

Decreto-Lei nº 349/98, de 11 de Novembro

O Decreto-Lei nº 328-B/86, de 30 de Setembro, tem vindo a regular a concessão de crédito à aquisição, construção, beneficiação, recuperação ou ampliação de habitação própria, secundária ou de arrendamento, nos regimes geral de crédito, crédito bonificado e crédito jovem bonificado.

O regime consagrado, sucessivamente alterado por diversos diplomas, no sentido do aperfeiçoamento das soluções técnicas e de adaptação à evolução da conjuntura económico-financeira, continua na generalidade a manter actualidade. Sem embargo, torna-se necessário introduzir novas regras que visam contribuir para um maior rigor na aplicação dos regimes de crédito bonificado que permitam reconduzi-los à filosofia e objectivos que presidiram à sua criação.

Com efeito, a acentuada descida das taxas de juro torna imperativo reequacionar, numa perspectiva de racionalização de afectação de recursos financeiros do Estado, o sistema de concessão de bonificações, por forma que o mesmo se adequa às necessidades reais de apoio à habitação, prevenindo excessos na sua utilização.

Por outro lado, torna-se ainda premente dar satisfação a exigências de moralização e de prevenção da fraude, consagrando-se soluções tendentes a uma disciplina mais rigorosa na concessão de crédito bonificado, quer na aquisição e construção, quer na realização de obras. A estas preocupações associam-se, em contrapartida, a adopção de medidas tendentes a possibilitar a mudança de regime e agilizar a mudança de instituição de crédito, tendo em conta o actual quadro concorrencial do sector, bem como a abertura do crédito bonificado a outras realidades como sejam a possibilidade de recurso ao mesmo para a realização de obras em partes comuns em edifícios habitacionais em regime de propriedade horizontal.

Por último, a dispersão legislativa actualmente existente aconselha que, quer por razões de ordem sistemática, quer por motivos de segurança jurídica, quer ainda de actualização terminológica, se proceda à elaboração de um novo diploma que consolide o regime de crédito à habitação.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprios das Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira.

Assim:

Nos termos do nº 5 do artigo 112.º e da alínea a) do nº 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições comuns

Artigo 1.º

Âmbito

O presente diploma regula a concessão de crédito à:

- a) Aquisição, construção e realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento;

b) Aquisição de terreno para construção de habitação própria permanente.

Artigo 2.º

Regimes de crédito

1 - O sistema de crédito à aquisição, construção e realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação de habitação própria é constituído pelos seguintes regimes:

- a) Regime geral de crédito;
- b) Regime de crédito bonificado;
- c) Regime de crédito jovem bonificado.

2 - O sistema de poupança-habitação, regulado pelo Decreto-Lei nº 382/89, de 6 de Novembro, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis nºs 294/93, de 25 de Agosto, e 211/95, de 17 de Agosto, é articulável com qualquer dos regimes anteriores.

Artigo 3.º

Prazo dos empréstimos e cálculo dos juros

1 - O prazo dos empréstimos a que se refere o artigo anterior não pode exceder 30 anos.

2 - O mutuário poderá antecipar, total ou parcialmente, a amortização do empréstimo, sem quaisquer encargos, com excepção dos expressamente previstos em disposição contratual.

3 - As instituições de crédito calcularão os juros pelo método das taxas equivalentes.

Artigo 4.º

Definições

Para efeitos deste diploma considera-se:

- a) «Interessado», toda a pessoa que pretenda adquirir, construir e realizar obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação para habitação permanente, secundária ou para arrendamento ou adquirir terreno para construção de habitação própria permanente;
- b) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas constituído pelos cônjuges ou por duas pessoas que vivam em condições análogas às dos cônjuges, nos termos do artigo 2020.º do Código Civil, e seus ascendentes e descendentes em 1.º grau, incluindo enteados e adoptados, desde que com eles vivam em regime de comunhão de mesa e habitação;
- c) Também como «agregado familiar» o conjunto constituído por pessoa solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente de pessoas e bens, seus ascendentes e descendentes do 1.º grau, incluindo enteados e adoptados, desde que igualmente com ela vivam em regime de comunhão de mesa e habitação;
- d) «Fogo», todo o imóvel que, obedecendo aos requisitos legais exigidos, se destina a habitação segundo o condicionalismo expresso neste decreto-lei;

