



MINISTÉRIO DAS FINANÇAS E MINISTÉRIO DAS INFRAESTRUTURAS, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

Portaria Conjunta n.º 14/2026 de 12 de fevereiro

Sumário: Que regulamenta os regimes de crédito bonificado à habitação.

O Decreto-Lei n.º 6/2026, de 26 de janeiro, aprovou o novo regime de concessão de crédito à aquisição, construção, beneficiação, recuperação ou ampliação de habitação própria permanente, nos regimes de crédito bonificado e crédito jovem bonificado.

Embora a filosofia do regime anterior, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 28/94, de 20 de abril, se tenha mantido nos seus traços essenciais, consagraram-se soluções tendentes a uma redefinição da forma de cálculo da bonificação a cargo do Estado e do valor máximo da bonificação a suportar pelo Orçamento do Estado correspondendo a uma percentagem da taxa de juro acordada entre as partes contratantes.

Estas alterações, às quais presidiram objetivos de se garantir maior cobertura e abrangência aos beneficiários, impõem uma nova regulamentação no âmbito dos regimes de crédito bonificado à habitação, que se efetua através desta portaria.

A presente portaria fixa o valor máximo dos empréstimos a conceder, a percentagem da taxa de juro a bonificar, bem como as demais condições específicas de bonificação.

Assim,

Nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 6/2026, de 26 de janeiro, o seguinte:

No uso da faculdade conferida pela alínea b) do artigo 205º e pelo n.º 3 do artigo 264º, da Constituição;

Manda o Governo, através do Ministro das Finanças e do Ministro das Infraestruturas Ordenamento do Território e Habitação, o seguinte:

Artigo 1.º

Valor máximo e período máximo

- Para efeitos de acesso ao crédito bonificado à habitação, os valores máximos da habitação a adquirir ou construir, bem como o custo máximo das obras a realizar, não podem ultrapassar 10.000.000\$00 (dez milhões de escudos) para aquisição ou construção e 2.000.000\$00 (dois milhões de escudos) para realização de obras, salvo casos excepcionais, a aprovar pela Direção Geral do Tesouro e a Direção Geral da Habitação, que determinem obras de conservação necessárias a garantir condições mínimas de habitabilidade definidas por lei.

2. O período máximo para a bonificação dos juros é da metade do período de reembolso acordado entre a instituição de crédito mutuante e o beneficiário.

3. Para efeito do disposto no n.º 1 do presente artigo, considera-se como valor da habitação a adquirir ou a construir aquele que resultar da avaliação feita pela instituição de crédito mutuante ou do valor de transação, se este for menor.

Artigo 2.º

Determinação da bonificação

A bonificação de crédito é determinada em função do número de agregado familiar, do seu rendimento bruto e da idade dos beneficiários, quando for o caso de bonificação jovem.

Artigo 3.º

Taxa de esforço

O valor da taxa de esforço máxima, que condiciona o montante dos empréstimos a conceder para aquisição de habitação própria permanente no regime de crédito bonificado, é estabelecido em dois quintos.

Artigo 4.º

Amortização

1. O regime de amortização para os empréstimos bonificados é o de prestações constantes, com bonificação decrescente.

2. O modelo financeiro subjacente a este regime de amortização é o seguinte:

$$P_k = P - B_k$$

em que:

$$B_k = b_k t S_k$$

Sendo:

P_k = prestação a pagar pelo mutuário no ano k, beneficiário da bonificação;

P = prestação total do empréstimo, segundo o regime de amortização em prestações iguais de capital e juro sem bonificação;

B_k = bonificação a suportar pelo Estado no período;

b_k = taxa de bonificação no ano k;

S_k = capital em dívida no início de cada prestação;

t = taxa de juro proposta pela Instituição Financeira

3. Sempre que no decurso de uma anuidade ocorra uma amortização extraordinária, uma mudança no sistema de amortização ou uma alteração da percentagem da taxa de juro, o recálculo das bonificações e da prestação é apurado a partir do início do período de contagem de juros subsequente ao da alteração daquelas variáveis, tendo em conta o capital em dívida àquela data.

Artigo 5.^º

Plano de amortização

1. Durante a fase de construção da habitação ou da realização de obras, a bonificação de juros é calculada dia a dia, e o pagamento será consoante a periodicidade acordada entre as partes, tendo em conta o capital em dívida, a taxa de bonificação respetiva e a percentagem da taxa de juro para o cálculo das bonificações.

