caso disso, conforme disposto no artigo 10º.

Artigo 6º

(Mobilização para outros fins)

1. Se o saldo da conta poupança-habitação for aplicado em qualquer finalidade diferente das previstas no nº 1 do artigo 5º, ou dele forem levantados fundos antes de decorrido o primeiro prazo contratual, aplicar-se-ão, as regras vigentes na instituição depositária para os depósitos a prazo superior a 1 ano, sendo anulado o montante dos juros vencidos e creditados, que corresponda a diferença de taxas bem como o valor correspondente aos benefícios fiscais que vierem a ser fixados por força do artigo 10º.

2. Sem prejuizo do disposto no número anterior, desde que o remanescente, sem incluir os juros creditados, exceda os montantes mínimos fixados pela instituição depositária, o titular pode continuar com a conta poupança-habitação, mantendo intocada a garantia do direito à concessão do empréstimo nos termos do artigo 8º.

3. Se o saldo das contas poupança-habitação for levantado, parcial ou totalmente, por ter ocorrido a morte de qualquer titular ou de um dos progenitores dos menores mencionados no nº 2 do artigo 2º, não há lugar à perda dos benefícios a que se referem os artigos 4º e 10º.

4. Poderão igualmente ser mantidos todos os benefícios no caso de o saldo de uma conta poupança-habitação ser integralmente transferido para outra conta da mesma natureza, tendo em vista o definido no nº 2 do artigo seguinte.

Artigo 7º

(Empréstimos, pela instituição depositária)

1. Os titulares das contas poupança-habitação podem recorrer a crédito, junto da instituição depositária, para os fins previstos no nº 1 do artigo 5º, podendo a instituição depositária exigir declaração formal dessa intenção no momento da abertura da conta.

2. Os empréstimos podem ser concedidos a um ou dois titulares de contas poupança-habitação, ainda que uma das contas tenha sido constituída em instituição bancária distinta, desde que se processe a transferência referida no nº 4 do artigo anterior com o acordo da instituição a quem é solicitado o empréstimo.

3. Aos empréstimos solicitados, e sem prejuízo do especificamente previsto no presente diploma, aplicam-se as disposições do regime de crédito jovem bonificado, do crédito bonificado e do regime geral de crédito, conforme os casos.

Artigo 8º

(Certeza de empréstimo para contas com mais de 2 anos)

1. Aos titulares de contas poupança-habitação, constituídas há mais de 2 anos e que pretendam mobilizar os saldos da conta para fins de aquisição, construção ou beneficiação de habitação própria permanente é garantido o direito à concessão de um empréstimo.

2. O montante dos empréstimos a conceder nos termos do número anterior:

- a) Será determinado em função de regras estabelecidas no contrato de abertura da conta poupança-habitação, tendo em conta o ritmo, o valor e a regularidade das entregas do titular da conta;
- b) Não poderá ser superior à diferença entre o valor da habitação a adquirir ou das obras projectadas, segundo avaliação das próprias instituições bancárias ou do preço, se for menor, e o saldo das contas poupança-habitação à data da concessão dos empréstimos;
- c) Não poderá em caso algum ultrapassar os limites estabelecidos nos regimes de crédito jovem bonificado e crédito bonificado.
- d) Não poderá no regime de crédito bonificado implicar uma primeira prestação que corresponda a uma taxa de esforço superior a um terço para o regime de prestações progressivas e a dois quintos para o regime de prestações constantes, ambos referidos ao duodécimo do rendimento anual bruto do agregado familiar.

3. Salvaguardando o disposto nos números anteriores, a instituição depositária deve conceder o financiamento, disponibilizando o dinheiro, no prazo máximo de um mês a partir do momento em que se encontrem cumpridas todas as formalidades legais para a realização do empréstimo.

