



Questões Frequentes (FAQ)

Regime Bonificado para Pessoa com Deficiência - Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto

1. **Pode um cidadão estrangeiro com uma autorização de residência temporária em Portugal, ter acesso e beneficiar de um empréstimo de crédito bonificado para habitação própria permanente ao abrigo do regime de crédito bonificado para pessoa com deficiência?**
 - Do ponto de vista jurídico nada impede a elegibilidade de um cidadão estrangeiro com visto de residência temporário ao regime de crédito bonificado a pessoa com deficiência, Contudo, deve, tal acesso, ficar limitado ao período do visto de residência, findo o qual o crédito passaria automaticamente para regime geral. Mais se refere que a limitação temporal de aplicação do crédito bonificado, a estipular contratualmente, deverá refletir as datas de início e do fim do visto de residência, sem prejuízo de uma eventual renovação do visto poder permitir a manutenção do regime de crédito bonificado.
2. **No âmbito do novo regime de crédito bonificado para pessoa com deficiência, é permitido, em determinado momento do período do empréstimo, a concessão de carência de capital ou a redução temporária da prestação?**
 - A Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, não prevê a concessão de carência de capital, ou qualquer medida similar, na fase de reembolso do crédito bonificado.
3. **Caso um mutuário esteja a beneficiar de um empréstimo em regime de crédito bonificado à habitação e tendo já decorrido o período mínimo de inalienabilidade previsto, ao solicitar a transferência para o novo regime bonificado para pessoa com deficiência, estará sujeito a um novo período de inalienabilidade?**
 - Sim. Nos termos do n.º 3 do artigo 5º da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, aos contratos celebrados com recurso a crédito à habitação bonificado para pessoa com deficiência, independentemente de se tratar de uma transferência ou de um novo contrato, aplicar-se-á o ónus da inalienabilidade durante um período mínimo de cinco anos.
4. **Para a concessão de um empréstimo ao abrigo do regime bonificado para pessoa com deficiência deve ser apresentada, a última nota demonstrativa de liquidação disponível do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares, apesar de não ser estar prevista uma taxa de esforço máxima?**
 - Sim. Nos termos do artigo 8º da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, a última nota demonstrativa de liquidação disponível do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares, deve acompanhar o requerimento a apresentar pelo mutuário na instituição de crédito, juntamente com o atestado médico de incapacidade multiuso e da declaração comprovativa da composição do agregado familiar, para além de outros documentos exigidos pela instituição de crédito para efeitos de obtenção do crédito à habitação.
5. **Nos casos das transferências de regimes é obrigatória a entrega da declaração comprovativa do agregado familiar atualizada?**
 - Sim. Nos termos da al. c) do n.º 1 do artigo 5º conjugado com al. c) do n.º 1 do artigo 8º ambos da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, a concessão de empréstimos ao abrigo do regime bonificado para pessoa com deficiência, novos ou migrados de outros regimes, prevê que sejam transmitidos pelas instituições de crédito mutuantes ao SCHd – Sistema de Crédito à Habitação – Regime Deficientes os números de identificação fiscal (NIF) de todos os elementos do agregado familiar, os quais só carecem de atualização caso ocorram alterações ao mesmo.
6. **Poderá um empréstimo concedido ao abrigo do regime bonificado para pessoas com deficiência ter uma data de vencimento das prestações diferente da data de contratação do empréstimo em causa?**
 - Não. A data de vencimento das prestações deve coincidir com a data de contratação do empréstimo, conforme previsto nos requisitos técnicos do sistema SCHd – Sistema de Crédito à Habitação – Regime Deficientes.
7. **Poderá um mutuário solicitar alterações ao prazo de contratação dum empréstimo concedido ao abrigo do regime bonificado para pessoas com deficiência, em qualquer data de vencimento de uma prestação ou apenas na data de vencimento duma anuidade?**
 - A periodicidade de pagamento dos juros e de reembolso de capital é livremente acordada entre as partes, conforme estabelece a al. d) do n.º 1 do artigo 7º da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto.

8. Como se procede ao cálculo do valor da respetiva bonificação ao abrigo do regime de crédito à habitação para pessoas com deficiência?

