

CONSELHO DE MINISTROS

Decreto-Lei n.º 37/2025 de 28 de novembro

Sumário: Estabelece as condições de acesso a garantias pessoais do Estado, para a viabilização da concessão de crédito à habitação própria e permanente a jovens até aos trinta e cinco anos de idade.

O programa do Governo para a presente legislatura define a promoção do acesso à habitação como uma das suas prioridades. Com o intuito de prosseguir este objetivo, o Governo tem implementado programas de habitação específicos dirigido aos jovens, tendo em conta as suas diferentes situações em termos socioeconómico, de rendimento e de condições de mercado de cada ilha, através de instrumentos que sejam adequados a estas diferentes realidades, como o acesso a habitação social mediante renda resolúvel, o apoio à autoconstrução assistida, a bonificação de taxas de juros para os créditos destinados à construção e aquisição de habitação própria permanente.

No entanto, tendo em conta os limites regulamentares a que as instituições financeiras estão sujeitas, bem como o nível de risco a acautelar, o crédito à habitação concedido pelas instituições financeiras respeita determinadas condições, nomeadamente, a definição de uma percentagem do preço de aquisição/construção de um imóvel para financiamento, que pode não atingir os 100%.

Nas situações em que as instituições financeiras não financiem a totalidade do preço de aquisição/construção de um imóvel, é necessário que o mutuário entre com capitais próprios para cobrir o remanescente deste custo. Entretanto, considerando a evolução do mercado imobiliário e o aumento dos preços das habitações, os jovens poderão ter alguma dificuldade em dispor dos recursos financeiros requeridos para fazer face a este investimento.

Neste contexto, e prosseguindo com as políticas do governo em matéria de habitação e de incentivo aos jovens, através do presente diploma, pretende-se estabelecer as regras e limites para concessão de garantias do Estado aos jovens, até os trinta e cinco anos, que pretendam adquirir habitação própria permanente, de forma a viabilizar o acesso ao crédito à habitação aos jovens que não tenham condições de entrar com capitais próprios para financiar parte da aquisição/construção de um imóvel.

Assim,

No uso da faculdade conferida pela alínea a) do n.º 2 do artigo 204º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1º

Objeto

O presente diploma estabelece as condições em que o Estado pode prestar garantia pessoal a instituições financeiras habilitadas a efetuar operações de crédito para aquisição de habitação em Cabo Verde, com vista à viabilização da concessão de crédito à habitação própria e permanente.

Artigo 2º

Âmbito

A garantia pessoal do Estado, referida no artigo anterior, pode ser concedida a instituições financeiras habilitadas a efetuar operações de crédito para aquisição de habitação em Cabo Verde, quando se encontrem reunidas, cumulativamente, as seguintes condições no

processo de aquisição da primeira habitação própria e permanente:

- a) O(s) mutuário(s) do contrato tenha(m) entre dezoito e trinta e cinco anos de idade e domicílio fiscal em Cabo Verde;
- b) O(s) mutuário(s) do contrato do crédito à habitação própria e permanente usufrua(m) de rendimentos que não ultrapassem o limite máximo a regulamentar, nos termos do artigo seguinte;
- c) O(s) mutuário(s) do contrato do crédito à habitação própria e permanente não seja(m) proprietário(s) de prédio urbano habitacional ou de fração autónoma de prédio urbano habitacional;
- d) O(s) mutuário(s) do contrato do crédito à habitação própria e permanente nunca tenha(m) usufruído da garantia pessoal do Estado ao abrigo do presente diploma;
- e) O valor do crédito à habitação própria e permanente não pode ultrapassar o limite máximo a regulamentar, nos termos do artigo seguinte;
- f) A garantia pessoal do Estado não ultrapasse 15% do valor do crédito para aquisição ou construção do prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano; e
- g) A garantia pessoal do Estado se destine a viabilizar que a instituição de crédito financie a totalidade do preço de transação do prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano.

Artigo 3º**Regulamentação**

Compete aos membros do Governo responsáveis pelas áreas das Finanças e da Habitação regulamentar, mediante Portaria, o presente diploma, no prazo máximo de sessenta dias a contar da data da sua entrada em vigor.

Artigo 4º**Entrada em vigor**

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovada em Conselho de Ministros, do dia 7 de novembro de 2025. Os Ministros, *José Ulisses de Pina Correia e Silva, Olavo Avelino Garcia Correia e Victor Manuel Lopes Coutinho*

Promulgado em 26 de novembro de 2025.

Publique-se.

O Presidente da República, JOSÉ MARIA PEREIRA NEVES.