Artigo 9º

(Fixação e publicação das condições)

1. As instituições bancárias devem fixar e tornar públicas as condições da conta poupança-habitação designadamente os seguintes elementos:

- a) Montantes mínimos ou máximos e periodicidades, rígidos ou flexíveis, prefixados ou não;
- b) Montante dos empréstimos em função do saldo da conta poupança-habitação;
- c) Taxa efectiva de remuneração bruta anual da conta poupança-habitação, calculada como taxa equivalente e tendo em consideração a periodicidade das entregas, cujos pressupostos a instituição bancária explicitará.

Artigo 10º

(Benefícios fiscais e para fiscais)

Lei especial regulará a concessão de benefícios fiscais e para fiscais aos titulares das contas poupança-habitação.

Artigo 11º

(Prémios)

1. A partir de Maio de 1994 e até Abril de 1995, inclusivé será mensalmente atribuído um prémio aos titulares de contas poupança-habitação constituídas durante aquele período.

2. Os prémios serão atribuídos por sorteio a realizar no último dia de cada mês entre todos os titulares das referidas contas existentes no último dia do mês anterior.

3. Os prémios consistem na duplicação do valor de cada conta sorteada, com referência à data do sorteio, não podendo o prémio ultrapassar 500 000\$ por titular.

4. Caso se verifique as circunstâncias referidas no nº 1 do artigo 6º, relativamente a conta cujo titular tenha beneficiado de um prémio, será anulado o respectivo montante, bem como os correspondentes juros vencidos e creditados.

5. Os encargos decorrentes da atribuição dos prémios nos termos do presente artigo serão suportados pelo Estado, por dotação a inscrever no orçamento do Ministério das Finanças.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros.

Carlos Veiga — Teófilo Figueiredo Silva — Úlpio Fernandes.

Promulgado em 11 de Abril de 1994.

Publique-se.

O Presidente da República, ANTONIO MANUEL MASCARENHAS GOMES MONTEIRO.

Referendado em 13 de Abril de 1994.

O Primeiro Ministro,

Carlos Veiga.

Portaria nº 23 / 94

de 20 de Abril

Artigo 1º

1. A bonificação de crédito a que se refere o número 4 do artigo 14º do Decreto-Lei nº 28/94, é determinada em função do rendimento bruto do agregado familiar corrigido e da taxa de esforço.

Artigo 2º

O valor da taxa de esforço máximo que condiciona o montante dos empréstimos a conceder para aquisição de habitação própria permanente no regime de crédito bonificado a que se refere o nº 1 do artº 14º do Decreto-Lei nº 28/94, é estabelecido em um terço para o regime de prestações progressivas e em dois quintos para o regime de prestações constantes.

Artigo 3º

No regime de crédito bonificado, os mutuários podem optar pelos seguintes sistemas de amortização:

- Prestações progressivas;
- Prestações constantes com bonificação constante;
- Prestações constantes com bonificação decrescente.

Artigo 4º

Os modelos financeiros subjacentes aos sistemas de amortização previsto nas alíneas a), b) e c) do número anterior são definidos em conformidade com o previsto nos artigos 5º, 6º e 7º deste diploma.

Artigo 5º

1. O regime de amortização em prestações progressivas seguirá o seguinte modelo de cálculo:

$$A_k = R_k + J_k \cdot B_k$$

Sendo:

$$R_k = \frac{S_k}{N - (K - 1)}$$

$$J_k = Z \cdot T \cdot S_k$$

$$B_k = b_k \cdot t_b \cdot S_k \quad \left| \begin{array}{l} R_k \\ t' \end{array} \right.$$

$$P_k = \frac{R_k}{12} + (J_k \cdot B_k) \cdot t$$

em que:

$$t' = (1 + t)^{1/12} - 1$$

$$S_{ki} = S_k + [(1 - z) t' S_k \cdot \frac{R_k}{12} \cdot (1 + t') - 1] \cdot \frac{1}{t'}$$

para:

$$k = 1, \dots, N$$

$$i = 1, \dots, 12$$

Sendo:

A_k = Prestação total a pagar no ano k;

R_k = Reembolso do capital do ano k;

J_k = Juros não capitalizados no ano k;

Z = Percentagens de juros não capitalizáveis

B_k = Bonificação no ano k;

S_k = Capital em dívida no início do ano k;

N = Prazo do empréstimo, em anos;

t = Taxa de juros contratual;

b_k = Taxa de bonificação do ano k, definido como uma percentagem da taxa de juro contratual;

P_k = Prestação mensal do ano k;

t' = Taxa de juro mensal equivalente a t ;

t_b = Taxas de juro oficial para cálculo de bonificação;

k = Ano em causa;

S_{ki} = Saldo em dívida no final do mês i do ano k .