- e) «Habitação própria permanente», aquela onde o mutuário ou este e o seu agregado familiar irão manter, estabilizado, o seu centro de vida familiar;
- f) «Rendimento anual bruto do agregado familiar», o rendimento auferido, sem dedução de quaisquer encargos, durante o ano civil anterior;
- g) «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;
- h) «Salário mínimo nacional anual», o valor mais elevado da remuneração mínima mensal garantida para a generalidade dos trabalhadores no ano civil a que respeitam os rendimentos em causa e conhecido à data da apresentação do pedido de empréstimo, multiplicado por 14 meses;
- i) «Taxa de esforço», a relação entre a prestação mensal relativa ao 1.º ano de vida do empréstimo correspondente à amortização do capital e juros em dívida a que fica sujeito o agregado familiar e um duodécimo do seu rendimento anual bruto;
- j) «Partes comuns dos edifícios habitacionais», as enunciadas no artigo 1421.º do Código Civil;
- l) «Obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação», as como tal definidas no artigo 11.º do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro, com as devidas adaptações.

CAPÍTULO II

Regime geral de crédito

Artigo 5.º

Acesso

Têm acesso ao regime geral de crédito os agregados familiares que afectem o produto dos empréstimos à aquisição, construção e realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação em fogo ou em partes comuns de edifício destinado a habitação permanente, secundária ou para arrendamento.

Artigo 6.º

Instituições de crédito competentes

As instituições de crédito têm competência para conceder financiamentos de acordo com o presente regime geral de crédito à habitação e dentro dos limites fixados nos artigos 3.º e 4.º do Decreto-Lei nº 34/86, de 3 de Março, para os bancos comerciais e de investimento.

Artigo 7.º

Condições de empréstimo

1 - A taxa de juro contratual aplicável será livremente negociada entre as partes.

2 - Sem prejuízo de quaisquer outros regimes de amortização dos empréstimos, devem as instituições de crédito competentes apresentar aos interessados o regime de prestações progressivas e o regime de prestações constantes.

3 - O regime de amortização por prestações progressivas com capitalização parcial de juros caracteriza-se da seguinte forma:

- a) As prestações de reembolso e pagamento de juros mantêm-se constantes durante cada período de 12 meses, podendo ser mensais, ou ter qualquer outra periodicidade, conforme for acordado entre as partes;
- b) As prestações pagas durante um ano serão equivalentes a um montante resultante da soma das seguintes parcelas:

Reembolso do capital, calculado por divisão do saldo em dívida pelo número de anos que faltam para o término do prazo do empréstimo;

Uma parte dos juros devidos, sendo o valor restante adicionado ao capital em dívida.

4 - Nos empréstimos sujeitos a taxa de juro variável, no caso de variação da taxa de juro contratual:

- a) Tendo em conta a alínea a) do nº 3 do presente artigo, no regime de amortização por prestações progressivas, o capital em dívida altera-se a partir do mês seguinte ao da alteração da taxa;
- b) No regime de amortização por prestações constantes, as prestações alteram-se a partir do mês seguinte ao da alteração da taxa.

5 - O plano de amortização para o prazo restante do empréstimo será estabelecido com base no saldo em dívida no final do mês em que se verificou a alteração da taxa de juro, mantendo-se, no caso das prestações progressivas, as datas de variação anual do valor das prestações.

6 - Nos empréstimos sujeitos a taxa de juro fixa, para além das alterações anuais decorrentes da progressividade no caso da modalidade de prestações progressivas, as prestações apenas se podem alterar a partir do mês seguinte àquele em que finda o período de vigência da taxa de juro fixa, renovando-se automaticamente no fim desse período, com aplicação da taxa de juro variável que entretanto vigorar, passando a aplicar-se o disposto nos nºs 4 e 5, excepto quando o mutuário, com a antecedência mínima de 30 dias sobre aquela data, declarar expressamente a vontade de manter o regime de taxa fixa.

