

ANEXO VIII - REGULAMENTO DO CRÉDITO À HABITAÇÃO

CAPITULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1º - Finalidades dos empréstimos

1. Os empréstimos visam proporcionar aos trabalhadores a possibilidade de:
 - a) Aquisição de habitação já construída ou em construção;
 - b) Aquisição de terreno e construção de habitação;
 - c) Construção de habitação em terreno próprio;
 - d) Ampliação de habitação própria;
 - e) Beneficiação de habitação própria, abrangendo, na respectiva proporção, o custo de beneficiação em partes comuns de imóveis em regime de propriedade horizontal.
 - f) Liquidação ao cônjuge ou ex-cônjuge da quota-parte de habitação do casal, em caso de partilha resultante de separação judicial de pessoas e bens ou de divórcio.
2. São concedidos empréstimos para substituição de outros que se encontrem em curso noutras instituições de crédito, desde que os mesmos tenham sido concedidos para os fins indicados no número anterior.
3. Salvo o disposto no número 1. alínea f) e no número 2., não são concedidos empréstimos, nos termos deste Regulamento, para liquidação de outros, contraídos, seja a que título for, junto de terceiros.

ARTIGO 2º - Novos empréstimos

1. Após ter obtido um primeiro empréstimo, nos termos do presente Regulamento, o mesmo trabalhador pode solicitar sucessivamente novos empréstimos, quando se verifique alguma das seguintes situações:
 - a) Necessidade, devidamente justificada, de ampliação ou beneficiação da habitação construída ou adquirida com o primeiro empréstimo;
 - b) Necessidade de aquisição ou construção da nova habitação, em virtude de a habitação construída ou adquirida com o empréstimo anterior se ter tornado inadequada por motivo de aumento do agregado familiar, saúde, transferência do local de trabalho ou qualquer outro superveniente, que se considere justificativo de novo pedido;
 - c) Necessidade de, por efeito de partilha resultante de separação judicial de pessoas e bens ou divórcio, reembolsar o cônjuge separado ou o ex-cônjuge da quota-parte da habitação do casal, sempre que este reembolso não possa ser efectuado com outros bens partilháveis.
2. No caso da alínea b) do número 1., a contratação do novo empréstimo fica condicionada à venda da habitação anterior, liquidação do empréstimo anterior ou alteração de regime crédito, aplicando-se o regime que em cada Instituição de crédito estiver previsto para os clientes de crédito à habitação.
3. Cabe às Instituições de Crédito, em face da justificação apresentada, aceitar ou não a existência de fundamentação para a aplicação do previsto no nº 1.

ARTIGO 3º - Limites dos empréstimos

1. O limite máximo do empréstimo a conceder é o estabelecido neste Acordo.
2. Nos empréstimos a conceder ao abrigo da alínea f) do número 1 do artigo 1º do presente Regulamento, o montante não pode ser superior a metade do valor da habitação.

3. Nos casos da alínea c) do número 1. do artigo 2º, o montante do novo empréstimo não pode exceder 50% do valor da avaliação efectuada pela Instituição, deduzido de 50% do capital em dívida do anterior empréstimo.
4. A soma dos quantitativos dos empréstimos concedidos nos termos do artigo 2º não pode exceder, em cada momento, os limites fixados na cláusula 107ª deste Acordo.
5. No caso de obras de ampliação ou beneficiação, o valor do empréstimo, para esse efeito, não pode exceder 90% do valor das mesmas, até ao limite de 60% do valor máximo previsto no Acordo como valor total da habitação.
6. O empréstimo não pode exceder um valor que determine um encargo mensal superior ao que decorrer da aplicação das regras de risco internas existentes em cada Instituição e aplicáveis aos clientes de crédito à habitação.

