

CONSELHO DE MINISTROS

Decreto-Lei n.º 6/2026 de 29 de janeiro

Sumário: Regula as condições de acesso ao crédito para habitação bonificado e jovem bonificado.

A habitação condigna está salvaguardada na carta dos Direitos Humanos e consagrado no artigo 72º da Constituição, pelo que compete aos poderes públicos garantir o direito à habitação condigna de todos os cidadãos, designadamente, através da criação de condições económicas, jurídicas, institucionais e infraestruturais adequadas ao fomento e incentivo à iniciativa privada à habitação.

Neste âmbito, o Governo de Cabo Verde elegeu a habitação condigna como uma das prioridades para a presente legislatura, a materializar-se através de várias iniciativas, como o desenvolvimento de um programa de habitação específico, tendo em conta as diferentes realidades em termos socioeconómicos, de rendimento e de condições de mercado de cada ilha, bem como a adequação de instrumentos às mesmas, como o apoio à autoconstrução assistida, a bonificação de juros para a construção e a aquisição de habitação própria. Este programa reveste-se de particular importância e relevância, na medida em que afeta diretamente a vida e o bem-estar dos cidadãos Cabo-verdianos e, particularmente, os jovens.

Na prossecução deste desiderato, em 2022, através do Decreto-Lei n.º 41/2022, de 26 de agosto, procedeu-se à terceira e última alteração ao Decreto-Lei n.º 37/2010, de 27 de setembro, que regula o regime de crédito bonificado e crédito bonificado jovem, inicialmente instituído pelo Decreto-Lei n.º 28/94, de 20 de abril. Este regime foi alterado por diversos diplomas, no sentido do aperfeiçoar as soluções técnicas e adaptar este incentivo à evolução da conjuntura económico-financeira, mantendo sempre a sua atualidade.

Com efeito, o regime que regula as condições de acesso ao crédito bonificado e jovem bonificado para a habitação, tem vindo a ter um grande impacto socioeconómico e financeiro na vida das famílias beneficiadas, principalmente, no contexto dos efeitos derivados das várias crises internacionais registadas ao longo dos anos, com consequências na economia nacional e no poder de compra das famílias cabo-verdianas, que necessitam de apoio e incentivos para cumprir com as suas responsabilidades, designadamente, com as despesas para aquisição de habitação própria.

Neste quadro, ao abrigo dos princípios constitucionalmente consagrados ao direito à habitação condigna, aliado ao compromisso do Governo em promover a qualidade de vida dos cidadãos e jovens Cabo-verdianos, através de políticas sociais viradas para a promoção do acesso à habitação condigna, entre as quais, a política de bonificação de juros de crédito habitação, propõe-se a aprovação do novo regime que regula as condições de acesso ao crédito bonificado e jovem bonificado para a habitação, de forma a que o mesmo se adeque à realidade atual para este

setor.

Assim,

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

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Objeto

O presente diploma regula as condições de acesso à bonificação dos juros do crédito para habitação, no regime bonificado e jovem bonificado.

Artigo 2º

Âmbito

1 - O presente diploma aplica-se à concessão da bonificação dos juros do crédito para:

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

2 - O presente regime aplica-se, ainda, aos contratos de crédito com juros bonificados, que foram celebrados no âmbito do Decreto-Lei n.º 41/2022, de 26 de agosto.

Artigo 3º

Definições

Para efeito do presente diploma considera-se:

- a) Agregado familiar: o conjunto de pessoas casadas ou em situação de facto, ou pessoas individuais e seus ascendentes e descendentes até ao primeiro grau na linha reta, incluindo enteados, adotados, tutelados, desde que com ele vivam em regime de comunhão de mesa e habitação;
- b) Fogo: todo o imóvel que, obedecendo aos requisitos legais exigidos, se destina à habitação segundo o condicionalismo expresso neste decreto-lei;