7 - Para efeitos do disposto no número anterior, só serão possíveis amortizações extraordinárias aos empréstimos desde que coincidentes com o fim de um período de vigência de taxa fixa e haja renovação com taxa fixa ou a partir dessa data, quando o mutuário passar ao regime de taxa variável.

8 - Para os efeitos do disposto nos nºs 6 e 7 deste artigo, as instituições de crédito devem informar os mutuários, com a antecedência mínima de dois meses relativamente ao fim de vigência do período de taxa fixa, das modalidades de taxa de juro variável praticadas no âmbito do crédito à habitação, devendo simultaneamente remeter cópia dessa informação à Direcção-Geral do Tesouro ou, nas Regiões Autónomas, às respectivas entidades processadoras das bonificações.

CAPÍTULO III

Regime de crédito bonificado

Artigo 8.º

Acesso

1 - Podem ter acesso ao regime bonificado os agregados familiares que preenham as seguintes condições:

- a) Afectem o produto dos empréstimos à aquisição, construção e realização de obras de conservação ordinária e extraordinária de habitação própria permanente;
- b) Nenhum dos seus membros seja titular de outro empréstimo em qualquer regime de crédito regulado no presente diploma para aquisição, construção e realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação, salvo quando se trate de um novo empréstimo para conclusão de construção ou para realização de obras de conservação ordinária e extraordinária, neste caso desde que as mesmas sejam objecto de avaliação pela instituição de crédito mutuante e tenham decorrido pelo menos três anos a contar da data da celebração do contrato do empréstimo anterior para aquisição, construção ou realização de obras, devendo a respectiva conclusão ser comprovada pela instituição de crédito mutuante;
- c) Não afectem o produto do empréstimo à aquisição de fogo da propriedade de ascendentes ou descendentes do interessado.

2 - Podem ainda ter acesso ao regime de crédito bonificado os agregados familiares que afectem o produto dos empréstimos à realização de obras de beneficiação de habitação própria permanente em edifícios habitacionais cuja construção tenha sido concluída até à data da entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei nº 38382, de 7 de Agosto de 1951, impostas pela necessidade de dar cumprimento às normas legais em vigor.

3 - Nos casos previstos no nº 2 do presente artigo, existindo empréstimo anterior, aplicam-se as condições estabelecidas na alínea *b)* do nº 1, com excepção do limite de prazo nela fixado.

Artigo 9.º

Obras em partes comuns

1 - Os agregados familiares proprietários de fracções autónomas que constituam a sua habitação própria permanente podem ter acesso aos regimes de crédito bonificado para realização de obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação nas partes comuns dos edifícios habitacionais a suportar pelos condóminos de acordo com a lei aplicável.

2 - As obras de beneficiação a que alude o número anterior são as referidas no nº 2 do artigo 8.º

3 - As demais condições necessárias à aplicação do disposto no nº 1 do presente artigo serão objecto de regulamentação por portaria conjunta dos Ministros das Finanças e do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território.

Artigo 10.º

Instituições de crédito competentes

1 - São competentes para efectuar operações de crédito ao abrigo do regime bonificado as instituições de crédito para tal autorizadas por despacho do Ministro das Finanças.

2 - As instituições de crédito referidas no artigo 6.º são também competentes para a concretização de operações de crédito neste regime, desde que os empréstimos concedidos sejam efectuados ao abrigo de sistemas poupança-habitação regulados pelo Decreto-Lei nº 382/89, de 6 de Novembro, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis nºs 294/93, de 25 de Agosto, e 211/95, de 17 de Agosto.

