DECRETO N.º 265/XII

Aprova o regime de concessão de crédito bonificado à habitação a pessoa com deficiência e revoga os Decretos-Leis n.ºs 541/80, de 10 de novembro, e 98/86, de 17 de maio

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

Artigo 1.º
Objeto

A presente lei aprova o regime de concessão de crédito bonificado à habitação a pessoa com deficiência.

Artigo 2.º
Âmbito

1- A concessão de crédito bonificado a pessoa com deficiência destina-se a:

a) Aquisição, ampliação, construção e ou realização de obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação de habitação própria permanente;
b) Aquisição de terreno e construção de imóvel destinado a habitação própria permanente;

c) Realização de obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação em partes comuns dos edifícios destinadas ao cumprimento das normas técnicas, exigidas por lei, para melhoria da acessibilidade aos edifícios habitacionais, por parte de proprietários de frações autónomas, que constituam a sua habitação própria permanente, e cuja responsabilidade seja dos condóminos.

2- Nos casos previstos na alínea a) do número anterior, o crédito bonificado pode abranger, respetivamente, a aquisição de garagem individual ou ainda de um lugar de parqueamento em garagem coletiva.

3- No caso previsto na alínea b) do n.º 1, o crédito bonificado pode abranger a construção de garagem individual.

4- No caso previsto na alínea c) do n.º 1, a concessão do crédito bonificado não pode ir além do valor da permilagem da respetiva fração autónoma que constitui a sua habitação própria permanente.

5- Ao valor da permilagem previsto no número anterior pode acrescer a permilagem que corresponde às áreas comuns do imóvel quando estas são objeto de intervenção para melhoria da acessibilidade da pessoa com deficiência.

Artigo 3.º
Definições

Para efeitos da presente lei, considera-se:

a) «Pessoa com deficiência» a pessoa abrangida pelo conceito constante das bases gerais do regime jurídico da prevenção, habilitação, reabilitação e participação da pessoa com deficiência, aprovado pela Lei n.º 38/2004, de 18 de agosto, e com grau de incapacidade igual ou superior a 60%, comprovada por atestado médico de incapacidade multiuso, nos termos previstos na alínea a) do n.º 1 do artigo 8.º da presente lei;

b) «Interessado» a pessoa que pretenda a concessão de crédito bonificado para os fins a que se refere o artigo 2.º;

c) «Agregado familiar»:

   i) O conjunto de pessoas constituído pelos cônjuges, ou por duas pessoas que vivam em condições análogas às dos cônjuges, seus ascendentes ou tutores e seus descendentes em primeiro grau, ou afins, desde que com eles vivam em regime de comunhão de mesa e habitação; ou

   ii) O conjunto constituído por pessoa solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente de pessoas e bens, seus ascendentes ou tutores e seus descendentes em primeiro grau ou afins, desde que com ela vivam em comunhão de mesa e habitação;

d) «Fogo» o imóvel que, obedecendo aos requisitos legais exigidos, se destina a habitação segundo o condicionalismo expresso na presente lei;

e) «Habitação própria permanente» a habitação em que o mutuário ou este e o seu agregado familiar mantêm, estabilizado, o seu centro de vida familiar;

f) «Rácio financeiro de garantia» *(Loan-to-Value*) é um quociente financeiro que relaciona o montante de um empréstimo com o valor da garantia prestada;

g) «Partes comuns dos edifícios habitacionais» as enunciadas no artigo 1421.º do Código Civil;

h) «Obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação» as como tal definidas no Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;

i) «Produto da venda até à concorrência do respetivo preço» corresponde ao diferencial entre o capital em débito no momento do distrate da hipoteca e o valor da venda, sem considerar neste valor quaisquer custos adicionais associados à operação e o valor da habitação a adquirir;

j) «Índice de preços no consumidor» corresponde à taxa de variação homóloga do mês de janeiro de cada ano.

Artigo 4.º

Sistema de poupança-habitação

O sistema de poupança-habitação, regulado pelo Decreto-Lei n.º 27/2001, de 3 de fevereiro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 107-B/2003, de 31 de dezembro, pela Lei n.º 55-B/2004, de 30 de dezembro, e pelo Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho, é articulável com o regime instituído pela presente lei, no que respeita à aquisição, ampliação, construção e realização de obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação de habitação própria, bem como à aquisição de terreno para construção de imóvel destinado a habitação própria permanente.