- c) **Habitação própria permanente:** é a casa de morada de família ou o lugar onde o mutuário ou este e o seu agregado familiar vão estabelecer a sua vida familiar;
- d) **Interessado:** toda a pessoa que pretenda adquirir, construir, beneficiar, recuperar ou ampliar a casa, para habitação própria permanente, ou para arrendamento, ou adquirir terreno para construção de habitação própria permanente;
- e) **Mobilidade profissional:** é a mudança de local de trabalho de, pelo menos, um dos titulares do empréstimo, que implique, em relação à situação anterior, uma deslocação diária superior a cinquenta quilómetros, entre o domicílio e o local de trabalho, comprovada mediante declaração emitida pela entidade patronal.
- f) **Perda de emprego:** quando um dos titulares do empréstimo tenha ficado desempregado e o comprove, através de adequada declaração, emitida pela Repartição de Finanças da respetiva área de residência, e por declaração emitida pelo Instituto de Emprego e Formação Profissional.
- g) **Rendimento anual bruto do agregado familiar:** o rendimento auferido, sem dedução de quaisquer encargos, durante o ano civil anterior;
- h) **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;
- i) **Remuneração mínima anual da Função Pública:** é a remuneração base mensal correspondente ao índice mais baixo da tabela salarial para cargos efetivos, multiplicada por doze;
- j) **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 sujeita o agregado familiar e um duodécimo do rendimento anual bruto;
- k) **Taxa de juros:** percentagem previamente estabelecida entre o cliente e a instituição financeira para remunerar o capital emprestado durante um determinado período; e
- l) **União de facto:** união marital registralmente reconhecida.

Artigo 4º

Regimes de crédito

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; e
- c) Regime de crédito jovem bonificado.

Artigo 5º

Prazo dos empréstimos e cálculo de juros

- 1 - Os empréstimos concedidos devem ser reembolsados no prazo máximo de trinta anos, contados da data da sua concessão.
- 2 - O mutuário pode antecipar total ou parcialmente a amortização do empréstimo, nos termos contratualizados com a respetiva instituição de crédito.
- 3 - As instituições de crédito devem calcular os juros pelo método das taxas equivalentes.

Artigo 6º

Pedidos de bonificação

Os interessados à obtenção de bonificação de juros de empréstimos bancários para habitação devem apresentar os pedidos nas instituições de crédito competentes, acompanhados dos elementos comprovativos do preenchimento das condições previstas no presente diploma.

Artigo 7º

Apreciação e verificação dos pedidos

- 1 - Concluída a instrução do processo, as instituições de crédito procedem à apreciação e verificação do cumprimento das condições para acesso à bonificação dos juros do respetivo crédito, em conformidade com as regras e condições fixadas neste diploma.
- 2 - As instituições de crédito devem proceder à avaliação do imóvel recorrendo aos técnicos habilitados para o efeito.
- 3 - A avaliação pode ser dispensada caso se tratar de fogos construídos ao abrigo de programas habitacionais da administração central ou local, aceitando-se o valor atribuído pelo organismo promotor.
- 4 - A aprovação dos empréstimos obedece, ainda, às regras de segurança das operações de crédito.

Artigo 8º

Garantia de empréstimo

- 1 - Os empréstimos devem ser garantidos por hipoteca da habitação adquirida, construída ou objeto das obras financiadas, incluindo o terreno.
- 2 - A garantia hipotecária referida no número anterior pode ser substituída, total ou parcialmente, por hipoteca de outro prédio.
- 3 - Em reforço da garantia prevista no número anterior pode ser constituído o seguro de vida do mutuário em 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 refere o n.º 1, pode ser registada pelo montante máximo que se prevê que venha a atingir aquele saldo, sendo o registo gratuito na parte que exceder o capital mutuado.

CAPÍTULO II

REGIME DE CRÉDITO BONIFICADO

Artigo 9º

Acesso

- 1 - O acesso ao regime de crédito bonificado depende do preenchimento cumulativo das seguintes condições:
 - a) O produto do empréstimo tem de ser afeto a uma das seguintes finalidades:
 - i. Aquisição ou construção de habitação própria permanente unifamiliar;
 - ii. Realização de obras de recuperação, beneficiação ou ampliação em habitação própria permanente unifamiliar;
 - b) O empréstimo não pode ser afeto à aquisição de fogo da propriedade de ascendentes ou descendentes do interessado, quando este tenha beneficiado de crédito bonificado; e
 - c) Nenhum beneficiário do regime bonificado pode ser titular de outro empréstimo em qualquer dos regimes de crédito para as finalidades descritas no artigo 2º.
- 2 - São enquadráveis no regime de crédito bonificado os seguintes empréstimos cumulativos:
 - a) Empréstimo para aquisição e, simultaneamente, para realização de obras de

recuperação, beneficiação ou ampliação de habitação própria permanente;

b) Empréstimo para aquisição, construção ou realização de obras de recuperação, beneficiação ou ampliação de habitação própria permanente, desde que as mesmas sejam objeto de avaliação pela instituição de crédito mutuante e a respetiva conclusão seja comprovada por esta; e

c) Empréstimo para construção de habitação própria permanente e empréstimo para a respetiva conclusão.