ARTIGO 4º - Requisitos relativos ao requerente

Podem solicitar a concessão de empréstimos os trabalhadores no activo e os reformados em relação aos quais se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:

- a) Os trabalhadores estarem na situação de contrato sem termo;
- b) Não terem utilizado crédito ao abrigo deste Regulamento ou, tendo-o utilizado, estarem abrangidos pelo artigo 2º;
- c) Não possuírem habitação em seu nome ou do cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou pessoa que viva com eles em união de facto há mais de dois anos, não estando qualquer deles casado ou, estando algum deles casado, se tiver sido decretada a separação judicial de pessoas e bens, excepto se, possuindo-a, não for a mesma adequada ao alojamento do respectivo agregado familiar ou não estiver situada a uma distância em que o tempo dispendido na deslocação para o local de trabalho seja inferior a 1 hora, em cada sentido, em transportes públicos ou em viatura disponibilizada pela Instituição de Crédito e ainda se a propriedade lhe tiver advindo de herança na situação de arrendada ou com usufruto de terceiros.

ARTIGO 5º - Limites dos recursos financeiros a afectar

1. As Instituições de Crédito divulgarão, para cada exercício, nos termos do número seguinte, os recursos financeiros que podem ser efectivamente utilizados no crédito à habitação.
2. O montante a afectar em cada exercício, e por Instituição de crédito, será o resultado da aplicação da seguinte fórmula: $C = r \times n$

em que:

C = dotação anual;

r = retribuição mensal base do nível 10 do ACT à data do início do exercício;

n = número de trabalhadores no activo da Instituição em 31 de Dezembro do ano anterior.

ARTIGO 6º - Confirmação das declarações

A Instituição reserva-se o direito de, sempre que o entender conveniente, efectuar as diligências necessárias para confirmação de todas as declarações prestadas, bem como da aplicação do produto dos empréstimos.

ARTIGO 7º - Regras de preferência e utilização da dotação anual

1. As regras de preferência a aplicar a todos os requerentes para determinação da escala nominal dos interessados são as constantes do Anexo 1, complementado com as definições do Anexo 2 deste regulamento.
2. Será organizada e publicitada uma lista ordenada de todos os requerentes que se candidatarem à aplicação da dotação anual.

3. Após terem sido notificados para o efeito, os trabalhadores ou reformados seleccionados dispõem de um prazo de 12 meses para iniciar a instrução do processo e 2 anos para formalizar a contratação do empréstimo, findos os quais a autorização caduca devendo ser seleccionado o trabalhador ou reformado que se encontrar na posição imediatamente seguinte da lista referida em 2., sendo que, em caso de construção, este último prazo é de 3 anos.
4. Caducando a autorização para utilização do crédito bonificado nos termos do número anterior bem como nas situações de desistência ou de não utilização total do montante individual previsto utilizar, os respectivos montantes serão adicionados à dotação anual do ano em curso.

ARTIGO 8º - Pagamento do empréstimo

1. A amortização do empréstimo e o pagamento dos juros e demais encargos são efectuados em prestações mensais constantes.
2. A primeira prestação vence-se no mês subsequente ao da utilização total do empréstimo.
3. Salvo acordo com a Instituição de Crédito, as prestações são debitadas na conta de depósito à ordem do trabalhador ou reformado na qual deve figurar obrigatoriamente como co-titular o respectivo cônjuge ou unido de facto, salvo se estiverem casados no regime da separação de bens.
4. A concessão de adiantamentos, nos termos e para os efeitos do previsto no artigo 1º, vence juros à taxa do empréstimo, os quais devem ser liquidados mensalmente até à celebração da escritura, e implica a prévia constituição do seguro previsto no número 1 do artigo 11º, bem como do registo provisório de hipoteca.

ARTIGO 9º - Pagamento antecipado

1. O mutuário tem o direito de efectuar o reembolso do empréstimo, no todo ou em parte, devendo prevenir a Instituição trinta dias antes daquele em que pretende usar dessa faculdade.
2. As habitações adquiridas ou construídas com empréstimos concedidos nos termos do presente Regulamento só podem ser alienadas, antes da liquidação total dos mesmos, se existir acordo da Instituição.