- Nos termos da al. e) do n.º 1 do artigo 7º da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, os empréstimos beneficiam de uma bonificação da taxa de juro a cargo do Estado que corresponde à diferença entre a taxa de referência para o cálculo de bonificações (TRCB) em vigor ou a taxa do empréstimo da instituição de crédito quando esta for inferior, e 65% da taxa do BCE. Sublinha-se que durante a fase de amortização aplica-se o método das taxas equivalentes, enquanto na fase de utilização aplica-se o método das taxas proporcionais.

9. E qual a taxa de juro a cargo do cliente?

- A taxa de juro do empréstimo bonificado a suportar pelo mutuário corresponderá a 65% da taxa mínima aplicável às operações principais de refinanciamento do Banco Central Europeu.

10. As instituições de créditos mutuantes poderão exigir ao mutuário de um empréstimo à habitação com regime bonificado para pessoas com deficiência garantias adicionais ou fiadores, que permitam assegurar a sua responsabilidade no cumprimento das obrigações decorrente do serviço da dívida?

- No âmbito da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, não existem limitações para a apresentação de garantias adicionais pelo mutuário a favor da instituição de crédito mutuante ao abrigo do contrato de empréstimo à habitação. Todavia, nos termos do n.º 2 do artigo 5º da citada Lei n.º 64/2014, a contratação de seguro de vida para o acesso ao crédito pelas pessoas com deficiência não é obrigatória.

11. Nos empréstimos para construção e obras, é admitido a possibilidade de se prorrogar o prazo de utilização para além dos 24 meses previstos no regime de crédito bonificado para pessoa com deficiência, caso a construção ou obra não seja concluída naquele prazo?

- Não. Nos termos da al. g) do n.º 1 do artigo 7º da referida Lei n.º 64/2014, as utilizações por conta de empréstimos para construção e obras concedido ao abrigo do regime bonificado, devem ocorrer durante o período máximo de dois anos a contar da data de assinatura do respetivo contrato, não sendo admissíveis eventuais prorrogações daquele prazo.

12. Para efeitos da concessão de um empréstimo de crédito bonificado, a aquisição de terreno poderá ser considerado como um empréstimo autónomo?

- Não. Para efeitos da concessão do empréstimo ao abrigo do regime bonificado para pessoa com deficiência, a aquisição de terreno deverá ser considerado em simultâneo com a construção do imóvel destinado a habitação própria permanente, nos termos da al. b) do n.º 1 do artigo 2º da Lei n.º 64/2014, devendo ser observadas as condições previstas para os contratos de construção.

13. Nos casos previstos para a aquisição de garagem individual ou ainda de um lugar de estacionamento em garagem coletiva, poder-se-á financiar igualmente a aquisição de arrecadações autónomas

- Não. Apenas são abrangidas as situações previstas no n.º 2 do artigo 2.º da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto.

14. Considerando que a aquisição de uma garagem autónoma só pode ser financiada ao abrigo do crédito bonificado para pessoa com deficiência, se ocorrer em simultâneo com a aquisição da habitação própria permanente, poderá a garagem ter uma localização diferente da habitação?

- De acordo com o previsto no n.º 2 do artigo 2.º da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, o crédito bonificado pode abranger a aquisição de garagem individual, não se encontrando definidas condições específicas quanto à sua localização.

15. No caso de empréstimos para ampliação ou realização de obras de conservação, o valor máximo de financiamento é obtido em função do orçamento aceite pela instituição de crédito ou em função do valor do orçamento apresentado pelo mutuário?

- De acordo com a alínea b) do n.º 2 do artigo 9.º da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, são enquadráveis no regime de crédito bonificado os empréstimos para ampliação, construção ou realização de obras, desde que as mesmas sejam objeto de avaliação pela instituição de crédito mutuante.



16. Para efeitos de acesso ao crédito bonificado para pessoas com deficiência, poderá um mutuário ter mais do que um empréstimo bonificado em diferentes instituições de crédito?

- Não. Para efeitos de enquadramento no regime de crédito bonificado, um mutuário não pode ter mais do que um empréstimo bonificado para habitação própria permanente em diferentes instituições de crédito de acordo com o previsto nos termos do Decreto-Lei n.º 320/000, de 15 de dezembro, aplicável por remissão do artigo 12º da Lei n.º 64/2014 - Direito Subsidiário.

