

Informação sobre Garantia Pública no Crédito à Habitação para Jovens

(Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho e Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de setembro)

REGIME DA GARANTIA PESSOAL DO ESTADO

Os jovens até aos 35 anos podem beneficiar de uma garantia pessoal prestada pelo Estado para viabilizar a concessão de crédito para aquisição da primeira habitação própria permanente, cujo valor não exceda os €450.000,00.

A garantia pública visa permitir o financiamento pelas instituições de um montante entre 85% e 100% (totalidade) do valor da transação do imóvel. O valor da transação corresponde ao preço de aquisição ou, se inferior, ao valor da avaliação do imóvel no momento da contratação do crédito.

A garantia (fiança) vigora, no máximo, durante 10 anos após a celebração do contrato de crédito. O montante da garantia não pode ultrapassar 15% do valor de transação do imóvel.

Em caso de incumprimento do contrato, a garantia do Estado pode ser acionada antes da execução dos bens dos Clientes e dos garantidores.

As instituições não estão obrigadas a conceder crédito, mesmo que os Clientes cumpram os requisitos para aceder à garantia do Estado.

CONDIÇÕES DE ACESSO DOS MUTUÁRIOS

- Entre 18 e 35 anos de idade (inclusive);
- Domicílio fiscal em Portugal;
- Não podem ser proprietários de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano habitacional;
- Não podem ter beneficiado da garantia pública anteriormente;
- Rendimentos que não ultrapassem o 8.º escalão do IRS;
- Estando dispensados da entrega de declaração de rendimentos, devem 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 8.º escalão do IRS;
- Situação fiscal e contributiva regularizada.

CONDIÇÕES APLICÁVEIS DO CONTRATO

- Aquisição da primeira habitação própria permanente em que o valor da transação do imóvel não exceda os €450.000,00;
- Com garantia hipotecária;
- Celebrado até 31 de dezembro de 2026.

CONDIÇÕES DA GARANTIA PESSOAL DO ESTADO

O valor coberto pela garantia corresponde ao montante que excede 85% do valor da transação.

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 a percentagem do valor de transação que está a ser financiada e os 85%. No exemplo anterior da transação no valor de €250.000,00, supondo que o Banco financia 90%, ou seja, €225.000,00, o valor da garantia consiste então na diferença entre €225.000,00 e €212.500,00 (valor correspondente a 85% do valor da transação). Ou seja, o Estado garante, neste exemplo, €12.500,00.

Caso o Cliente não consiga realizar 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.

O Cliente será 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.

Para outras informações sobre o regime da garantia pessoal do Estado consulte um Balcão BPI, os nossos canais digitais ou www.bancobpi.pt, e o Portal do Cliente Bancário, em [O que é e diferentes regimes | Portal do Cliente Bancario](#) e [Perguntas Frequentes | Portal do Cliente Bancario](#) (Créditos>Crédito à habitação> Garantia pública no crédito à habitação para jovens até aos 35 anos).