

Decreto-Lei n.º 27/2001, de 3 de Fevereiro, Regula o novo regime das contas poupança-habitação

JusNet 259/2001

[Link para o texto original no Jornal Oficial](#)

(DR N.º 29, Série I-A, 3 Fevereiro 2001; Data Distribuição 4 Fevereiro 2003)

Emissor: *Ministério das Finanças*

Entrada em vigor na Madeira e nos Açores: *18 Fevereiro 2001*

Entrada em vigor: *8 Fevereiro 2001*

Versão consolidada vigente desde: 24 Julho 2007; Última modificação legislativa: DL n.º 263-A/2007, de 23 de Julho (procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédio urbano em atendimento presencial único)(JusNet 1645/2007)

Decreto-Lei n.º 27/2001, de 3 de Fevereiro, rectificado pela Declaração de Rectificação n.º 10-A/2001, de 30 de Abril (DR 30 Abril).

A aquisição de habitação própria constitui um importante motivo de poupança das famílias. Todavia, os efeitos sobre a procura interna da expansão do sector habitacional não poderão deixar de ter em conta a necessidade de preservação dos principais equilíbrios macroeconómicos.

Assumindo, no presente enquadramento macroeconómico, especial relevância o reforço da poupança, entendeu o Governo associar esse reforço à satisfação de um objectivo fundamental das famílias: o acesso à habitação. As contas poupança-habitação constituem um instrumento particularmente adequado à conciliação daqueles fins. Por isso se entendeu oportuno alargar as suas potencialidades através da introdução de estímulos adicionais à poupança prévia.

O actual regime em vigor desde 1989 por si só justifica uma alteração de forma a melhor coaduná-lo com a actual situação económica de Portugal.

Assim, no uso da autorização legislativa concedida pela alínea a) do n.º 2 do artigo 56.º da Lei n.º 3-B/2000, de 4 de Abril (JusNet 25/2000), e nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição (JusNet 7/1976), o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º Instituições depositárias

As instituições de crédito podem abrir contas de depósito a prazo com o regime estabelecido no presente diploma,

denominadas «contas poupança-habitação».

Artigo 2.º *Depositantes*

1 - As contas poupança-habitação podem ser constituídas por pessoas singulares, quer em contas individuais quer em contas colectivas, solidárias ou conjuntas.

2 - As contas poupança-habitação podem ainda ser constituídas por menores, através dos seus representantes legais.

Artigo 3.º *Prazo contratual mínimo e montantes*

1 - A conta poupança-habitação constitui-se pelo prazo contratual mínimo de um ano, renovável por iguais períodos de tempo, podendo o seu titular efectuar entregas ao longo de cada prazo anual, nos termos que tiverem sido acordados com as instituições de crédito.

2 - As instituições de crédito podem, dentro dos limites e regras a fixar por portaria conjunta dos Ministros das Finanças e do Equipamento Social, estipular montantes mínimos ou máximos para abertura das contas poupança-habitação a para as entregas subsequentes, bem como a periodicidade destas últimas e a sua rigidez ou flexibilidade.

Artigo 4.º *Regime de juros*

1 - Os juros são liquidados, relativamente a cada conta de depósito:

a) No fim de cada prazo anual, por acumulação ao capital depositado;

b) No momento da mobilização do depósito, sendo então contados à taxa proporcional e devidos até essa data, sem qualquer penalização.

2 - Os juros produzidos pelas entregas ao longo de cada prazo anual são calculados à taxa proporcional.

Artigo 5.º *Mobilização do saldo*

1 - O saldo das contas poupança-habitação pode ser mobilizado pelos seus titulares, quando haja decorrido o primeiro prazo contratual, desde que os montantes mobilizados tenham respeitado o prazo contratual mínimo de um ano de imobilização, e para os seguintes fins:

a) Aquisição, construção, recuperação, beneficiação ou ampliação de prédio ou fracções de prédio para habitação própria e permanente ou para arrendamento;

b) Realização de entregas a cooperativas de habitação e construção para aquisição quer de terrenos destinados a construção, quer de fogos destinados a habitação própria permanente;

c) Amortizações extraordinárias de empréstimos, considerando-se como tais as amortizações antecipadas e não programadas, desde que contraídos e destinados aos fins referidos nas alíneas

anteriores.

Alínea c) do n.º 1 do artigo 5.º alterada pelo n.º 2 do artigo 43.º da Lei n.º 107-B/2003, de 31 de Dezembro, Orçamento do Estado para 2004 (DR 31 Dezembro).

2 - A mobilização do saldo das contas deverá ser realizada por meio de cheque ou ordem de pagamento, emitidos a favor do vendedor, do construtor, da cooperativa de que o titular seja sócio, ou do credor do preço de venda dos materiais ou serviços no caso de construção de habitação própria por administração directa do titular da conta, devendo ser apresentados à instituição depositária, no prazo de 60 dias a contar da data de mobilização do saldo, os originais dos documentos comprovativos dos pagamentos efectuados, que serão devolvidos aos titulares das contas com a indicação da data, montante e número da conta utilizada.