ARTIGO 10º - Hipoteca

1. Os empréstimos, mesmo quando concedidos a título de adiantamento, são garantidos por primeira hipoteca do terreno e da habitação.
2. Serão sempre autorizadas as substituições dos imóveis dados em garantia, desde que os beneficiários tenham como objectivo a alienação do primitivo imóvel com vista a transferência para nova habitação e esta, uma vez avaliada, seja de valor igual ou superior à anterior.

ARTIGO 11º - Seguros

1. O mutuário garante, através de um seguro de vida individual ou colectivo, em caso de morte ou de invalidez total e permanente a liquidação da dívida na data do evento, a favor da entidade mutuante.
2. No caso em que o vencimento do cônjuge, ou pessoa que viva com o trabalhador ou reformado em união de facto há mais de 2 anos, seja necessário para o cálculo do montante a mutuar, o seguro de vida deve abranger o evento de morte ou invalidez permanente daquele.
3. O mutuário tem ainda de fazer um seguro multirriscos, aplicando-se as regras que cada Instituição de Crédito tiver a todo o momento definidas no âmbito do crédito à habitação a clientes.
4. As cláusulas dos seguros previstos nos números anteriores, depois de aprovadas pela entidade mutuante, não podem ser alteradas sem a sua prévia autorização, devendo indicar-se expressamente que a Instituição está interessada neste seguro na qualidade de credor privilegiado.

5. O trabalhador obriga-se a comprovar perante a Instituição o pagamento regular dos prémios.

ARTIGO 12º - Obrigações do mutuário

1. Os beneficiários ficam obrigados a proceder à ocupação efectiva do imóvel dentro de 180 dias após a data da escritura de aquisição ou, nos casos de construção, após a data de conclusão da obra, sob pena de imediato vencimento do empréstimo em dívida.
2. Nas situações em que o trabalhador tenha beneficiado da atribuição de pontuação especial nos termos previstos no Anexo 1 ponto 5. alínea c) fica obrigado a adquirir habitação de tal forma que o tempo de deslocação entre a nova residência e local de trabalho seja inferior ao anteriormente dispendido e a 1 hora, em cada sentido, em transportes públicos ou em viatura disponibilizada pela Instituição de Crédito.
3. Estão excluídas do previsto no número 1. as situações em que os trabalhadores estejam a exercer actividade em local diferente daquele em que se situa a habitação financiada no âmbito da política de mobilidade interna promovida pela Instituição de Crédito.
4. Não estão incluídas nas situações referidas no ponto anterior do presente artigo, a alteração de local de trabalho que tenha sido consequência de pedido de transferência do trabalhador ou de candidatura deste a concurso para vaga existente.

ARTIGO 13º - Não cumprimento do contrato

1. O não cumprimento das obrigações decorrentes do contrato determina o vencimento imediato do capital em dívida, que se consideram imediatamente exigíveis, iniciando-se a contagem de juros de mora à taxa legal.
2. Ficam sujeitos ao prescrito no número anterior, sem prejuízo de procedimento disciplinar, todos os que usarem de meios fraudulentos, tendentes à obtenção de um despacho favorável, ou de condições diversas daquelas que, nos termos deste Regulamento, lhe competiriam ou que desviem os fundos para outros fins.
3. Se durante a vigência de empréstimos concedidos ao abrigo da alínea f) número 1 do artº 1º e alínea c) número 1 do artº 2º o beneficiário mantiver uma relação de coabitação com o cônjuge separado ou com o seu ex-cônjuge, a Instituição pode aplicar o disposto no precedente número 1.