Artigo 10º

Permanência

1 - A permanência no regime de crédito bonificado implica para os titulares ou titular e respetivo cônjuge a impossibilidade de:

a) Contrair quaisquer outros empréstimos para a aquisição, construção e realização de obras de recuperação, beneficiação ou ampliação de habitação própria permanente, bem como aquisição de terreno para construção de habitação própria permanente, em qualquer outro regime de crédito; e

b) Dar como garantia o imóvel, antes de decorrido o prazo de cinco anos a contar da data da celebração do contrato de empréstimo, para efeitos de obtenção de empréstimo com finalidade distinta das previstas na alínea anterior.

2 - O incumprimento das condições previstas nos números anteriores implica a perda da bonificação.

Artigo 11º

Condições do empréstimo

1- Por Portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das Finanças e da Habitação é fixada o valor máximo dos empréstimos a conceder, a percentagem da taxa de juro a bonificar, bem como as demais condições específicas de bonificação.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior:

a) Nos concelhos da Praia, Sal, São Vicente e Santa Catarina o montante do empréstimo não pode ser superior a 90% do valor da habitação a adquirir, construir, beneficiar, recuperar ou ampliar conforme avaliação efetuada pela instituição de crédito mutuante, nem a um montante do qual resulta uma primeira prestação que corresponda a uma taxa de esforço superior ao fixado na Portaria a que se refere o n.º 1; e

b) Nos restantes concelhos do País o montante do empréstimo referido no número anterior pode ser elevado até 100%.

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

4 - O regime de amortização é o de prestações constantes, com bonificação decrescente, nos termos a definir na Portaria a que se refere o n.º 1.

5 - A bonificação de juro é reajustada em condições a fixar na Portaria referida no n.º 1 em função das variações do rendimento anual bruto corrigido e da dimensão do agregado familiar.

6 - Qualquer empréstimo cumulativo não pode exceder um montante, cuja prestação adicionada à prestação do empréstimo em dívida existente, àquela data, origine um valor superior ao que corresponderia à aplicação da taxa de esforço fixada na Portaria referida no n.º 1.

7 - Os empréstimos concedidos nos termos do n.º 1, que ultrapassam o limite fixado, não são considerados elegíveis para efeito de bonificação.

Artigo 12º

Condicionantes

1 - No regime de crédito bonificado, as instituições de crédito não podem conceder créditos complementares ou reforço, salvo autorização do Ministério das Finanças e do Ministério das Infraestruturas, Ordenamento do Território e Habitação, através da Direção Geral do Tesouro e da Direção Geral da Habitação, nos termos a regulamentar na Portaria referida no n.º 1 do artigo 11º.

2 - Os reforços a serem concedidos pelas instituições de crédito, fora dos casos previstos no número anterior, não podem ser integrados no saldo em dívida do crédito bonificado e devem ter o seu próprio plano financeiro.

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

4 - Em caso de alienação do fogo antes de decorrido o prazo fixado no número anterior, os mutuários devem reembolsar a instituição de crédito mutuante o montante das bonificações usufruídas, acrescido de 25% desse montante.

5 - A instituição de crédito mutuante deve reverter para o Estado o reembolso das bonificações a que se refere o número anterior.

Artigo 13º

Casos excepcionais

A Direção Geral do Tesouro só pode autorizar ou dispensar a aplicação do previsto nos n.ºs 3 e 4, do artigo anterior, em situação devidamente justificado, pela ocorrência dos seguintes factos:

- a) Mobilidade profissional de um dos titulares do empréstimo ou do cônjuge ou aumento substancial da dimensão do agregado familiar, desde que o produto da venda seja afeto à aquisição ou construção de nova habitação própria permanente e que entre a data da alienação e a data do reinvestimento não tenha decorrido um período superior a um ano em caso de aquisição e trinta meses em caso de construção; e
- b) Perda de emprego, morte, invalidez de um dos titulares do empréstimo ou outro caso de força maior, devidamente comprovado pela entidade competente.