Artigo 11.º

Condições do empréstimo

1 - Por portaria dos Ministros das Finanças e do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território, serão fixados os valores máximos da habitação a adquirir ou construir, bem como o custo máximo das obras de conservação ordinária e extraordinária ou de beneficiação a realizar, para efeitos de acesso a crédito à habitação bonificado.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, o montante do empréstimo não poderá ser superior a 90% do valor da habitação a adquirir ou construir, ou do custo das obras de conservação ordinária e extraordinária ou de beneficiação, conforme avaliação feita pela instituição de crédito mutuante, ou do valor da transacção, se este for menor, nem a um montante do qual resulte uma primeira prestação que corresponda a uma taxa de esforço superior a um valor a fixar na portaria referida no número anterior.

3 - Os empréstimos permitidos pela alínea b) do nº 1 e pelo nº 2 do artigo 8.º não podem 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 nº 2 do presente artigo, nem ultrapassar o prazo para o termo do primeiro empréstimo.

4 - O estatuído no número anterior é aplicável aos empréstimos previstos no artigo 9.º do presente diploma.

5 - A taxa de juro contratual aplicável será livremente negociada entre as partes.

6 - O sistema de amortização é o definido nos nºs 2 a 4 do artigo 7.º do presente diploma, nos termos e condições a definir na portaria a que se refere o nº 1 do presente artigo.

7 - Os mutuários beneficiam de uma bonificação de juro em condições a definir na portaria a que se refere o nº 1 do presente artigo e que terá em conta o rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar.

8 - O acesso a regime de crédito bonificado depende de requerimento a apresentar na instituição de crédito, devendo ser instruído com a última nota demonstrativa de liquidação do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares, acompanhada da declaração de rendimentos que lhe diga respeito ou, no caso do mutuário estar dispensado da sua apresentação, de outros elementos oficiais comprovativos emitidos pela respectiva repartição de finanças.

9 - A bonificação de juro será reajustada em condições a fixar na portaria a que se refere o nº 1 do presente artigo, em função das variações do rendimento anual bruto e da dimensão do agregado familiar.

10 - Os mutuários podem, em qualquer anuidade, no decurso do período de vida do empréstimo, optar pelo regime de prestações constantes ou progressivas, conforme o caso, competindo às instituições de crédito decidir sobre a sua oportunidade.

Artigo 12.º

Outras condições

1 - Os mutuários do regime bonificado não poderão alienar o fogo adquirido, construído, conservado ou beneficiado durante o prazo de cinco anos após a data de concessão do empréstimo.

2 - Em caso de alienação do fogo antes de decorrer o prazo fixado no número anterior, os mutuários deverão reembolsar a instituição de crédito do montante das bonificações entretanto usufruídas acrescido de 20%.

3 - A instituição de crédito fará reverter para o Estado o reembolso das bonificações a que se refere o número anterior.

4 - Não se aplicará o disposto nos nºs 1 e 2 quando a alienação do fogo seja determinada:

- a) Por razões comprovadas de mobilidade profissional ou pela alteração da dimensão do agregado familiar e desde que o produto da sua venda seja afecto à aquisição da nova habitação própria permanente, até à concorrência do respectivo preço;
- b) Por outras razões ponderosas e avaliadas caso a caso pela Direcção-Geral do Tesouro, ou, nas Regiões Autónomas, pela respectiva entidade processadora das bonificações.

Artigo 13.º

Comprovação anual das condições de acesso

1 - Os mutuários deverão fazer a comprovação do rendimento anual bruto e da composição do agregado familiar junto da instituição de crédito mutuante nos termos a regulamentar na portaria a que se refere o nº 1 do artigo 11.º

2 - A comprovação a que se refere o número anterior deve ser feita mediante a apresentação dos documentos comprovativos da composição e dos rendimentos do agregado familiar previstos no nº 8 do artigo 11.º

3 - A falta de comprovação a que se refere o nº 1 determina a perda das bonificações a que os mutuários tenham direito no período anual seguinte do contrato.