2. Nos empréstimos para construção ou para realização de obras, o plano de amortização tem início a partir do final do período de contagem de juros em que ocorre o último levantamento, ou seja, no fim do período contratado para a utilização do capital.

Artigo 6.^º

Rendimento

Os rendimentos anuais brutos corrigidos dos agregados familiares consoante a sua dimensão e a declaração da sua composição, constam da parte I anexa, que faz parte integrante desta portaria.

Artigo 7.^º

Taxa de Bonificação

1. A taxa de bonificação é calculada em função do rendimento corrigido e da remuneração mínima anual da função pública, conforme demonstra a parte II anexa, que faz parte integrante desta portaria.

2. Para efeitos do disposto no número 1, a bonificação a suportar pelo Estado é a seguinte:

- a) regime de crédito bonificado – até 50% da taxa de juro acordada entre instituição de crédito mutuante e o beneficiário;
- b) regime de crédito jovem bonificado – até 55% da taxa de juro acordada entre instituição de crédito mutuante e o beneficiário.

Artigo 8.º

Comprovação

A comprovação do rendimento anual bruto e da dimensão do agregado familiar deve ser efetuada junto da instituição de crédito mutuante, até 31 de março de cada ano.

Artigo 9.º

Alteração do prazo

Quando ocorra uma alteração do prazo dos empréstimos, deve tomar-se em consideração que:

- a) a produção de efeitos tem início na anuidade subsequente à alteração;
- b) o novo termo do empréstimo deve coincidir com o de uma anuidade.

Artigo 10.º

Crédito jovem bonificado

A bonificação a conceder no regime de crédito jovem bonificado é definida de acordo com as partes I e II anexas a esta portaria, e os artigos de 3 a 5 da presente portaria.

Artigo 11º

Aquisição de terreno

1. Para acesso ao regime de crédito bonificado, o montante dos empréstimos a conceder pelas instituições de crédito para a aquisição de terrenos não pode ser superior a 15% do valor da habitação a construir, calculado pelo mutuante, nem a 40% do valor do contrato-promessa de compra e venda.
2. Para o regime de crédito jovem bonificado os limites fixados no número anterior são, respetivamente, de 20% e 60%.

Artigo 12º

Vigência

O presente diploma entra em vigor na data da sua publicação.

Gabinete dos Ministros das Finanças e das Infraestruturas Ordenamento do Território e Habitação, na Praia aos 9 de fevereiro de 2026.

Vice-Primeiro-Ministro, Ministro das Finanças, *Olavo Avelino Garcia Correia* e o Ministro das Infraestruturas Ordenamento do Território e Habitação, *Victor Manuel Lopes Coutinho*.

Parte I – Rendimento anual corrigido (RABC)

Dimensão da Família (N)	Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC)
1	RAB(1-0,00)
2	RAB(1-0,04)
3	RAB(1-0,06)
4	RAB(1-0,09)
5	RAB(1-0,11)

Parte II – Forma de Cálculo

A forma de cálculo das taxas de bonificação prevista nesta portaria é definida de seguinte forma:

$$\text{Regime Bonificado: } b_k = -0,05081 \frac{RABC}{FP} + 0,81368$$

$$\text{Regime Bonificado Jovem: } b_k = -0,05081 \frac{RABC}{FP} + 0,81368$$

De acordo com os seguintes pontos limites:

1. No sistema bonificado se a relação, $\frac{RABC}{FP} < 6$ a taxa de bonificação $b_k = 50\%$ e se, $\frac{RABC}{FP} > 12$ a taxa de bonificação é $b_k = 0\%$

2. Para o sistema bonificado jovem, se a relação, $\frac{RABC}{FP} < 6$ a taxa de bonificação $b_k = 55\%$ e se, $\frac{RABC}{FP} > 12$ a taxa de bonificação é $b_k = 0\%$

I - Modelo de declaração - o acompanhamento, a verificação e a fiscalização

Exmo...:

Eu, abaixo assinado....., declaro que autorizo as entidades competentes a acederem às informações necessárias para fazer o acompanhamento, a verificação e a fiscalização do cumprimento do disposto no regime de crédito bonificado.

(Local e data.)

(Assinatura.)