Artigo 14º

Empréstimos intercalares

- 1 - As instituições de crédito podem conceder empréstimos intercalares apenas para pagamento do sinal ao vendedor 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 são amortizados no momento da celebração do contrato de empréstimo definitivo.
- 4 - Os juros são calculados à taxa correspondente a operações de prazo idêntico e integram o montante do empréstimo definitivo, salvaguardando os limites estabelecidos na Portaria a que se refere o artigo 11º.
- 5 - Os empréstimos concedidos nos termos do n.º 1, que ultrapassam os limites fixados, não são elegíveis para efeito de bonificação.

Artigo 15º

Pedido de bonificação de juro

- 1 - O pedido de bonificação de juro deve ser feito em requerimento escrito, dirigido ao Ministério das Finanças, e entregue na instituição de crédito, onde tiver sido apresentado o pedido de empréstimo.

2 - O pedido deve ser instruído com os seguintes documentos:

- a) Declaração comprovativa do agregado familiar, emitida pela entidade competente;
- b) Declaração de rendimentos do agregado familiar auferido no ano civil anterior ao do pedido de bonificação, mediante apresentação dos modelos 111 e 112, devidamente comprovado pela Repartição das Finanças, acompanhado da última nota demonstrativa de liquidação do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares;
- c) Caso um dos membros do agregado familiar estiver dispensado da sua apresentação, ou não auferir qualquer rendimento, deve apresentar o respetivo comprovativo emitido pela Repartição de Finanças do respetivo domicílio fiscal.

3 - As instituições de crédito devem enviar à Direção Geral do Tesouro todo o processo, através da plataforma desenvolvida para gestão da Bonificação do Crédito Habitação, para efeito de validação e concessão da bonificação.

Artigo 16º

Comprovação anual das condições e acesso

1 - Os mutuários devem fazer prova do rendimento anual bruto do ano transato, da composição do agregado familiar e da não existência de outro crédito para o fim previsto no artigo 2º, junto da instituição de crédito mutuante.

2 - A comprovação a que se refere o número anterior deve ser feita, até 31 de março de cada ano, mediante apresentação dos documentos, previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 15º.

3 - Para efeito de validação por parte do Ministério das Finanças aplica-se o disposto no n.º 3 do artigo 15º.

4 - A falta de comprovação prevista nos n.ºs 1 e 2, dentro do prazo estabelecido, determina a perda das bonificações para o ano em causa, imputável ao beneficiário e o incumprimento do previsto no n.º 3 é imputável às respetivas instituições de crédito, nos termos do artigo 18º.

5 - A não liquidação do imposto, determina a suspensão automática da bonificação.

Artigo 17º

Documentos comprovativos

Para efeito de comprovação são admitidos os seguintes documentos:

- a) Agregado familiar, mediante declaração passada pela Câmara Municipal da respetiva

circunscrição geográfica, acompanhada de fotocópia de Bilhete Identidade, Cartão Nacional de Identificação ou certidão de nascimento;

b) Casamento, união de facto e divórcio, mediante certidões respetivas ou outro documento habilitado para o efeito;

c) Adoção e tutela, mediante declaração judicial;

d) Habitação própria e permanente, mediante declaração de honra, sujeita à comprovação pela Inspeção-geral das Finanças; e

e) Rendimento, mediante apresentação dos modelos 111 e 112 carimbada pela Repartição de Finanças da circunscrição geográfica respetiva.

Artigo 18º

Pagamento das bonificações

1 - Para pagamento das bonificações, fica o membro do Governo Responsável pela área das Finanças autorizado a inscrever as correspondentes dotações no Orçamento do Estado.

2 - As instituições de crédito só podem reclamar as bonificações a cargo do Estado se os mutuários tiverem as suas prestações devidamente regularizadas.

3 - A Direção Geral do Tesouro não procede ao pagamento das bonificações correspondentes a empréstimos que verifique não observarem os requisitos e condições fixados no presente diploma e respetiva regulamentação.