17. Considerando que ao abrigo do Acordo Coletivo de Trabalho Vertical (ACTV), nomeadamente no n.º 1 do artigo 11º do Regulamento do Crédito à Habitação, a amortização do empréstimo pode ser realizada, consoante opção do mutuário, em prestações mensais constantes ou crescentes, existe alguma limitação à utilização destes sistemas ao abrigo das especificações técnicas do SCHd – Sistema de Crédito à Habitação – Regime Deficientes?

- SCHd só admite o sistema de pagamento em prestações constantes.

18. No âmbito do Decreto-Lei n.º 230/80, de 16 de julho, é possível conceder novas operações de crédito bonificado a deficientes das forças armadas ao abrigo deste regime?

- Sim. O Decreto-Lei n.º 230/80, de 16 de julho, alterado pela Lei n.º 63/2014, de 26 de agosto, estabelece o direito à aquisição ou construção de habitação própria nas condições previstas no n.º 8 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 43/76, de 16 de julho, apenas aplicáveis aos deficientes das forças armadas, com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, não compreendidos no artigo 1.º do referido diploma legal. Todavia, poderão aceder, caso assim o entendam, ao crédito bonificado previsto nos termos da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, desde que não detenham outro empréstimo para os fins previstos no artigo 2º da citada Lei, em qualquer regime de crédito bonificado.

19. A partir de que data é feita a contagem do prazo máximo dos empréstimos de 50 anos, prevista na alínea c) do n.º 1 do Artigo 7º conjugada com o n.º 3 do Artigo 6º da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto?

- A contagem do prazo máximo de 50 anos é feita a partir da data do primeiro contrato de empréstimo HPP. Ou seja, tem em conta a totalidade do prazo decorrido independentemente de ter sido no regime geral ou no regime bonificado.

20. Com a entrada em vigor no próximo dia 1 de janeiro da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, a troca de informações entre as IC e o Estado sobre os créditos bonificados do regime de deficientes passará a ser unicamente possível através do SCHd – Sistema de Crédito à Habitação para pessoa com deficiência?

- Sim. Prevê-se a existência de um período transitório, entre 1 de janeiro e 30 de junho de 2015, durante o qual as instituições de crédito, em conjunto com a ESPAP, poderão proceder às adaptações e integração dos seus sistemas informáticos para a troca de informação com o SCHd. Prevê-se igualmente que durante esse período, as reclamações de bonificações poderão ser remetidas à DGTF através do modelo atual. Após este período, a DGTF procederá unicamente ao pagamento das bonificações referentes aos contratos de empréstimos comunicados através do SCHd.

21. E os contratos celebrados ao abrigo do anterior regime que não sejam transferidos?

- No caso dos créditos bonificados concedidos a pessoa com deficiência em data anterior à entrada em vigor da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, não migrados para o novo regime, aplicar-se-á o previsto no ponto anterior no âmbito do reporte de informação para o SCHd. Contudo a informação a reportar relativamente a estes créditos bonificados, terá em conta apenas os movimentos relativos à sua situação a partir de 1 de janeiro de 2015, isto é, as instituições de crédito mutuantes deverão reportar, sem prejuízo do previsto nas especificações técnicas, os NIF de todos os elementos do agregado familiar, os montantes em dívida, as prestações vincendas e as eventuais moras, reportados à data de 1 de janeiro de 2015.