2. A percentagem z é fixada em 60%, à excepção do último ano do contrato, em que será igual a 100%.

Artigo 6º

1. No regime de prestações constantes, com bonificação constante, a prestação a pagar pelo mutuário é apurada por dedução ao valor da prestação constante de capital e juro, calculada com base no capital em dívida, taxa de juro contratual e número de prestações do valor da bonificação a suportar pelo Estado, ou seja:

$$P_M = P_E - B$$

Sendo:

P_M = Prestação a pagar pelo mutuário;

P_E = Prestação total do empréstimo segundo o sistema de amortização em prestações iguais de capital e juro.

B = Bonificação a suportar pelo Estado.

2. O valor da bonificação a suportar pelo Estado, desde o momento da opção por parte do mutuário, será constante até ao termo da vida do empréstimo, salvo no caso de alteração nas variáveis determinantes, e poderá ser obtido por aplicação da fórmula seguinte:

$$\sum_{p=1}^T -P \cdot B_p \cdot (1 + t)^p$$

p=s

$$B = \frac{\sum_{p=1}^T -P \cdot (1 + t)^p}{p=s}$$

$$\sum_{p=1}^T -P \cdot (1 + t)^p$$

p=s

Sendo:

B = Bonificação constante a suportar pelo Estado em cada prestação vincenda desde o momento de opção de passarem ao regime de prestações constantes até ao fim da vida do empréstimo.

B_p = Bonificação associada à prestação de ordem p em regime prestações progressivas.

T = Número total de prestações do empréstimo;

s = Número total de prestações vincendas desde o momento da opção até ao final da vida do empréstimo.

Artigo 7º

O modelo financeiro subjacente ao sistema de amortização em prestações constantes com bonificação decrescente é o seguinte:

$$P_k = P - B_k$$

em que:

$$B_k = b_k * t_b * S_k$$

Sendo:

P_k = Prestação a pagar pelo mutuário no ano k

P = Prestação calculada em sistema de amortização em prestações constantes de capital e juro, tendo em consideração o capital em dívida, o número de prestações vincendas e a taxa de juro contratual;

B_k = bonificação no ano k;

b_k = taxa de bonificação no ano k;

t_b = Taxa de referência para cálculo de bonificações;

S_k = Capital em dívida no início do período.

Artigo 8º

O regime de bonificação e respectivas condições para os empréstimos a conceder para a aquisição de habitação própria permanente, em qualquer dos regimes a que se refere o nº 5 do artigo 14º do Decreto-Lei nº 28/94, é definido de acordo com a tabela II anexa, que faz parte integrante desta portaria.

Artigo 9º

1. As instituições de crédito devem apresentar aos mutuários planos de amortização para o prazo de 25 anos em regime de prestações progressivas e de 30 anos em qualquer dos regimes de prestações constantes, garantindo-se a equivalência financeira do valor global a atribuir pelo Estado a título de bonificações entre aqueles planos.

2. No caso de se tratar de crédito jovem, independentemente de se tratar do regime de prestações constantes ou progressivas, as instituições devem apresentar aos mutuários planos de amortização para o prazo máximo definido na alínea anterior.

Artigo 10º

Os rendimentos anuais brutos corrigidos dos agregados familiares consoante a sua dimensão, a que se refere o nº 5 do artigo 14º do Decreto-Lei nº 28/94, são os constantes da tabela I anexa que faz parte integrante desta portaria.