4 - A prestação de falsas declarações quanto ao rendimento anual bruto e composição do agregado familiar determina a imediata integração dos mutuários nas condições do regime geral de crédito para além da obrigatoriedade de reembolso das bonificações nos termos do nº 2 do artigo 12.º

CAPÍTULO IV

Regime de crédito jovem bonificado

Artigo 14.º

Acesso

Ao regime de crédito jovem bonificado têm acesso os agregados familiares que preenchem as condições definidas nos artigos 8.º e 9.º quando, à data da aprovação do empréstimo, nenhum dos membros tenha mais de 30 anos de idade ou, tratando-se de uma pessoa só, após a maioridade e não tendo mais de 30 anos.

Artigo 15.º

Instituições de crédito competentes

São competentes para efectuar operações de crédito ao abrigo do presente regime as instituições de crédito mencionados no artigo 10.º

Artigo 16.º

Condições de empréstimo

As condições de empréstimo são as definidas nos artigos 11.º, 12.º e 13.º, com as seguintes alterações:

- a) É elevada a percentagem máxima de financiamento estabelecida no nº 2 do artigo 11.º para 100%;
- b) Quando a taxa de esforço relativa à primeira prestação for superior ao valor fixado na portaria a que se refere o artigo 11.º, nº 2, poderão os mutuários, sem prejuízo da garantia hipotecária, oferecer fiança prestada por ascendentes ou, excepcionalmente, por outras pessoas idóneas;
- c) Os mutuários beneficiarão de uma bonificação de juros em condições a definir na portaria a que se refere o nº 1 do artigo 11.º;
- d) A prestação de fiança prevista na alínea b) não prejudica a concessão da bonificação referida na alínea anterior.

Artigo 17.º

Empréstimos intercalares

1 - As instituições de crédito poderão conceder empréstimos intercalares para pagamento do sinal ao vendedor ao abrigo do regime de crédito jovem bonificado 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, celebrado com o formalismo previsto no artigo 410.º do Código Civil.

3 - A fiança prestada por quaisquer das pessoas referidas na alínea b) do artigo 16.º é também aplicável a estes empréstimos.

4 - Os financiamentos concedidos nos termos deste artigo serão amortizados no momento da celebração do contrato de empréstimo definitivo.

5 - A taxa de juro contratual aplicável será livremente negociada entre as partes.

6 - Os juros calculados nos termos do número anterior integrarão o montante do empréstimo definitivo.

CAPÍTULO V

Aquisição de terreno

Artigo 18.º

Acesso

Têm acesso a financiamento intercalar para aquisição de terreno os agregados familiares que o destinem à construção de habitação própria permanente.

Artigo 19.º

Instituições de crédito competentes

As instituições de crédito referidas no artigo 6.º têm competência para conceder financiamentos à aquisição de terreno nas condições aí definidas.

Artigo 20.º

Condições do empréstimo

1 - As instituições de crédito terão em conta, no montante dos empréstimos a conceder, a localização do terreno, a dimensão do agregado familiar e o limite a fixar pela portaria a que se refere o artigo 11.º, n.º 2.

2 - Os juros serão liquidados e pagos mensalmente, sendo a respectiva taxa livremente negociada entre as partes.

3 - Os financiamentos para aquisição de terrenos serão 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 deverá ser integralmente amortizado no termo do prazo de um ano contado a partir da data do contrato-promessa de compra e venda.

5 - Em qualquer caso, o prazo de amortização não pode exceder dois anos contados da data do contrato-promessa.

6 - Durante o prazo referido no número anterior não é permitida a alienação do prédio ou a constituição de quaisquer ónus ou encargos não relacionados com a garantia do empréstimo.

Artigo 21.º

Instrução dos pedidos

O pedido para a concessão do financiamento deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Cópia autêntica do contrato-promessa de compra e venda;
- b) Planta da localização;
- c) Declaração, passada pela câmara municipal, sobre a viabilidade da construção, com a indicação das características fundamentais do fogo a construir;

- d) Cópia autêntica do alvará de loteamento, se existir;
- e) Declaração de compromisso de início da construção no prazo máximo de um ano.

CAPÍTULO VI

Disposições finais e transitórias

Artigo 22.º

Apreciação e decisão dos pedidos

1 - As instituições de crédito, uma vez concluída a instrução dos processos, procederão à apreciação e decisão sobre os mesmos em conformidade com as regras e condições fixadas no presente diploma.