3 - A todo o tempo é permitido ao titular de uma conta poupança-habitação comunicar à instituição depositária a alteração dos objectivos que se propôs com a abertura da conta.

Artigo 6.º *Mobilização para outros fins*

1 - Se o saldo da conta poupança-habitação for aplicado em qualquer finalidade diferente das previstas no n.º 1 do artigo anterior ou dele forem levantados fundos antes de decorridos os prazos ali previstos, aplicar-se-ão as regras vigentes na instituição depositária para depósitos a prazo superior a um ano, sendo anulado o montante dos juros vencidos e creditados que corresponda à diferença de taxas.

O disposto no presente número é aplicável, sem carácter imperativo, apenas à mobilização de saldos resultantes de depósitos efectuados após 1 de Janeiro de 2004; nos restantes casos é proibida a aplicação de qualquer anulação de juros vencidos ou creditados. Vide artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 54/2008, de 26 de Março, Proceda à quarta alteração ao Decreto-Lei n.º 27/2001, de 3 de Fevereiro, que regula o regime das contas poupança-habitação, clarificando o regime aplicável em matéria de mobilização de saldos para os fins não previstos na lei (DR 26 Março).

É proibida a aplicação do disposto no n.º 1 do artigo 6.º à mobilização de saldos resultantes de depósitos efectuados em períodos de tributação relativamente aos quais haja já decorrido o prazo de caducidade do direito à liquidação. Nos restantes casos, a aplicação da anulação de juros vencidos ou creditados não reveste carácter imperativo. Vide artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 54/2008, de 26 de Março, Proceda à quarta alteração ao Decreto-Lei n.º 27/2001, de 3 de Fevereiro, que regula o regime das contas poupança-habitação, clarificando o regime aplicável em matéria de mobilização de saldos para os fins não previstos na lei (DR 26 Março), na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 199/2009, de 27 de Agosto (DR 27 Agosto).

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, desde que o remanescente, sem incluir os juros creditados,

exceda os montantes mínimos fixados pela instituição depositária, o titular pode continuar com a conta poupança-habitação, mantendo-se a certeza do empréstimo.

3 - Se o saldo das contas poupança-habitação for levantado, parcial ou totalmente, por ter ocorrido a morte de qualquer titular ou de um dos progenitores dos menores mencionados no n.º 2 do artigo 2.º, não há lugar à perda dos benefícios a que se referem os artigos 4.º e 11.º

4 - Poderão igualmente ser mantidos todos os benefícios no caso de o saldo de uma conta poupança-habitação ser integralmente transferido para outra conta da mesma natureza em instituição de crédito distinta, tendo em vista o definido no n.º 2 do artigo seguinte.

Artigo 7.º Empréstimo pela instituição depositária

1 - Os titulares das contas poupança-habitação podem recorrer a crédito, junto da instituição depositária, para os fins previstos no n.º 1 do artigo 5.º, podendo a instituição depositária exigir declaração formal dessa intenção no momento da abertura da conta.

2 - Os empréstimos podem ser concedidos a um ou dois titulares de contas poupança-habitação, ainda que uma das contas tenha sido constituída em instituição de crédito distinta, desde que se processe a transferência referida no n.º 4 do artigo anterior com o acordo da instituição a quem é solicitado o empréstimo.

3 - Aos empréstimos solicitados, e sem prejuízo do especificamente previsto no presente diploma, aplicam-se as disposições do regime de crédito jovem bonificado e do crédito bonificado e do regime geral de crédito, conforme os casos.

Artigo 8.º Certeza de empréstimo para contas com mais de três anos

1 - Aos titulares de contas poupança-habitação constituídas há mais de três anos e que pretendam mobilizar o saldo da conta para fins de aquisição, construção ou beneficiação de habitação própria permanente é garantido o direito à concessão de um empréstimo.

2 - O montante dos empréstimos a conceder nos termos do número anterior:

a) Será determinado em função de regras estabelecidas no contrato de abertura da conta poupança-habitação, tendo em conta o ritmo, o valor e a regularidade das entregas do titular da conta;

b) Não poderá ser superior à diferença entre o valor da habitação a adquirir ou da obras projectadas, segundo avaliação das próprias instituições de crédito, ou o preço, se este for menor, e o saldo das contas poupança-habitação à data da concessão dos empréstimos;

c) Não poderá, no regime de crédito bonificado, implicar uma primeira prestação que corresponda a uma taxa de esforço superior a um terço do duodécimo do rendimento anual bruto do agregado familiar.

3 - O disposto no número anterior não pode prejudicar a correcta ponderação dos riscos de crédito para fins de decisão sobre as operações de empréstimo à habitação.