Artigo 11º

- Nos termos do nº 1 do artigo 20º do Decreto-Lei nº 28/94, a comprovação do rendimento anual bruto e da dimensão do agregado familiar deve ser comunicada à instituição de crédito mutuante, acompanhada das declarações conforme os modelos anexos ao presente diploma, até dois meses antes da data do início do período anual seguinte do empréstimo.

Artigo 12º

1. O reajustamento e a opção a que se referem o nº 6 do artigo 14º e o artigo 17º do Decreto-Lei nº 28/94 ocorrem a partir do início do período anual seguinte da vida do empréstimo, tendo, no entanto, em conta, para efeitos de determinação do valor da bonificação, o prazo do empréstimo já decorrido, de acordo com as condições definidas na tabela II anexa e no artigo 8º do presente diploma.

2. Os mutuários que, no decurso da vida do empréstimo, em regime de prestações progressivas, nos termos do artigo 17º do Decreto-Lei nº 28/94, optem pelo regime de prestações constantes podem renegociar o respectivo prazo inicialmente definido, relativamente ao montante em dívida, que pode corresponder ao limite máximo previsto no artigo 4º, nº 1 do referido diploma.

Artigo 13º

O regime de bonificação e respectivas condições dos empréstimos a conceder para a aquisição de habitação própria permanente no regime de crédito jovem bonificado, a que se refere a alínea c) do artigo 23º do Decreto-Lei nº 28/94, é definido de acordo com a tabela II anexa e o artigo 8º deste diploma.

Artigo 14º

O montante dos empréstimos a conceder pelas instituições de crédito para a aquisição de terrenos a que se refere o nº 1 do artigo 27º do Decreto-Lei nº 28/94 não pode ser superior a 10% do valor da habitação a construir, calculado pelo mutuante nem a 40 % do valor do contrato-promessa de compra e venda.

Artigo 15º

Sempre que os mutuários reúnam as condições previstas no artigo 21º do Decreto-Lei nº 28/94, os limites fixados no número anterior são, respectivamente, de 15% ou 60 %.

Artigo 16º

As condições estabelecidas na presente portaria aplicam-se aos pedidos de empréstimo já contratados, com excepção do estabelecido no nº 2 do artigo 5º e do disposto na tabela II, sem prejuízo do previsto no artigo seguinte.

Artigo 17º

A tabela II é, porém, aplicável aos empréstimos já contratados em regime de prestações progressivas quando o respectivo mutuário opte pelo regime de prestações constantes.

Artigo 18º

As classes de bonificação bem como os escalões de rendimento a aplicar consoante os sistemas de amortização, são as constantes da tabela II anexa a esta Portaria.

Ministérios das Infraestruturas e Transportes e das Finanças, 31 de Março de 1994. — O Ministro das Infraestruturas e Transportes, *Teófilo Figueiredo Almeida Silva*. — O Ministro das Finanças, *Úlpio Fernandes*.

TABELA I

Rendimentos anuais brutos corrigidos dos agregados familiares, consoante a sua dimensão, a que se refere o artigo 7º da Portaria nº 23/94

| Dimensão da família (N) | Rendimento anual bruto corrigido (RABC) |
|----------------------------|--|
| 1 | RAB x 1,30 |
| 2 | RAB |
| 3 | RAB - 36 000\$00 |
| 4 | RAB - 72 000\$00 |
| 5 | RAB - 108 000\$00 |

RAB = rendimento anual bruto do agregado familiar.

