

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

Portaria Conjunta n.º 13/2026 de 12 de fevereiro

Sumário: Procede à regulamentação das 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.

PREÂMBULO

O Decreto-Lei n.º 37/2025, de 28 de novembro, aprovou o novo regime de concessão de garantia do Estado, estabelecendo as condições em que o Estado pode prestar garantia a instituições financeiras, com vista à viabilização da concessão de crédito à habitação própria e permanente a jovens até os 35 anos de idade.

Ao abrigo do disposto no artigo 3º, do diploma acima referido, este regime deve ser regulamentado por Portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das Finanças e da Habitação.

Assim,

Nos termos do disposto no artigo 3º, do Decreto-Lei n.º 37/2025, de 28 de novembro; e

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

Objeto

1 - A presente portaria regulamenta as condições da concessão de garantia pessoal pelo Estado para assegurar a realização, por parte de instituições financeiras com sede em Cabo Verde, de operações de crédito com vista à aquisição da primeira habitação própria e permanente para jovens até os 35 anos.

2 - A garantia pessoal do Estado é prestada através da Direção-Geral do Tesouro (DGT).

Artigo 2.º

Âmbito territorial

A presente portaria é aplicável em todo o território nacional.

Artigo 3.º

Âmbito de aplicação

1 - Considerando o disposto no artigo 2º, do Decreto-Lei n.º 37/2025, de 28 de novembro, a garantia pessoal do Estado pode ser concedida às operações de crédito realizadas pelas instituições financeiras com sede em Cabo Verde, doravante designadas por "instituição" ou "instituições", que estejam legalmente habilitadas para conceder crédito para aquisição de habitação própria permanente, e que preencham, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- a) O(s) mutuário(s) tenha(m) entre 18 e 35 anos de idade;
- b) O(s) mutuário(s) tenha(m) domicílio fiscal em Cabo Verde;
- c) O(s) mutuário(s) do contrato não seja(m) proprietário(s) de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano habitacional;
- d) O(s) mutuário(s) do contrato nunca tenha(m) usufruído da garantia pessoal do Estado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 37/2025, de 28 de novembro;
- e) O valor do crédito à habitação própria e permanente não exceda 10.000.000 CVE (dez milhões de escudos cabo-verdianos);
- f) O crédito se destine à primeira aquisição de habitação própria permanente;
- g) 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;
- h) A garantia pessoal do Estado se destine a viabilizar que a instituição financeie a totalidade do valor da transação do prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano; e
- i) O(s) mutuário(s) tenha(m) a sua situação fiscal, bem como a sua situação à luz do regime previdencial que lhe(s) seja aplicável regularizadas;
- j) quando a concessão de garantia do Estado se mostre imprescindível para a realização da operação de crédito, nomeadamente, por inexistência ou insuficiência de outras garantias.

2 - O regime previsto na presente portaria é aplicável aos contratos de crédito para aquisição ou

construção da primeira habitação própria permanente.

3 - As instituições devem verificar o cumprimento das condições de elegibilidade dos mutuários, devendo obter junto destes a respetiva documentação comprovativa emitida por entidades oficiais ou, caso tal não seja possível, através de declarações emitidas pelo(s) mutuário(s), de acordo com o modelo que consta do anexo II da presente Portaria.

4 - A verificação dos requisitos de elegibilidade previstos no n.º 1, designadamente através dos documentos relevantes para o efeito, afere-se por referência ao momento da verificação dos documentos para elaboração das minutas contratuais, considerando a data de aprovação do financiamento, devendo a mesma ocorrer relativamente a todos os mutuários do contrato de crédito, sem prejuízo.

5 - No caso de não preenchimento dos requisitos de elegibilidade de acesso à garantia, as instituições devem indicar expressamente aos respetivos proponentes os motivos da não elegibilidade.

6 - A prestação de falsas declarações pelos mutuários pode implicar responsabilidade civil ou criminal nos termos gerais aplicáveis.

7 - A verificação dos requisitos de elegibilidade previstos no n.º 1 por parte do(s) mutuário(s) não prejudica a livre decisão de concessão, ou não concessão, do crédito, por parte das instituições, nomeadamente, quanto à avaliação da taxa de esforço dos mutuários, com base na habitual análise de risco de crédito, em cumprimento das normas e legislação aplicáveis.

8 - Para efeitos do presente regime, todos os adquirentes do imóvel devem ser mutuários do crédito e devem cumprir as condições estabelecidas no n.º 1 do artigo 3.º da presente portaria.