4 - Em caso de dúvida quanto ao preenchimento dos requisitos e condições legais, a Direção Geral do Tesouro pode suspender o pagamento das bonificações dos empréstimos em causa até ao completo esclarecimento pela instituição de crédito mutuante.

5 - Uma vez comprovados e validados os cálculos, a Direção Geral do Tesouro procede ao pagamento das bonificações.

6 - A não comprovação dos cálculos por parte das instituições bancárias, não resulta em qualquer responsabilidade por parte da Direção Geral do Tesouro.

CAPÍTULO III

REGIME DE CRÉDITO JOVEM BONIFICADO

Artigo 19º

Elegibilidade

Podem beneficiar do regime de crédito jovem bonificado os agregados familiares que preencham as condições definidas no artigo 9º, quando:

- a) Tratando-se de uma pessoa individualmente considerada, após maioridade, não tenha mais de trinta e cinco anos de idade; ou
- b) Tratando-se de um casal, nenhum dos membros tenha mais de trinta e cinco anos.

Artigo 20º

Transição no regime

Ultrapassado o limite previsto no artigo anterior, determina-se a transição automática para o regime de crédito habitação bonificado.

Artigo 21º

Reembolso das bonificações

As instituições de crédito são reembolsadas das bonificações nos termos previstos no artigo 18º.

Artigo 22º

Condições de empréstimo

As condições do empréstimo são definidas nos artigos 9º, 10º, 11º e 15º, com as seguintes alterações:

- a) É elevada para 100% a percentagem máxima de financiamento estabelecida na alínea a) do n.º 2 do artigo 11º;
- b) Quando a taxa de esforço relativa à primeira prestação for superior ao valor fixado na Portaria a que se refere o n.º 1 do artigo 11º, podem os mutuários, sem prejuízo da garantia hipotecária, oferecer fiança prestada por ascendentes ou, excecionalmente, por outras pessoas idóneas;
- c) Os mutuários beneficiam de uma bonificação de juros em condições a definir na

Portaria referida no n.º 1 do artigo 11º; e

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

Artigo 23º

Empréstimos intercalares

Aos empréstimos intercalares aplica-se o disposto no artigo 14º, com a especificidade da fiança prestada por qualquer das pessoas referidas na alínea b) do artigo 22º ser também aplicável a estes empréstimos.

Artigo 24º

Remissão

Em tudo que não esteja especialmente previsto no regime jovem bonificado, aplica-se o regime bonificado.

CAPÍTULO IV

AQUISIÇÕES DE TERRENO

Artigo 25º

Acesso

Em qualquer dos regimes de crédito habitação os beneficiários de crédito podem aceder ao financiamento intercalar para aquisição de terreno destinado à construção de habitação própria permanente.

Artigo 26º

Condições do empréstimo

1 - Na determinação do montante do empréstimo a conceder, as instituições de crédito devem ter em conta a localização do terreno, a dimensão do agregado familiar e o limite fixado pela Portaria a que se refere o n.º 1 do artigo 11º.

2 - Os juros são liquidados e pagos, mensalmente, mediante aplicação da taxa correspondente às operações ativas de prazo idêntico.

3 - Os financiamentos para aquisição de terrenos são 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 deve ser 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 deve exceder dois anos, contados da data de celebração do contrato-promessa.

6 - No decurso dos prazos referidos nos n.ºs 4 e 5 não é permitido a alienação do prédio ou a constituição sobre o mesmo de quaisquer ônus ou encargos não relacionados com a garantia do empréstimo.

7 - A fiança a que se refere a alínea b) do artigo 22º é aplicável a este empréstimo sempre que os mutuários reúnam os requisitos previstos no artigo 19º.

Artigo 27º

Instrução dos pedidos

1 - O pedido para a concessão de financiamento deve ser 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
- e) Declaração de compromisso de início da construção no prazo máximo de um ano.

2 - O não cumprimento do disposto na alínea e) do número anterior determina a perda da bonificação, caso houver.