ARTIGO 14º - Cessaçãõ de funções

1. Se o mutuário deixar de exercer funções na Instituição será mantida a amortização mensal segundo o plano inicial, nos casos de reforma, despedimento colectivo, despedimento por inadaptação ou por extinção do posto de trabalho, aplicando-se o mesmo regime nos casos de doença, acidente de trabalho ou doença profissional.
2. Se o mutuário deixar de exercer funções na Instituição fora dos casos previstos no número 1., o empréstimo considera-se vencido, agravando-se a taxa para a máxima praticada em cada momento pela Instituição para as operações bancárias activas de igual prazo e natureza, até efectivação integral do pagamento do montante em dívida, salvo acordo diferente entre o mutuário e a Instituição.

CAPITULO II - DO PROCESSO

ARTIGO 15º - Pedidos de empréstimos

1. As inscrições estarão abertas durante o primeiro trimestre de cada ano, por um período de 30 dias, de acordo com o calendário definido por cada instituição.
2. A instituição deve, no prazo de 90 dias, após o termo do prazo de inscrição, divulgar a lista dos candidatos a quem foi atribuído o crédito.

3. Nas situações previstas no artigo 1º, 1 f) e artigo 2º, 1 c) do presente Regulamento, os pedidos serão analisados a qualquer momento mesmo fora do período previsto no nº 1. e imputados na dotação anual do ano imediatamente seguinte.
4. Os pedidos de empréstimos apenas produzem efeitos para o estabelecimento das prioridades no ano a que respeitam, entendendo-se que os pedidos não atendidos, por insuficiência de dotação anual, terão de ser apresentados nos concursos seguintes, sob pena de não serem considerados.

ARTIGO 16º - Instrução do processo

Os processos de empréstimos devem ser instruídos com toda a documentação legalmente obrigatória bem como a prevista nas regras internas existentes em cada Instituição de Crédito e aplicáveis aos clientes de crédito à habitação.

ARTIGO 17º - Reembolso de encargos custeados pelo Banco

O Banco é reembolsado de todas as despesas que haja realizado com vista à concessão do empréstimo, mesmo em caso de denegação.

ARTIGO 18º - Disposição transitória

Com a entrada em vigor deste Acordo e Regulamento, às candidaturas apresentadas são aplicadas as pontuações previstas no Anexo 1 não transitando qualquer outra pontuação acumulada.

ANEXO 1 - REGRAS DE PREFERÊNCIA

1. Condições de habitação

- a) Título de ocupação
 - i) Habitação própria inadequada 15 pontos
 - ii) Locação 20 pontos
 - iii) Sublocação ou hospedagem 30 pontos
- b) Forma de ocupação (de sublocação ou hospedagem)
 - i) Independente 0 pontos
 - ii) Coabitação com familiares 5 pontos
 - iii) Coabitação com não familiares 10 pontos
- c) Índice de ocupação $I = \frac{NPR}{NQ} \times 10$
em que:
NPR = nº de pessoas residentes
NQ = nº de divisões assoalhadas menos uma (mínimo de 1)
- d) Relação renda/ rendimentos do agregado familiar
 - i) até 10% 5 pontos
 - ii) superior a 10% até 20% 10 pontos
 - iii) superior a 20% até 30% 15 pontos
 - iv) superior a 30% até 40% 20 pontos
 - v) superior a 40% até 50% 25 pontos
 - vi) superior a 50% 30 pontos

2. Situação familiar

- a) Independente ou isolado 5 pontos
- b) Com agregado familiar 10 pontos
- c) Por cada ascendente 10 pontos
- d) Por cada descendente 10 pontos
- e) Existindo descendentes de sexo diferente: 15 pontos
- f) Existindo ascendente (s) e descendente (s): 15 pontos

3. Rendimento familiar “per capita”:

- a) até $Ax3$ 40 pontos
- b) de $Ax3$ até $Ax3 + 350 \text{ €}$ 35 pontos
- c) de $Ax3 + 350 \text{ €}$ até $Ax3 + 700 \text{ €}$ 30 pontos
- d) de $Ax3 + 700 \text{ €}$ a $Ax3 + 1050 \text{ €}$ 25 pontos