Artigo 5.º

Acesso e permanência

1- O acesso e a permanência no regime de crédito bonificado, nos termos do artigo 1.º, dependem do preenchimento cumulativo das seguintes condições:
    a) Os interessados serem maiores de 18 anos e cumprirem o requisito previsto na alínea a) do artigo 3.º;
    b) O empréstimo não ser afeto à aquisição de fogo da propriedade de ascendentes ou descendentes do interessado;
    c) Nenhum membro do agregado familiar possuir outro empréstimo destinado aos fins previstos no artigo 2.º em qualquer regime de crédito bonificado;
    d) Ser exigida a constituição de hipoteca do imóvel financiado.
2- A contratação de seguro de vida para acesso às condições previstas no crédito às pessoas com deficiência não é obrigatória.
3- Do registo predial de imóveis que sejam adquiridos, ampliados, construídos, conservados ou beneficiados com recurso a crédito à habitação bonificado, deve constar o ónus da inalienabilidade, durante um período mínimo de cinco anos.

Artigo 6.º

Transferência de regimes de crédito e de instituições de crédito mutuante

1- Quando após a data de assinatura de um contrato de crédito à habitação concedido para os fins previstos no artigo 2.º, o mutuário tenha adquirido um grau de incapacidade nos termos previstos na alínea a) do artigo 3.º, é-lhe necessariamente realizada a migração do crédito à habitação para o presente regime.

2- A migração do crédito a que se refere o número anterior faz-se mediante requerimento apresentado pelo mutuário à instituição de crédito mutuante, desde que atestado o grau de deficiência do mutuário igual ou superior a 60% e cumpridos os requisitos referidos no artigo anterior.

3- Caso o mutuário esteja a beneficiar de um empréstimo em regime de crédito bonificado à habitação, o prazo do empréstimo concedido ao abrigo da presente lei terá em conta o número de anos decorridos do empréstimo anterior, não podendo, contudo, o novo prazo exceder o limite previsto na presente lei.

4- Na vigência de empréstimos à aquisição, ampliação, construção, conservação ordinária, extraordinária ou beneficiação de habitação própria permanente regulados na presente lei, 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.

5- Sem prejuízo do disposto no n.º 7, os montantes dos empréstimos não podem ser superiores ao capital em dívida na data da alteração, nos casos de transferências dentro do regime bonificado.

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

7- A mudança do regime geral para o presente regime de crédito bonificado só é admitida até ao limite previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 7.º da presente lei.

8- Para além do disposto nos números anteriores, no caso de mudança de regime geral de crédito para o presente regime, o capital em dívida não pode ser superior a um valor do qual resulte uma prestação que seja superior àquela que corresponderia à aplicação do rácio previsto na alínea f) do artigo 3.º da presente lei.

9- O estabelecido nos números anteriores não se aplica à mudança do presente regime de crédito para o regime geral.

10- Nos casos previstos na alínea b) do n.º 4, a anterior instituição de crédito fornece 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.

11- Para os efeitos de migração de crédito prevista no n.º 1, é suficiente a apresentação pelo mutuário do requerimento referido no n.º 2 acompanhado do atestado médico de incapacidade multiuso referido na alínea a) do n.º 1 do artigo 8.º.

Artigo 7.º

Condições dos empréstimos

1- As condições dos empréstimos regulados pela presente lei são as seguintes:

a) O valor máximo do empréstimo é de € 190 000, atualizado anualmente com base no índice de preços do consumidor, e não pode ultrapassar 90% do valor total da habitação, ou do custo das obras de conservação ordinária e extraordinária ou de beneficiação conforme avaliação feita pela instituição de crédito mutuante;

b) O valor máximo do rácio financeiro de garantia é de 90%;

c) O prazo máximo dos empréstimos é de 50 anos;

d) A periodicidade de pagamento dos juros e de reembolsos de capital é livremente acordada entre as partes;