CAPÍTULO V

REGRAS COMPLEMENTARES

Artigo 28º

Acompanhamento, verificação e obrigação de informação

1 - Para efeitos do disposto no artigo 18º, a Direção Geral do Tesouro acompanha e verifica o cumprimento pelas instituições de crédito mutuantes das obrigações subjacentes à atribuição de

crédito bonificado, no âmbito do presente diploma, em articulação com a Direção Geral das Contribuições e Impostos.

2 - As instituições de crédito devem remeter à Direção Geral do Tesouro, através da plataforma desenvolvida para gestão da Bonificação do Crédito Habitação, todos os elementos que estas considerarem necessários ao exercício da competência conferida nos termos do número anterior.

3 - O membro do Governo responsável pela área das Finanças, pode solicitar à Inspeção-geral de Finanças, a realização de inspeções regulares e por amostragem para verificação do cumprimento do disposto no presente diploma e respetivo regulamento.

4 - Por despacho normativo dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das Finanças e da Habitação pode ser definido o modelo ou tipo de informação a prestar pelas instituições de crédito, relativamente a cada um dos contratos celebrados, bem como as especificações técnicas do ficheiro que deve ser remetido ao Ministério das Finanças.

5 - A Direção Geral do Tesouro promove, através da página oficial do Ministério das Finanças, a publicação de relatórios anuais contendo informações estatísticas sobre os créditos bonificados ao abrigo do presente diploma.

6 - Os membros do Governo responsáveis pelas áreas das Finanças e da Habitação podem estabelecer, por Portaria, regras complementares sobre o regime bonificado.

Artigo 29º

Taxa para o cálculo das bonificações

1 - O valor máximo da bonificação a suportar pelo Orçamento do Estado no âmbito do presente diploma corresponde a uma percentagem da taxa de juro acordada entre as partes contratantes, até ao limite de 55% da taxa de juro do crédito no regime jovem bonificado e 50% da taxa de juro do crédito no regime bonificado.

2 - O método de apuramento do valor máximo para o cálculo de bonificações a que se refere o número anterior, bem como o valor da mesma, deve ser fixado por Portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das Finanças e da Habitação.

Artigo 30º

Mudança do regime e de instituição mutuante

1 - Na vigência de empréstimos para aquisição, construção, recuperação ou ampliação de habitação própria permanente regulados no presente diploma, os mutuários podem optar por:

- a) Outro regime de crédito dentro da mesma instituição de crédito mutuante;

b) Outra instituição de crédito mutuante, ao abrigo do mesmo ou de outro regime de crédito.

2 - Nas situações previstas no número anterior, os montantes dos empréstimos não podem ser superiores ao capital em dívida na data da alteração do regime ou da instituição.

3 - A apreciação e decisão dos pedidos de empréstimo pelas instituições de crédito devem ser processadas em conformidade com as condições dos empréstimos e requisitos previstos para o acesso aos respetivos regimes, com as necessárias adaptações.

4 - É permitida a mudança de regime geral para um dos regimes de crédito bonificado desde que os requisitos de acesso a esse regime estejam preenchidos e o valor da habitação adquirida ou construída ou o custo das obras realizadas não ultrapassem os valores máximos fixados na Portaria a que se refere o n.º 1 do artigo 11º.

5 - Para além do disposto nos números anteriores, no caso de mudança de um regime geral de crédito para um dos regimes de crédito bonificado, o capital em dívida não pode ser superior a um valor do qual resulte uma prestação que seja superior àquela que corresponderia à aplicação da taxa de esforço fixada na Portaria a que se refere o n.º 1 do artigo 11º.

6 - Para efeitos do disposto no n.º 1, em caso de transição para um dos regimes de crédito bonificado, as taxas de bonificação devem ter em conta o período de tempo do empréstimo já decorrido, devendo a instituição de crédito mutuante:

- a) Aplicar o regime de amortização de prestações constantes, com bonificação decrescente;
- b) Aplicar a percentagem de bonificação correspondente à anuidade seguinte; e
- c) Considerar um prazo de empréstimo que permita fazer coincidir o respetivo termo com o de uma anuidade.

7 - Nos casos previstos na alínea b) do n.º 1, a anterior instituição de crédito deve fornecer à nova instituição de crédito todos os elementos necessários à verificação das condições decorrentes do presente artigo, designadamente, o capital em dívida, o período de tempo do empréstimo já decorrido, bem como o montante das bonificações auferidas ao longo da vigência do empréstimo.