2 - Os pedidos de empréstimo destinados à aquisição, construção, conservação ordinária, extraordinária e beneficiação de fogos para habitação própria ou de terrenos para a construção de habitação própria permanente serão apreciados pelas instituições de crédito, mediante avaliação, salvo se se tratar de fogos construídos ao abrigo de programas habitacionais da administração central ou local, caso em que aquelas instituições a poderão dispensar, aceitando o valor atribuído pelo organismo promotor.

3 - A aprovação de um empréstimo para aquisição de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento e, cumulativamente, para a sua conservação ordinária, extraordinária ou beneficiação apenas pode ter lugar desde que a utilização da parte do empréstimo relativo às obras, bem como o início destas últimas, ocorra após a aquisição do imóvel, devendo a respectiva conclusão ser confirmada pela instituição de crédito mutuante.

4 - A aprovação dos empréstimos obedecerá ainda às indispensáveis regras de segurança da operação de crédito.

Artigo 23.º

Garantia do empréstimo

1 - Os empréstimos serão garantidos por hipoteca da habitação adquirida, construída ou objecto das obras financiadas, incluindo o terreno.

2 - Em reforço da garantia prevista no número anterior, poderá ser constituído seguro de vida, do mutuário e cônjuge, de valor não inferior ao montante do empréstimo, ou outras garantias consideradas adequadas ao risco do empréstimo pela instituição de crédito mutuante.

3 - A garantia hipotecária a que se refere o nº 1 poderá ser substituída, parcial ou totalmente, por hipoteca de outro prédio ou por penhor de títulos cotados na bolsa de valores e, em casos excepcionais, por qualquer outra garantia considerada adequada ao risco do empréstimo pela instituição de crédito mutuante.

4 - No caso do penhor dos títulos, observar-se-á o seguinte:

- a) O valor dos títulos, dado pela sua cotação, não poderá ser inferior, em qualquer momento de vida do empréstimo, a 125% do respectivo saldo;
- b) O penhor poderá, no caso de não ser satisfeito o limite definido na alínea precedente, ser reforçado por hipoteca ou por entrega de novos títulos.

5 - Nos casos em que o regime de amortização conduza ao aumento de saldo devedor do empréstimo, a hipoteca a que se alude no nº 1 poderá ser registada pelo montante máximo que se prevê venha a atingir aquele saldo, sendo o registo gratuito na parte que exceder o capital mutuado.

Artigo 24.º

Fixação e publicação das condições

1 - As instituições de crédito devem afixar e tornar públicas as condições dos empréstimos a conceder ao abrigo do presente decreto-lei, mencionando, designadamente, os seguintes elementos:

- a) Regimes de crédito praticados;
- b) Prazo dos empréstimos, regimes optativos de amortização e demais condições;
- c) Esforço financeiro por cada 1000 contos mutuados em cada um dos regimes oferecidos;
- d) Preço dos serviços prestados, comissões e outros encargos a suportar pelos mutuários.

2 - As instituições de crédito devem dar conhecimento ao Banco de Portugal e à Direcção-Geral do Tesouro ou às entidades competentes nas Regiões Autónomas, no prazo de 20 dias úteis, das condições a que se refere o número anterior e de quaisquer alterações.

Artigo 25.º

Sistema poupança-habitação

Os pedidos de empréstimo ao abrigo do sistema poupança-habitação previsto no Decreto-Lei nº 382/89, de 6 de Novembro, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis nºs 294/93, de 25 de Agosto, e 211/95, de 17 de Agosto, terão prioridade.

Artigo 26.º

Pagamento das bonificações

1 - Para pagamento das bonificações fica o Ministro das Finanças autorizado a inscrever as correspondentes dotações no Orçamento do Estado.

2 - Serão transferidas para as Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira as importâncias correspondentes ao pagamento das bonificações concedidas nos respectivos territórios nos termos da legislação nacional aplicável.