- 22. Considerando as condições técnicas do modelo de comunicação entre os sistemas das instituições de crédito mutuantes e o SCHd, que exigirá desenvolvimentos informáticos associados à geração de ficheiro xml, existirá outro canal de comunicação alternativo para o caso da carteira de uma instituição de crédito de crédito ao abrigo do Regime Deficiente ter uma dimensão reduzida e não justificar a adaptação dos seus sistemas ao SCHd?**
- Sim. Está prevista a disponibilização de um formulário para as instituições de crédito mutuante preencherem manualmente, e a partir deste será gerado um ficheiro XML para importação para o SCHd. As condições específicas do referido ficheiro e respetiva operacionalização encontram-se em fase de desenvolvimento.
- 23. Não prevendo o Novo Regime a renovação da prova prevista no Artigo 5º da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, não podem os bancos ser penalizados se, por qualquer motivo, o titular deficientes, na vigência do empréstimo, deixar de ter uma incapacidade igual ou superior a 60% ?**
- Não, uma vez que a Lei não prevê a renovação da apresentação do atestado médico de incapacidade multiuso.
- 24. O n.º 11 do Artigo 6º da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, refere que “para efeitos de migração do crédito prevista no n.º 1, é suficiente a apresentação pelo mutuário do requerimento referido no n.º 2 acompanhado de atestado médico de incapacidade multiuso....”. Apesar de se considerar suficiente, o banco poderá solicitar mais documentação, nomeadamente a última nota de liquidação disponível de imposto sobre o rendimento das pessoas singulares, de forma a efetuar a análise de risco atual da operação?**
- Não. A migração do crédito 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 5º da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto.
- 25. Se uma operação de crédito à habitação for transferida com prestações por regularizar?**
- Embora não existam impedimentos na Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, para estas situações sublinha-se que o pagamento das bonificações por parte do Estado só pode ser reclamado pelas IC ao abrigo do n.º 2 do Artigo 11.º se os mutuários tiverem as suas prestações devidamente regularizadas.
- 26. Um empréstimo que esteja a decorrer por exemplo há 10 anos, com uma prestação de 500 Euros, a alteração para o regime previsto na Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto poderá implicar um aumento da prestação?**
- A prestação não pode ser superior a já existente conforme decorre do exposto no n.º 8 do Artigo 6.º
- 27. No caso de um cliente ter mais que um empréstimo conforme previsto no Artigo 9º da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, designadamente em diferentes instituições de crédito, como é feito o cálculo do Loan to Value (LTV)? É necessário pedir algum tipo de documentação adicional?**
- cálculo do LTV é feito com base no somatório dos montantes dos empréstimos em causa com o valor das garantias prestadas. A Lei não prevê a apresentação de qualquer documentação adicional.
- 28. O ónus de inalienabilidade previsto no artigo 10º da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, será registado pela Conservatória do Registo Predial que efetuar o registo da hipoteca referente ao contrato de mútuo celebrado ao abrigo da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, à semelhança do que sucedia no regime bonificado?**
- Sim e pela IC de acordo com o previsto no Artigo 12º da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto e do D.L. n.º 349/98, de 11 de novembro, na redação dada pelo D.L. n.º 320/2000, de 15 de dezembro.
- 29. Haverá o registo deste ónus nos pedidos de alteração de regime?**
- Sim e pelas IC junto das Conservatórias do Registo Predial, em cumprimento do n.º 3 do Artigo 5º da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto.
- 30. A transferência de regime de crédito prevista no n.º 3 do Artigo 6º da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, diz respeito apenas aos empréstimos concedidos em regime de crédito bonificado?**
- Não, conforme o disposto nos n.º 4 a 8 do Artigo 6º da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto.