8 - Os membros do Governo responsáveis pelas áreas das Finanças e da Habitação, por Portaria, podem fixar outras condições a que devam obedecer as operações de crédito previstas neste artigo.

Artigo 31º**Amortização antecipada**

- 1 - A amortização antecipada total do empréstimo não pode ocorrer antes de decorridos cinco anos sobre a data da concessão de empréstimo.
- 2 - Nas operações de crédito bonificado já contratadas, em caso de amortização antecipada, total ou parcial, os mutuários suportam as comissões ou e encargos contratualmente definidos.
- 3 - Em caso de amortização antecipada, total ou parcial, de novos empréstimos contratados nos regimes de crédito bonificado, os mutuários suportam as comissões ou outros encargos da mesma natureza nos termos estabelecidos no contrato de crédito.

Artigo 32º**Falsas declarações**

A prestação de falsas declarações atinentes às condições de acesso e permanência nos regimes bonificados determina a perda imediata da bonificação, para além da obrigatoriedade de reembolso ao Estado das bonificações auferidas ao longo da vigência do empréstimo, acrescidas de 25%, sem prejuízo da responsabilidade civil.

Artigo 33º**Inscrição no registo predial**

- 1 - Do registo predial de imóveis que sejam adquiridos, construídos, conservados ou beneficiados, com recurso ao crédito à habitação bonificado, devem constar os ónus previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 10º e no n.º 3 do artigo 12º.
- 2 - A caducidade dos ónus por mero decurso do prazo determina o averbamento oficioso desse fato.
- 3 - A declaração de levantamento dos ónus é emitida pela instituição de crédito mutuante.
- 4 - No caso de transmissão da propriedade do imóvel, a declaração do levantamento do ónus deve ser obrigatoriamente exibida perante o notário no ato de celebração da escritura.
- 5 - O levantamento do ónus, devidamente comprovado pela declaração referida no n.º 3, é registado a pedido dos interessados.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 34º

Empréstimos destinados à construção

1 - Nos empréstimos destinados à construção, o mutuário só deve pagar juros calculados sobre as quantias efetivamente colocadas à sua disposição.

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

Artigo 35º

Norma transitória

1 - Os processos de bonificações atribuídos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 28/94, de 20 de abril, e da Portaria n.º 23/94, de 20 de abril, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 41/2022, de 26 de agosto, que procede à terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 37/2010, de 27 de setembro, transitam para o presente regime, mantendo-se, no entanto, a bonificação até ao fim da vida útil do crédito.

2 - Os processos de bonificações atribuídos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 37/2010, de 27 de setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 46/2014, de 10 de setembro, Decreto-Lei n.º 24/2019, de 4 de junho, e Decreto-Lei n.º 41/2022, de 26 de agosto, e da Portaria n.º 62/2010, de 27 de dezembro, transitam para o presente regime.

Artigo 36º

Revogações

São revogados os seguintes diplomas:

- a) Decreto-Lei n.º 37/2010, de 27 de setembro, que regula as condições de acesso ao crédito para habitação, no regime geral, bonificado e jovem bonificado;
- b) Decreto-Lei n.º 24/2019, de 4 de junho, que procede à segunda alteração do Decreto-Lei n.º 37/2010, de 27 de setembro;
- c) Decreto-Lei n.º 41/2022, de 26 de agosto, que procede à terceira alteração do Decreto-Lei n.º 37/2010, de 27 de setembro;

d) Portaria Conjunta n.º 62/2010, de 27 de dezembro, que regulamenta as condições de acesso ao crédito para habitação, no regime geral, bonificado e jovem bonificado;

e) Portaria n.º 9/2019, de 28 de março, que procede à primeira alteração a Portaria n.º 62/2010, de 27 de dezembro.

Artigo 37º

Entrada em vigor

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

Aprovado em Conselho de Ministros, aos 23 de dezembro de 2025. — Os Ministros, *José Ulisses de Pina Correia e Silva, Olavo Avelino Garcia Correia e Victor Manuel Lopes Coutinho.*

Promulgado em 27 de janeiro de 2026.

Publique-se.

O Presidente da República, JOSÉ MARIA PEREIRA NEVES.