4 - Salvaguardado o disposto nos números anteriores, deve a instituição depositária conceder o financiamento, disponibilizando o dinheiro, no prazo máximo de um mês a partir do momento em que se encontrem cumpridas todas as formalidades legais para a realização do empréstimo.

5 - Se a instituição depositária, por motivos de insuficiência ocasional de meios financeiros disponibilizáveis para o efeito, não estiver em condições de o aprovar, pode esta conceder o empréstimo com contrapartida num financiamento intercalar do mesmo montante a conceder pelo Fundo de Estabilização Financeira da Segurança Social (FEFSS).

Artigo 9.º *Condições de financiamento pelo FEFSS*

As condições do financiamento referido na parte final do n.º 5 do artigo anterior serão as seguintes:

- a) Prazo de nove meses, ao longo dos quais a instituição de crédito terá de substituir o financiamento intercalar pelo empréstimo definitivo;
- b) Taxa de juro igual à taxa contratual praticada pela instituição depositária nos empréstimos à habitação deduzida de meio ponto percentual.

Artigo 10.º *Fixação e publicitação das condições*

As instituições de crédito devem fixar e tornar públicas as condições da conta poupança-habitação, designadamente os seguintes elementos:

- a) Montantes mínimos ou máximos e periodicidades, rígidos ou flexíveis, prefixados ou não;
- b) Montante dos empréstimos em função do saldo da conta poupança-habitação;
- c) Taxa efectiva de remuneração bruta anual da conta poupança-habitação, calculada como taxa equivalente e tendo em consideração a periodicidade das entregas, cujos pressupostos a instituição de crédito explicitará.

Artigo 11.º *Benefícios fiscais e parafiscais*

Desde que o saldo da conta poupança-habitação seja mobilizado para os fins previstos no n.º 1 do artigo 5.º, às contas poupança-habitação aplicam-se os seguintes benefícios:

- a) ...

Alínea a) do artigo 11.º revogada pelo n.º 4 do artigo 39.º da Lei n.º 55-B/2004, de 30 de Dezembro, Orçamento do Estado para 2005. (DR 30 Dezembro).

b) Os encargos dos actos notariais e do registo predial respeitantes à aquisição de habitação própria permanente são reduzidos em:

i) Um meio, beneficiando a prática de tais actos de um regime de prioridade ou urgência gratuita, quando não seja utilizado o procedimento especial de transmissão, oneração e registo de imóveis;

ii) € 200, quando seja utilizado o procedimento especial de transmissão, oneração e registo de imóveis, incluindo todos os registos, com excepção daqueles de que dependa a verificação dos pressupostos do procedimento;

iii) € 120, quando seja utilizado o procedimento especial de transmissão, oneração e registo de imóveis, se apenas for registado um facto, com excepção daqueles de que dependa a verificação dos pressupostos do procedimento.

Alínea b) do artigo 11.º alterada pelo artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de Julho, Cria o procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédio urbano em atendimento presencial único e altera o Código do Registo Predial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 224/84, de 6 de Julho (DR 23 Julho).

Vigência: 24 Julho 2007

Artigo 12.º *Legislação revogada e normas transitórias*

1 - São revogados o Decreto-Lei n.º 382/89, de 6 de Novembro (JusNet 219/1989), e a Portaria n.º 214/94, de 12 de Abril (JusNet 270/1994).

DL n.º 382/89, de 6 de Novembro (regime para as contas poupança-habitação) (JusNet 219/1989)
P n.º 214/94, de 12 de Abril (aprova o impresso, modelo n.º 15, destinado à comunicação a que se refere o artigo 11.º do DL n.º 382/89, de 6 de Novembro, que estabelece um novo regime para as contas poupança-habitação) (JusNet 270/1994)

2 - As contas poupança-habitação constituídas ao abrigo de legislação anterior passam a reger-se pelo presente diploma, sem prejuízo dos direitos adquiridos, de acordo com as seguintes disposições transitórias:

a) Para efeito do prazo a que se refere o n.º 1 do artigo 3.º considera-se a data de abertura da

conta;

b) Para efeitos da certeza do empréstimo prevista no n.º 1 do artigo 8.º, o prazo aí definido é determinado através da consideração cumulativa dos seguintes períodos:

O período decorrido desde a data de abertura da conta até à data da publicação do presente diploma;

O período posterior ao acordo formal do titular da conta relativamente às entregas mínimas e sua periodicidade, estabelecidas pela instituição depositária, período este que não poderá nunca ser inferior a seis meses.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros
de 21 de Dezembro de 2000.-

Jaime José Matos da Gama -

Jorge Paulo Sacadura Almeida Coelho -

Joaquim Augusto Nunes Pina Moura -

António Luís Santos Costa.

Promulgado em 15 de Janeiro de 2001.

Publique-se.

O Presidente da República,

JORGE SAMPAIO.

Referendado em 25 de Janeiro de 2001.

O Primeiro-Ministro,

António Manuel de Oliveira Guterres.