9 - Em caso de reembolso antecipado com vista à transferência do crédito para outra instituição financeira, a garantia pessoal do Estado não se extingue, mantendo-se em vigor pelo seu período remanescente.

10 - No caso previsto no número anterior, a instituição que concedeu originalmente o crédito deve facultar, à instituição cessionária e à DGT, informação sobre a data da contratação inicial, o montante da garantia pessoal do Estado e a percentagem da garantia. A instituição que concedeu originalmente o crédito deve, ainda, remeter uma comunicação à DGT declarando que a garantia foi extinta devido à liquidação do crédito junto da mesma.

Artigo 4.º

Pedidos de acesso às garantias

1 - O pedido de acesso à garantia do Estado deve ser formulado pelos mutuários junto das

instituições, devendo incluir informação referente a todos os mutuários e ao crédito a abranger.

2 - A instrução do pedido de garantia deve incluir:

- a) A documentação indicada no anexo I, "Elementos de Instrução do Pedido de Garantia", da presente portaria;
- b) A declaração constante do anexo II, "Declaração do Mutuário", da presente portaria.

3 - Os pedidos de garantia do Estado e a respetiva documentação de suporte devem ser recolhidos pelas instituições junto dos seus clientes, pelo meio que aquelas considerem mais conveniente, e remetidos à DGT em formato digital.

4 - Os contratos de crédito garantidos pelo Estado devem ser celebrados entre os mutuários e a instituição, após a data da assinatura da Garantia referida no número anterior.

5 - Esta medida, implementada através do Decreto-Lei n.º 37/2025, de 28 de novembro e regulamentada pelo presente diploma, é avaliada anualmente, juntamente com as instituições financeiras e os beneficiários, com o objetivo de serem adotadas as medidas necessárias para a sua melhoria ou adequação, tendo em conta o impacto esperado e as políticas em desenvolvimento para o setor da habitação.

Artigo 5.º

Modalidade da garantia

A modalidade da garantia a conceder pelo Estado, para efeitos da presente portaria, é o aval.

Artigo 6.º

Incidência

1 - A garantia do Estado incide sobre o capital do contrato de crédito celebrado entre o(s) mutuário(s) e a instituição, após a entrada em vigor da presente portaria.

2 - O montante garantido pelo Estado, a todo o momento, não pode ser superior a 15% do valor do capital da dívida contratada.

3 - Em caso de alienação do prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano, a caducidade da garantia pessoal do Estado ocorrerá com a emissão do distrete da hipoteca pela instituição.

4 - A garantia do Estado ao abrigo do presente regime está isenta de comissão de garantia.

5 - Em qualquer caso, para segurança do financiamento abrangido pela garantia prestada pelo Estado, deverá ser constituída hipoteca a favor da instituição, sobre a habitação adquirida com o

produto daquele, mantendo-se a hipoteca em vigor, pelo menos, durante o período em que o financiamento beneficie da garantia do Estado.

6 - As instituições poderão solicitar ao(s) mutuário(s) outras garantias que considerem necessárias à aprovação do crédito, de acordo com os seus procedimentos e práticas habituais.

7 - As instituições podem acordar as remissões/perdões, dações e reestruturações que considerem necessárias, de acordo com as suas políticas, definidas internamente, ou por iniciativa do(s) mutuário(s), não tendo qualquer dos referidos eventos consequência na subsistência da garantia do Estado, desde que tais eventos não pressuponham um acréscimo de responsabilidades assumidas pelo Estado através da garantia prestada.

8 - As instituições financeiras ficam obrigadas a partilhar com o Estado, pari passu, na mesma percentagem em que a operação for garantida pelo Estado, o valor obtido com a execução de qualquer garantia, seja de que natureza for, ou seguro exigido, se tiver sido acionada a garantia do Estado e este tenha pago o montante garantido.

9 - As garantias do(s) mutuário(s) e/ou de terceiros garantes devem ser constituídas para segurança da totalidade do financiamento.

Artigo 7.º

Montante máximo da garantia

O montante máximo da garantia a conceder pelo Estado às operações de crédito, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 37/2025, de 28 de novembro, em conformidade com os limites máximos para a concessão de garantias pelo Estado, estabelecido na Lei do Orçamento do Estado para cada ano, é autorizado por despacho membros do Governo responsáveis pelas áreas das Finanças e da Habitação.

Artigo 8.º

Duração da garantia

A garantia pessoal do Estado vigora durante todo o período de vigência do respetivo contrato de crédito, extinguindo-se em momento anterior se forem previamente cumpridas todas as obrigações do mutuário no âmbito do referido contrato de crédito.