TABELA II

| | Classes de bonificação | | | |
|---|---|----------|----------|-----------|
| | I | II | III | IV |
| 1. Prestações progressivas: | | | | |
| Escalão de rendimentos do agregado familiar ... | R<5,0 FP | R<6,5 FP | R<8,0 FP | R<9,5 FP |
| Taxa de bonificação (bk)(%) | 45 | 35 | 25 | 15 |
| Variação da taxa de bonificação: | | | | |
| Regime bonificado | Constante nos dois primeiros anos, diminuindo anualmente nos quatro anos seguintes, um ponto percentual, período a partir do qual se reduz anualmente dois pontos percentuais. | | | |
| Regime jovem bonificado ... | Constante nos quatro primeiros anos, diminuindo anualmente, nos dois anos seguintes, um ponto percentual, período a partir do qual se reduz anualmente dois pontos percentuais. | | | |
| 2. Prestações constantes: | | | | |
| Escalão de rendimentos do agregado familiar | R<6FP | R<8,5 FP | R<10 FP | R<12,0 FP |
| 2.1 Prestações constantes com bonificação decrescente: | | | | |
| Taxa de bonificação (bk)(%) | 50 | 40 | 30 | 20 |
| Variação da taxa de bonificação: | | | | |
| Regime bonificado | Constante nos dois primeiros anos, diminuindo anualmente nos quatro anos seguintes, um ponto percentual, período a partir do qual se reduz anualmente dois pontos percentuais. | | | |
| Regime jovem bonificado ... | Constante nos quatro primeiros anos, diminuindo anualmente, nos três anos seguintes, um ponto percentual, período a partir do qual se reduz anualmente dois pontos percentuais. | | | |
| 2.2 Prestações constantes com bonificações constantes | De acordo com a metodologia definida na presente portaria | | | |

R em vez de RABC = Rendimento Anual Bruto Corrigido

FP em vez de RAMFP = Remuneração Anual Mínima da Função Pública

Modelos de declaração a que se refere o artigo 8º da Portaria nº 23/94.

I) Do requerente do empréstimo: (em carta registada com aviso de recepção ou com protocolo de recepção).

(Instituição de crédito mutuante)

Exmos Senhores:

Para efeitos do disposto nos artigos 4º e 5º da Portaria nº 23/94, eu, abaixo assinado,, declaro que:

1 - O meu agregado familiar é composto, nos termos das alíneas b) e c) do artigo 2º do Decreto-Lei nº 28/94, por:

.....(nome),.....(parentesco)

2 - O rendimento anual bruto do agregado familiar, nos termos definidos na alínea f), do artigo 2º do Decreto-Lei nº 28/94, foi de\$... no ano de 199... conforme fotocópia da declaração de..... (ou conforme fotocópia dos documentos oficiais adequados)

3 - Outros esclarecimentos que achar conveniente.

...(local e data)

...(assinatura reconhecida)

II - Dos elementos que fazem parte do agregado familiar que não sejam descendentes menores. (Acompanha a declaração dos requerentes do empréstimo referido em I).

Exmos Senhores:

Eu abaixo assinado, declaro que faço parte integrante do agregado familiar de, vivendo em regime de comunhão de mesa e habitação.

Mais declaro, para os devidos efeitos, que o meu rendimento anual bruto, nos termos definidos na alínea f)

do artigo 2º do Decreto-Lei nº 28/94 foi de\$.... no ano de, conforme fotocópia da declaração de..... (ou conforme fotocópia dos documentos oficiais adequados).

....(Local e data)

....(assinatura reconhecida)

—o§o—

MINISTÉRIO DOS NEGÓCIOS ESTRANGEIROS

Gabinete do Ministro

Despacho

No uso das faculdades que me são conferidas pelo nº 2 do artigo 6º, pelo artigo 20º e pela segunda parte do artigo 21º, todos do Decreto-Lei nº 13/94, de 10 de Março, e considerando o disposto na lei orgânica do Ministério dos Negócios Estrangeiros, delego no Secretário de Estado da Emigração e das Comunidades as seguintes competências:

- a) O exercício de poderes de tutela sobre o Instituto de Apoio ao Emigrante;
- b) A superintendência sobre os postos consulares, com excepção da nomeação de cônsules-gerais, cônsules, vice-cônsules e de cônsules honorários, bem como sobre a Divisão dos Assuntos Jurídicos e Tratados.

Gabinete do Ministro dos Negócios Estrangeiros, na Praia, 10 de Março de 1994. — O Ministro, *Manuel Casimiro de Jesus Chantre*.