e) Os empréstimos beneficiam de uma bonificação que corresponde à diferença entre a taxa de referência para o cálculo de bonificações (TRCB), criada pelo Decreto-Lei n.º 359/89, de 18 de outubro, e fixada administrativamente pela Portaria n.º 502/2003, de 26 de junho, ou da taxa contratual quando esta for inferior e 65% da taxa mínima de proposta aplicável às operações principais de refinanciamento do Banco Central Europeu;

f) A bonificação é calculada sobre o capital em dívida no início de cada contagem de juros;

g) Nos empréstimos para construção e obras, a utilização total do empréstimo deve ser feita no prazo máximo de dois anos, após a data de assinatura do respetivo contrato;

h) Durante a fase de utilização apenas são devidos juros, sendo estes determinados pelo método das taxas proporcionais;

i) O reembolso dos empréstimos é efetuado em prestações iguais e sucessivas de capital e juros, aplicando-se o método das taxas equivalentes;

j) No caso de variação da taxa de juro contratual dos empréstimos, da TRCB ou em caso de reembolso antecipado parcial, o recálculo das bonificações e da prestação é efetuado a partir do período de contagem de juros subsequente ao de alteração daquelas variáveis, tendo em conta o capital em dívida àquela data;

k) Os empréstimos produzem efeitos a partir da data da celebração do respetivo contrato junto da instituição de crédito, independentemente da data de início da incapacidade constante do atestado médico de incapacidade multiuso a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 8.º.

2- Através de despacho conjunto dos Ministros de Estado e das Finanças e da Solidariedade, Emprego e Segurança Social, podem ser fixadas outras condições que se mostrem necessárias à aplicação do disposto no presente artigo.

Artigo 8.º

Documentos

1- Para a concessão do empréstimo devem ser apresentados, para além dos documentos exigidos pela instituição de crédito, os seguintes documentos:
   a) Atestado médico de incapacidade multiuso, comprovativo do grau de incapacidade da pessoa com deficiência, emitido nos termos previstos no regime legal de avaliação de incapacidade das pessoas com deficiência, constante do Decreto-Lei n.º 202/96, de 23 de outubro, alterado pelos Decretos-Leis n.º 174/97, de 19 de julho, e 291/2009, de 12 de outubro;
   b) Última nota demonstrativa de liquidação disponível do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares, ou, no caso de dispensa da sua apresentação, de outros elementos oficiais emitidos pelo respetivo serviço de finanças;
   c) Declaração dos interessados, sob compromisso de honra, em como não são titulares de outro empréstimo em qualquer regime de crédito bonificado, bem como autorizam as entidades competentes para o acompanhamento, verificação e fiscalização do cumprimento do disposto na presente lei a acederem às informações necessárias para o efeito.
2- A prestação de falsas declarações atinentes às condições de acesso e permanência no regime bonificado determina a imediata integração dos mutuários nas condições do regime geral de crédito, para além da obrigatoriedade de reembolso ao Estado das bonificações auferidas ao longo da vigência do empréstimo acrescidas de 25%.

Artigo 9.º

Acumulação de empréstimos

1- O mesmo mutuário pode contrair mais do que um empréstimo ao abrigo da presente lei quando se verifique alguma das seguintes situações:

a) Necessidade, devidamente justificada, de ampliação ou beneficiação de habitação construída ou adquirida com o primeiro empréstimo;
b) Necessidade de aquisição ou construção de nova habitação em virtude de a habitação construída ou adquirida com o empréstimo anterior se ter tornado inadequada por motivo de alteração do agregado familiar ou transferência do local de trabalho;
c) O conjunto dos empréstimos não pode exceder o limite previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 7.º.

2- Para efeitos do disposto no número anterior, são enquadráveis no regime de crédito bonificado os seguintes empréstimos cumulativos:
a) Empréstimo para aquisição e simultaneamente para realização de obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação de habitação própria permanente;
b) Empréstimo para aquisição, ampliação, construção ou realização de obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação de habitação própria permanente, e empréstimo para realização de obras, desde que as mesmas sejam objeto de avaliação pela instituição de crédito mutuante e a respetiva conclusão seja comprovada por esta e, no caso de se destinarem a conservação ordinária e extraordinária, tenham decorrido pelo menos três anos a contar da data da celebração do contrato de empréstimo anterior;
c) Empréstimo para aquisição, realização de obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação de habitação própria permanente e empréstimo para obras em partes comuns.