Artigo 9.º

Fiscalização

1 - Compete à Inspeção Geral das Finanças (IGF), no âmbito das suas atribuições, promover inspeções anuais, ou com periodicidade inferior caso se justifique, aos montantes garantidos e

sempre que se verificarem acionamentos da garantia, para verificação do cumprimento do disposto no Decreto-Lei n.º 37/2025, de 28 de novembro, e na presente portaria, designadamente, por amostragem.

2 - No âmbito das inspeções referidas no número anterior, compete à IGF - Autoridade de Auditoria emitir recomendações às instituições com vista ao cumprimento do disposto no Decreto-Lei n.º 37/2025, de 28 de novembro, e na presente portaria.

Artigo 10.º

Regime supletivo e subsidiário

As relações entre os vários intervenientes nas operações de garantia disciplinadas pelo Decreto-Lei n.º 37/2025, de 28 de novembro, e pelo presente diploma, estão sujeitas supletivamente ao regime jurídico da fiança previsto no Código Civil e subsidiariamente é aplicável o disposto no Decreto-Lei n.º 42/2018, de 29 de junho, com as necessárias adaptações, salvo disposições que, atenta à finalidade e natureza deste regime se revelem incompatíveis.

Artigo 11.º

Entrada em vigor

A presente portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Gabinete dos Ministros das Finanças e das Infraestruturas Ordenamento do Território e Habitação, na Praia aos 9 de fevereiro de 2026. — O Vice-Primeiro-Ministro, Ministro das Finanças, *Olavo Avelino Garcia Correia* e o Ministro das Infraestruturas Ordenamento do Território e Habitação, *Victor Manuel Lopes Coutinho*.

ANEXO I

Elementos de Instrução do Pedido de Garantia

O(s) mutuário(s) tenha(m) entre 18 e 35 anos de idade	Documento de identificação
Tenham domicílio fiscal em Cabo Verde	Certidão de domicílio fiscal, emitida pela Autoridade Tributária
O(s) mutuário(s) do contrato não seja(m) proprietário(s) de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano habitacional	Certidão predial, emitida pela Conservatória de Registo Predial e Caderneta Predial ou Certidão Predial Negativa, emitida pela entidade competente
O(s) mutuário(s) do contrato nunca tenha(m) usufruído da garantia pessoal do Estado ao abrigo do presente diploma	Declaração do mutuário nos termos do anexo II
O crédito se destine à primeira aquisição de habitação própria permanente	Declaração do mutuário nos termos do anexo II
Tenham a sua situação fiscal bem como a sua situação à luz do regime previdencial que lhes seja aplicável regularizadas	Certidão de não dívida, emitida pela Autoridade Tributária Certidão de não dívida, emitida pela segurança social ou entidade previdencial em causa.
Para verificação das condições do imóvel a adquirir	Documento onde conste o valor de aquisição do prédio; CPU do imóvel a adquirir.

ANEXO II

Declaração do Mutuário

Declaração de responsabilidade de que a habitação financiada se destina a primeira habitação própria permanente

Sr./Sr.^a ..., nome próprio e apelido, com o NIF ...

Sr./Sr.^a ..., apelido e nome próprio, com o NIF ...

Como proponente(s) do pedido de financiamento para a primeira aquisição de habitação própria permanente no imóvel com endereço em ...

Para efeitos de elegibilidade no regime do Decreto-Lei n.º 37/2025, de 28 de novembro, que adota, entre outras medidas, a garantia parcial concedida pelo Estado para o financiamento para a aquisição da primeira habitação destinada à residência habitual e permanente de jovens.

Declara(m) e está(ão) ciente(s):

- De que é uma condição essencial para a disponibilização da garantia pelo Estado que este seja utilizado com a finalidade de primeira aquisição de habitação própria permanente pelo(s) proponente(s) e que este(s) nunca usufruiu(íram) anteriormente da garantia pessoal do Estado;
- Que a referida habitação adquirida se destina a residência habitual e permanente, pelo menos durante todo o período de tempo da duração da cobertura da garantia do Estado;
- Que, à data da aquisição do imóvel, não são exercidas quaisquer atividades económicas no imóvel;
- Que a prestação de falsas declarações por parte do(s) mutuário(s) pode implicar a responsabilidade civil por danos provocados e por custos incorridos, bem como de responsabilidade criminal, nos termos gerais aplicáveis.

Data: ...

Assinatura: ...