- e) de $Ax3 + 1050 \text{ €}$ a $Ax3 + 1400 \text{ €}$ 20 pontos
- f) de $Ax3 + 1400 \text{ €}$ a $Ax3 + 1750 \text{ €}$ 15 pontos
- g) de $Ax3 + 1750 \text{ €}$ a $Ax3 + 2100 \text{ €}$ 10 pontos
- h) de $Ax3 + 2100 \text{ €}$ a $Ax3 + 2450 \text{ €}$ 5 pontos
- i) a partir de $Ax3 + 2450 \text{ €}$ 0 pontos

em que:

A = retribuição base mensal do nível 5

4. Situações especiais

- a) Pedidos apresentados e não satisfeitos no ano anterior por falta de verba:
por cada ano não contemplado 5 pontos
- b) Aquisição nos termos do previsto na alínea f) número 1 do artigo 1º e na alínea c) número 1 do artigo 2º: prioridade absoluta

5. Necessidade de nova habitação por transferência do trabalhador para outro local de trabalho desde que se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) com a alteração do local de trabalho o tempo de deslocação entre a residência e o novo local de trabalho tenha passado a ser superior ao anteriormente dispendido e superior a 1 hora, em cada sentido, em transportes públicos ou em viatura disponibilizada pelo Instituição de Crédito;
- b) a alteração de local de trabalho tenha ocorrido há menos de 1 ano;
- c) a alteração de local de trabalho não tenha sido consequência de pedido de transferência do trabalhador ou de candidatura deste a concurso para vaga existente;

Prioridade absoluta

ANEXO 2 - DEFINIÇÕES

Título de ocupação

Habitação própria inadequada: Entende-se por "habitação própria inadequada" aquela que é da propriedade do peticionário, do cônjuge ou ainda de qualquer dos elementos que compõem o seu agregado familiar, tendo a inadequação que ser devidamente justificada e aceite pela Instituição de crédito.

Locação, sublocação e hospedagem

Estes conceitos abrangem ainda a situação em que o título esteja em nome próprio ou de qualquer dos componentes do seu agregado familiar.

Indicação de ocupação

Número de divisões assoalhadas: devem ser indicadas somente as divisões efetivamente ocupadas pelo próprio, ou por ele e o seu agregado familiar

Número de pessoas residentes

Será indicado apenas o número de pessoas que compõem o seu agregado familiar

Forma de ocupação (sublocação e hospedagem)

Entende-se por independência ou coabitação a não utilização ou utilização, em comum, da cozinha.

Relação renda/rendimento do agregado familiar

Renda anual: referir a renda paga pelo próprio ou pelo elemento do seu agregado familiar em nome de quem estiver o título de ocupação.

No caso de:

- a) sublocação ou hospedagem, não devem ser considerados valores superiores a 750 €;
- b) coabitação com familiares, sem pagamento de renda, deve ser indicado em informações adicionais;
- c) substituição de empréstimo, deve ser considerado a prestação mensal com juros e impostos pagos à Instituição de Crédito mutuante, no mês em que concorrer.

Rendimentos anuais do agregado familiar

Inclui a soma de todas as remunerações fixas anuais, compreendendo subsídios de férias e de Natal e outros contratuais, rendimentos diversos, sem carácter ocasional.

Agregado familiar

O beneficiário; o cônjuge ou pessoa que viva com o beneficiário em união de facto há mais de dois anos, não estando qualquer um deles casado ou estando se tiver sido decretada a separação judicial de pessoas e bens; os respectivos ascendentes, descendentes e filhos adoptivos que coabitem a título permanente ou de periodicidade regular e na sua dependência económica.

Entende-se que existe dependência económica quando o membro do agregado familiar dependente não auferir proventos regulares, de qualquer natureza ou proveniência, de valor superior ao montante do salário mínimo nacional.

Rendimento familiar “per capita”

Corresponde à divisão dos rendimentos anuais do agregado familiar pelo número de elementos que o integram.