Artigo 10.º

Alienabilidade do imóvel

1- Os mutuários de empréstimos contraídos ao abrigo do presente regime não podem alienar o imóvel adquirido ou construído durante o prazo de cinco anos após a data de celebração do contrato de empréstimo para aquelas finalidades.
2- Em caso de alienação do imóvel antes de decorrer o prazo fixado no número anterior, os mutuários, na data da alienação, são obrigados a reembolsar a instituição de crédito do montante das bonificações entretanto usufruídas acrescido de 10%.
3- A instituição de crédito faz reverter para o Estado o reembolso do montante das bonificações e respetivo acréscimo a que se refere o número anterior.
4- O disposto nos n.ºs 1 e 2 não se aplica quando a alienação do imóvel seja comprovadamente determinada por:
    a) Perda de emprego do titular, do seu cônjuge ou da pessoa que com ele viva em condições análogas às do cônjuge;
    b) Morte do titular;
    c) Alteração da dimensão do agregado familiar;
    d) Mobilidade profissional do titular ou do cônjuge.
5- As exceções previstas nas alíneas c) e d) do número anterior implicam que o produto da venda seja afeto, no prazo de um ano, à aquisição ou construção de nova habitação própria permanente, até à concorrência do respetivo preço.
6- Entende-se por perda de emprego, a situação dos trabalhadores que, tendo disponibilidade para o trabalho, estejam há mais de seis meses desempregados e inscritos nos respetivos centros de emprego.
7- Entende-se por mobilidade profissional, a situação em que o novo local de trabalho se situe a uma distância não inferior a 35 km do antigo local de trabalho.
8- Compete às instituições de crédito a verificação dos documentos necessários para a comprovação das situações previstas no n.º 4.

Artigo 11.º

Pagamento das bonificações

1- Para pagamento das bonificações de juros pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças, fica o membro do Governo responsável pela área das finanças autorizado a inscrever as correspondentes dotações no capítulo 60 do 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 e Finanças não procede ao pagamento das bonificações quando verifique não terem sido observados os requisitos e condições fixados na presente lei e respetiva regulamentação.
4- Em caso de dúvida quanto ao preenchimento dos requisitos e condições legais, a Direção-Geral do Tesouro e Finanças pode suspender o pagamento das bonificações dos empréstimos em causa até ao completo esclarecimento pela instituição de crédito mutuante.

Artigo 12.º

Direito subsidiário

Em tudo o que não estiver previsto na presente lei, é aplicável, com as devidas adaptações, o disposto nos Decretos-Leis n.ºs 430/91, de 2 de novembro, 349/98, de 11 de novembro, 240/2006, de 22 de dezembro, 51/2007, de 7 de março, e 171/2008, de 26 de agosto, nas suas redações atuais.

Artigo 13.º

Norma revogatória

São revogados os Decretos-Lei n.ºs 541/80, de 10 de novembro, e 98/86, de 17 de maio, que se mantêm aplicáveis às operações de crédito anteriores à data de entrada em vigor da presente lei.

Artigo 14.º

Aplicação no tempo

1- O disposto na presente lei é aplicável aos pedidos de empréstimo apresentados nas instituições de crédito após a data da sua entrada em vigor.
2- Não obstante o estabelecido no número anterior, regem-se também pelo estatuído na presente lei:
    a) Os pedidos de empréstimo pendentes, apresentados anteriormente à data de publicação da presente lei e que não tenham sido autorizados pela respetiva instituição bancária até à sua entrada em vigor;
    b) Os pedidos de mudança para o regime aqui estabelecido, nas situações em que já tenha sido celebrado um contrato de crédito à habitação ao abrigo de outros regimes de crédito, desde que apresentados depois da data de entrada em vigor da presente lei.

Artigo 15.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor a 1 de janeiro de 2015.

Aprovado em 25 de julho de 2014

A PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

(Maria da Assunção A. Esteves)