3 - Para os efeitos do nº 1 deste artigo, a Direcção-Geral do Tesouro acompanhará e verificará o cumprimento pelas instituições de crédito mutuantes das obrigações subjacentes à atribuição de crédito bonificado no âmbito do presente diploma, em articulação com a Direcção-Geral dos Impostos.

4 - As instituições de crédito remeterão às Direcções-Gerais do Tesouro e dos Impostos todos os elementos por estas considerados necessários ao exercício da competência conferida nos termos do número anterior.

5 - A solicitação do Ministro das Finanças, a Inspeção-Geral de Finanças promoverá inspecções regulares e por amostragem para verificação do cumprimento do disposto no presente diploma e respectiva regulamentação.

6 - Por despacho normativo dos Ministros das Finanças e do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território, será fixado o modelo da informação a prestar pelas instituições de crédito relativamente a cada um dos contratos celebrados.

7 - A Direcção-Geral do Tesouro promoverá a publicação na 2.^a série do *Diário da República* de relatórios trimestrais contendo informação estatística sobre as operações de crédito contratadas ao abrigo do presente diploma e respectiva análise detalhada.

8 - As competências conferidas à Direcção-Geral do Tesouro nos termos dos n.ºs 3 e 4 do presente artigo serão exercidas quanto a crédito bonificado concedido nos territórios das Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira pelas respectivas entidades pagadoras das bonificações.

Artigo 27.º

Taxa de referência para o cálculo de bonificações

A «taxa de referência para o cálculo de bonificações», a suportar pelo Orçamento do Estado ao abrigo do presente diploma, será fixada por portaria do Ministro das Finanças.

Artigo 28.º

Mudança do regime de crédito e de instituição de crédito mutuante

1 - Na vigência de empréstimos à aquisição, construção, conservação ordinária, extraordinária ou beneficiação 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 saldo em dívida na data da alteração, nem os respectivos prazos superiores ao tempo em falta para o termo dos prazos dos empréstimos vigentes.

3 - 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 respectivos regimes, com as necessárias adaptações.

4 - Não é admitida a mudança de regime geral para um dos regimes de crédito bonificado se o valor da habitação adquirida ou construída ou o custo das obras realizadas ultrapassarem os valores máximos fixados na portaria a que se refere o n.º 1 do artigo 11.º

5 - Para além do disposto nos números anteriores, no caso de mudança de regime geral de crédito para um dos regimes de crédito bonificado, o saldo 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 2 do artigo 11.º

6 - Para efeitos do disposto no n.º 1, no caso de transição para um dos regimes de crédito bonificado, as taxas de bonificação têm em conta o período de tempo do empréstimo já decorrido, podendo a instituição de crédito mutuante, se a transição ocorrer no decurso de uma anuidade, decidir sobre a oportunidade de opção por outro

regime de amortização, bem como aplicar a percentagem de bonificação correspondente à anuidade seguinte.

7 - O estabelecido nos números anteriores não se aplica à mudança de instituição de crédito no âmbito do regime geral de crédito.

8 - Nos casos previstos na alínea *b)* do nº 1 do presente artigo, a anterior instituição de crédito fornecerá à nova instituição de crédito todos os elementos necessários à verificação das condições decorrentes do presente artigo, designadamente o saldo em dívida, o regime de amortização, o período de tempo do empréstimo já decorrido e o tempo em falta para o termo dos prazos dos empréstimos vigentes, bem como, no caso de a transição ocorrer nos primeiros cinco anos após a data da concessão do empréstimo, os montantes das bonificações.

9 - Os Ministros das Finanças e do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território, por portaria conjunta, poderão fixar outras condições a que devam obedecer as operações de crédito previstas neste artigo.

Artigo 29.º

Amortização antecipada

1 - Nas operações de crédito bonificado já contratadas, em caso de amortização antecipada, total ou parcial, os mutuários suportarão apenas as comissões ou outros encargos da mesma natureza previstos contratualmente.

