

FAQS - Garantia Pessoal do Estado

1. O que é a garantia pessoal do Estado?

É uma medida de apoio prevista no Decreto-Lei nº 44/2024, de 10 de julho, em que o Estado pode prestar uma garantia pessoal para garantia de parte do empréstimo bancário para a **primeira aquisição de habitação própria e permanente**, de forma a viabilizar a concessão de crédito à habitação aos jovens.

2. Quem pode beneficiar do regime de garantia pessoal do Estado?

Os jovens com idade compreendida entre os 18 anos e os 35 anos (inclusive), desde que cumpram os restantes requisitos.

3. Quais os requisitos para que os mutuários possam beneficiar do regime de garantia pessoal do Estado?

- Ter entre 18 e os 35 anos inclusive.
- Ter domicílio fiscal em Portugal.
- Não seja(m) proprietário(s) de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano habitacional.
- Nunca ter usufruído da garantia pessoal do Estado ao abrigo do Decreto-Lei nº 44/2024, de 10 de julho.
- Auferir rendimentos que não ultrapassem o 8.º escalão do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares.
- Estando dispensados da entrega de declaração de rendimentos, devem os mutuários ter rendimentos mensais de trabalho declarados à Segurança Social ou beneficiar de prestações sociais que não ultrapassem o montante mensal correspondente a 1/14 do valor limite máximo do 8º escalão do IRS;
- Ter a situação fiscal e contributiva regularizada.

4. Quais os contratos de crédito abrangidos pela Garantia Pessoal do Estado?

Esta medida aplica-se aos contratos de crédito, celebrados até 31 de dezembro de 2026, para aquisição da primeira habitação própria e permanente, com garantia hipotecária, excluindo-se os contratos de crédito para construção ou obras em habitação própria permanente e contratos de locação financeira imobiliária.

O valor da transação do imóvel (i.e. o preço de aquisição ou, se inferior, o valor da avaliação, no momento da contratação do novo crédito), não exceder € 450.000,00;

Preenchidos estes requisitos, o regime é igualmente aplicável aos contratos de crédito:

- (i) em que o crédito seja concedido por um empregador aos seus trabalhadores enquanto benefício associado ao respetivo vínculo, sem juros ou com taxa anual de encargos efetiva global (TAEG) inferiores às praticadas no mercado, e que não seja proposto ao público em geral e
- (ii) celebrados ao abrigo do regime de concessão de crédito bonificado à habitação a pessoa com deficiência, aprovado pela Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto.

5. Existe valor máximo de transação do imóvel?

Sim, o valor da transação não pode exceder o valor de € 450.000,00.

6. Qual o prazo em que vigora a garantia pessoal do Estado?

A garantia vigora, no máximo, durante 10 anos, após a celebração do contrato de crédito.

7. Qual o montante máximo da garantia prestada pelo Estado?

O montante máximo é 15 % do valor da transação do prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano.

8. O montante da garantia prestada pelo Estado pode ser inferior a 15%?

Sim, nos casos em que o valor da transação não é igual ao valor do empréstimo.

Exemplo:

Se o valor da transação for igual ao valor do empréstimo, o valor pela garantia é de 15%, ou seja 100% menos 85%. Veja-se o caso de uma transação no valor de €250.000,00, financiada a 100% pelo Banco. O valor da garantia será de €37.500,00.

No entanto, se o valor do empréstimo for superior a 85%, mas inferior a 100% do valor de transação, a cobertura da garantia é igual à diferença entre os 100% e a percentagem do valor de transação que está a ser financiada. No exemplo anterior da transação no valor de €250.000,00, supondo que a CCAMB financia 90%, ou seja, €225.000,00, o valor da garantia consiste então na diferença entre €250.000,00 e €225.000,00. Ou seja, O Estado garante, neste exemplo, €25.000,00.

9. A CCAMB pode exigir-me outras garantias para além da Garantia Pessoal?

Sim. Para além da constituição de hipoteca, que pressupõe esta medida, a CCAMB pode solicitar garantias adicionais, nomeadamente fiança.

10. Se os mutuários incumprirem o contrato, pode a garantia do Estado ser acionada antes da execução dos bens dos mutuários e/ou fiadores/garantes?

Sim, pode.

11. Mesmo nos casos em que os jovens cumpram todos os requisitos exigidos para beneficiarem da garantia do Estado, está a CCAMB obrigada a conceder o crédito?

Não, a CCAMB não é obrigada a conceder o crédito.

12. Até quando pode ser celebrado o contrato de crédito com garantia pessoal do Estado?

O contrato deve ser celebrado até 31/12/2026.

13. Se houver incumprimento do contrato por parte do cliente/mutuário, qual a responsabilidade do Estado perante a CCAMB?

Caso o cliente não efetue os pagamentos a que se comprometeu, o Estado, enquanto fiador, assume a responsabilidade por realizar esses pagamentos à instituição que concedeu o empréstimo, até ao limite definido para o montante da garantia.

14. Em caso de incumprimento contratual, quem é responsável pelo pagamento à CCAMB do valor não coberto pela garantia?

O cliente é sempre responsável pelo pagamento à instituição de crédito do valor não coberto pela garantia e perante o Estado pelo valor que este venha a pagar à instituição.

15. Posso reembolsar antecipadamente o contrato de crédito objeto de garantia pública?

Sim. Os mutuários podem proceder ao reembolso antecipado total ou parcial do crédito. No caso de reembolso antecipado parcial, a garantia prestada pelo Estado será reduzida proporcionalmente.

Também poderá consultar poderá consultar as Questões e Respostas publicadas pelo BdP sobre a garantia pública no Crédito Habitação aos jovens no *link* infra mencionado:

<https://clientebancario.bportugal.pt/pt-pt/perguntas-frequentes#tabs-perguntas-frequentes-3>