- 31. As instituições de crédito podem permitir a alteração de algumas condições previstas na Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, desde que sejam mais benéficas para o cliente (ex: o período de utilização exceder o definido na Lei)?**
- Não, na medida em que para efeitos de pagamento das bonificações por parte do Estado o crédito está sujeito às condições fixadas na Lei.
- 32. A alínea c) do n.º 1 do Artigo 8º da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, estabelece a obrigatoriedade de entrega de uma declaração dos interessados, sob compromissos de honra, em como não são titulares de outro empréstimo em qualquer regime de crédito bonificado. Importa esclarecer se a declaração constitui documento obrigatório apenas nas novas operações, ou também nas transferências para este regime e ainda nos pedidos de empréstimos ainda pendentes de autorização em 1/1/2015, ao abrigo da alínea a) do n.º 2 do Artigo 14º da mencionada Lei?**
- Não. A declaração apenas é obrigatória para novas operações.
- 33. Será disponibilizado um modelo oficial de declaração da informação referente ao agregado familiar?**
- Não. Todavia pode-se manter o aplicado nos regimes bonificados do D.L. n.º 349/98, de 11 de novembro, na redação dada pelo D.L. n.º 320/2000, de 15 de dezembro.
- 34. No caso de o montante a conceder ao abrigo da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, ser insuficiente para fazer face à aquisição/obras construção, é viável a concessão de crédito complementar ao abrigo do regime geral, previsto no D.L. n.º 349/98, de 11/11, na redação dada pelo D.L. n.º 320/2000, de 15 de dezembro?**
- A Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, só limita o montante do crédito objeto de regime bonificado, nada impedindo que a IC conceda outros créditos.
- 35. O n.º 1 do Artigo 9º da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, refere que “o mutuário pode contrair mais do que um empréstimo ao abrigo da presente lei quando se verifique alguma das seguintes situações”. Como pode ser comprovada a existência de pelo menos uma das situações referidas? É necessário apresentar documentação comprovativa? Qual?**
- A comprovação deve ser feita tendo em conta o previsto na alínea h) do Artigo 3º da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, designadamente documentação exigida pelo Município para a realização das obras.
- 36. A alínea b) do n.º 1 do Artigo 9º da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, prevê que a acumulação de empréstimos é admissível caso se verifique a necessidade de aquisição ou construção de nova habitação, devido ao facto de a habitação que possui se ter tornado inadequada por alteração do agregado familiar ou transferência de local de trabalho. Como a Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto é aplicável exclusivamente a habitação própria permanente, neste sentido, terá o cliente um prazo para vender a anterior imóvel e liquidar um dos empréstimos ?**
- Não está previsto na Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, qualquer prazo para a alienação do anterior imóvel, contudo, só podem aceder ao crédito bonificado ao abrigo da presente lei os mutuários que reúnam as condições estipuladas na mesma e que não disponham de outro crédito bonificado para habitação própria permanente.
- 37. Quais os documentos que devem ser apresentados para comprovar que se verifica pelo menos uma das situações que permitem a alienação antes de decorrido o prazo de 5 anos previsto no n.º 1 do Artigo 10º da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto?**
- À semelhança do aplicado para os créditos abrangidos pelo DL n.º 349/98, de 11 de novembro, na sua atual redação, considera-se que deverá ser apresentado o distrato de hipoteca e escritura de compra e venda do imóvel.
- 38. Um dos motivos que permitem a alienação antes dos 5 anos é a “Morte do titular”. Refere-se a qualquer um dos titulares do empréstimo? Ou apenas o portador de deficiência?**
- legislador quando pretende abranger outras pessoas para além da pessoa com deficiência, designadamente o respetivo cônjuge ou da pessoa que com ele viva em condições análogas às do cônjuge, fá-lo expressamente, como se pode comprovar nas restantes alíneas do n.º 4 do artigo 10.º da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, pelo que não o tendo feito na alínea b), entende-se que apenas se refere ao portador da deficiência.



- 39. De acordo com o disposto no n.º 7 do Artigo 10º da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, como deve ser medida a distância de 35 km? Em linha reta, à semelhança do que é indicado na alínea i) do n.º 1 do Artigo 28-A, da Lei n.º 59/2012, de 9 de novembro?**
- Sim. Em linha reta e desde que implique a mudança da habitação própria permanente do agregado familiar, de acordo com o mencionado no Artigo 28-A, da Lei n.º 59/2012, de 9 de novembro que aditou o D.L. n.º 349/98, de 11 de novembro, na redação do D.L. n.º 320/2000, de 15 de dezembro.
- 40. Em que medida é que o D.L. n.º 430/91, de 2 de novembro, se aplica subsidiariamente ao regime estabelecido pela Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto (cf. Art. 12º- Direito Subsidiário)?**
- Sim, na medida dos depósitos mobilizáveis (Depósitos a prazo ditos “normais”).
- 41. Atento o disposto no artigo 4º da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, é nosso entendimento que o pretendido pelo legislador no que a este ponto diz respeito se traduz no facto do saldo das contas poupança-habitação que encontram o seu regime no D.L. n.º 27/2001, de 3 de fevereiro, na sua versão atualizada, poder ser utilizado para a 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 no âmbito do D.L. n.º 64/2014, de 26 de agosto?**
- Sim, na medida do disposto na alínea a) do n.º 1 do Artigo 5º do D.L. n.º 27/2001, de 3 de fevereiro.
- 42. Tendo em consideração que, por um lado, a Lei n.º 63/2014, de 26 de Agosto mantém em vigor o regime previsto no D.L. n.º 43/76, de 16 de julho relativamente aos deficientes das Forças Armadas (DFA) e que por outro, a Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto revogou o D.L. n.º 98/86, de 17 de maio para todas as operações que venham a ser contratadas no futuro, questiona-se como será suportada a bonificação aplicável aos empréstimos aplicável aos DFA?**
- Cfr. Pergunta n.º 18. Acresce referir que serão utilizadas as condições previstas no ACTV e que os pedidos de bonificação continuarão a ser enviados no formato atual.