2 - Em caso de amortização antecipada, total ou parcial, de novos empréstimos contratados nos regimes de crédito bonificado, as comissões ou outros encargos da mesma natureza a suportar pelos mutuários não poderão ser superiores a 1% do capital a amortizar, desde que expressamente fixados no contrato.

Artigo 30.º

Cumprimento

Sem prejuízo do disposto no artigo 26.º, a competência para a verificação do cumprimento das disposições deste diploma, os poderes de fiscalização e o regime sancionatório por violação às normas do presente decreto-lei serão definidos em diploma específico.

Artigo 31.º

Isenções emolumentares

1 - Até 31 de Março de 1999, ficam isentos de quaisquer taxas ou emolumentos todos os actos notariais e registrais decorrentes da mudança de regime de crédito e de instituição de crédito mutuante.

2 - A isenção emolumentar prevista no número anterior não abrange os emolumentos pessoais nem as importâncias afectas à participação emolumentar devida aos notários, conservadores e oficiais do registo e do notariado pela sua intervenção nos actos.

Artigo 32.º

Transição de regime

Os empréstimos contratados ao abrigo dos Decretos-Leis nºs 435/80, de 2 de Outubro, e 459/83, de 30 de Dezembro, poderão transitar, a solicitação dos mutuários,

para o regime instituído pelo presente diploma, em condições a definir em portaria conjunta dos Ministros das Finanças e do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território.

Artigo 33.º

Aplicação do Decreto-Lei nº 137/98, de 16 de Maio

O disposto na alínea c) do artigo 8.º, no nº 2 do artigo 12.º, na alínea c) do artigo 15.º e no nº 3 do artigo 23.º do Decreto-Lei nº 328-B/86, de 30 de Setembro, na redacção introduzida pelo Decreto-Lei nº 137/98, de 16 de Maio, não se aplica às novas operações de crédito cujos pedidos de concessão de empréstimo tenham sido autorizados pelas instituições de crédito até à data da entrada em vigor do Decreto-Lei nº 137/98, de 16 de Maio, desde que os respectivos contratos sejam celebrados no prazo máximo de 90 dias a contar daquela data.

Artigo 34.º

Norma revogatória

1 - São revogados os seguintes diplomas:

- a) Decreto-Lei nº 328-B/86, de 30 de Setembro;
- b) Decreto-Lei nº 224/89, de 5 de Julho;
- c) Decreto-Lei nº 292/90, de 21 de Setembro;
- d) Decreto-Lei nº 150-B/91, de 22 de Abril;
- e) Decreto-Lei nº 250/93, de 14 de Julho;
- f) Decreto-Lei nº 137/98, de 16 de Maio;
- g) Portaria nº 672/93, de 19 de Julho.

2 - As disposições constantes de outros diplomas que remetam para normas dos decretos-leis revogados nos termos do número anterior consideram-se feitas para as disposições correspondentes do presente diploma.

Artigo 35.º

Situações transitórias

1 - Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, o estabelecido nos artigos 8.º, 11.º, nºs 1, 3 e 8, e 16.º não se aplica às novas operações de crédito cujos pedidos de concessão de empréstimo tenham sido autorizados pelas instituições de crédito até à data da entrada em vigor deste diploma, desde que os respectivos contratos sejam celebrados até 90 dias após a entrada em vigor deste diploma.

2 - Enquanto não for publicada a regulamentação em desenvolvimento do presente decreto-lei, mantém-se aplicável, na medida que o não contrarie, a regulamentação aprovada ao abrigo do regime criado pelo Decreto-Lei nº 328-B/86, de 30 de Setembro.

Artigo 36.º

Entrada em vigor

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

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 17 de Setembro de 1998. - *António Manuel de Oliveira Guterres* - *António Luciano Pacheco de Sousa Franco* - *João Cardona Gomes Cravinho* - *José Eduardo Vera Cruz Jardim*.

Promulgado em 13 de Outubro de 1998.

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.

Referendado em 28 de Outubro de 1998.

O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

Rectificado pela Declaração de Rectificação n.º 22-L/98, de 31-12, in DR, 1.ª Série-A, n.º 301 (Supl.7), de 31-12-98.