



Índice

Texto do Aviso

Anexo ao Aviso

Texto do Aviso

Através do Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, foram definidas as condições em que o Estado pode prestar garantia pessoal a instituições de crédito com vista à viabilização de concessão de crédito à habitação própria e permanente a jovens até aos 35 anos. Este regime foi posteriormente regulamentado através da Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de setembro, que aprovou igualmente a minuta de protocolo a celebrar entre a Direção-Geral do Tesouro e Finanças e as instituições aderentes.

De acordo com o referido regime, a Direção-Geral do Tesouro e Finanças pode intervir como fiador em contratos de crédito para a aquisição de primeira habitação, celebrados junto de uma instituição aderente, por jovens até 35 anos, que preencham as condições de elegibilidade legalmente previstas, cobrindo, em caso de incumprimento pelo devedor, um montante até 15% do capital de crédito inicialmente concedido. A celebração de um contrato de crédito ao abrigo do regime da garantia pessoal do Estado permite ao cliente financiar a aquisição da primeira habitação em montante superior ao que resultaria da aplicação do rácio *loan-to-value* (LTV) previsto no n.º 1 do artigo 5.º da Recomendação macroprudencial do Banco de Portugal no âmbito de novos contratos de crédito celebrados com consumidores, mas pressupõe, em qualquer caso, o cumprimento, pelas instituições, das obrigações a que estão adstritas para garantir a capacidade financeira dos clientes e preservar a estabilidade financeira.

O acesso ao regime da garantia pessoal do Estado deve pressupor o conhecimento pelos clientes das suas características e modo de funcionamento, bem como dos riscos que lhe estão associados. Neste contexto, o Banco de Portugal considera necessário estabelecer, através do presente Aviso, os requisitos da informação que as instituições de crédito aderentes devem divulgar sobre o regime da garantia pessoal do Estado e, bem assim, da informação que deverá ser disponibilizada aos clientes em momento prévio à celebração, e durante a vigência, de contratos de crédito à habitação ao abrigo do referido regime.

Assim, no uso das competências que lhe são atribuídas pelo n.º 4 do artigo 77.º do Regime Geral das Instituições de Crédito e das Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de dezembro, na redação em vigor, bem como pelo n.º 4 do artigo 14.º e pelo n.º 3 do artigo 22.º, ambos do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, na redação em vigor, o Banco de Portugal determina o seguinte:

Capítulo I
Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente Aviso concretiza os deveres de divulgação de informação ao público e de prestação de informação aos clientes bancários sobre o regime de garantia pessoal do Estado para viabilização de concessão de crédito à habitação própria e permanente a jovens até 35 anos, previsto no Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, e regulamentado pela Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de setembro.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos do presente Aviso, entende-se por:

- a) «Contrato de crédito» um contrato de crédito para aquisição de habitação própria permanente, abrangido pelo disposto no Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho na redação em vigor;
- b) «Instituição» as instituições de crédito com sede ou sucursal em território nacional que tenham aderido ao protocolo relativo à garantia pública celebrado com a Direção-Geral do Tesouro e Finanças;
- c) «Regime de garantia pessoal do Estado» o regime previsto no Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho e regulamentado pela Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de setembro.

Capítulo II

Divulgação de informação ao público

Artigo 3.º

Divulgação de informação ao público

1 - As instituições disponibilizam informação sobre o regime de garantia pessoal do Estado nos respetivos sítios na Internet e, quando existam, no *homebanking* e nas aplicações móveis, com destaque adequado, durante o período em que seja possível aceder ao referido regime.

2 - A informação referida no número anterior inclui, pelo menos, os seguintes elementos:

- a) Especificação dos contratos de crédito abrangidos pelo âmbito de aplicação do regime de garantia pessoal do Estado;
- b) Indicação dos requisitos de elegibilidade previstos no regime de garantia pessoal do Estado;
- c) Descrição das principais características da garantia pessoal do Estado, designadamente:
 - i) Modalidade da garantia;
 - ii) Prazo máximo da garantia;

iii) Limite máximo da cobertura da garantia;

iv) Consequências do acionamento da garantia.

3 - As instituições disponibilizam a informação prevista no número anterior, em suporte duradouro, aos clientes que, aos balcões ou através de meios de comunicação à distância, manifestem interesse na obtenção de informações sobre o regime de garantia pessoal do Estado, podendo utilizar o modelo constante do anexo ao presente Aviso.

4 - A informação prevista nos números anteriores é acompanhada da menção de que o preenchimento dos requisitos de elegibilidade previstos no regime de garantia pessoal do Estado não prejudica a livre decisão da instituição quanto à concessão do crédito.

Artigo 4.º

Dever geral de assistência

1 - As instituições asseguram o esclarecimento de dúvidas colocadas pelos clientes mediante a disponibilização, em local fácil e permanentemente acessível, designadamente no respetivo sítio na Internet, de uma secção de perguntas frequentes sobre a aplicação do regime de garantia pessoal do Estado.

2 - Sem prejuízo do disposto número anterior, o esclarecimento de dúvidas pode ser também garantido através dos trabalhadores envolvidos no atendimento ao público, nos balcões ou através de meios de comunicação à distância.

3 – Caso o cliente manifeste intenção de beneficiar do regime de garantia pessoal do Estado, e preencha as condições de elegibilidade, a instituição deve disponibilizar informação ao mutuário sobre o montante do crédito a conceder que estará coberto pela garantia.

Capítulo III

Prestação de informação na vigência do contrato de crédito

Artigo 5.º

Informação a prestar em caso de acionamento da garantia pessoal do Estado

A partir do mês seguinte ao do acionamento da garantia pessoal do Estado e enquanto subsistirem valores vencidos e não pagos ao Estado, a instituição deve disponibilizar ao mutuário, através dos extratos relativos ao contrato de crédito, informação sobre:

- a) O montante de capital cujo pagamento é suportado pelo Estado ao abrigo da garantia, com detalhe sobre as prestações a que respeita;
- b) O montante que permanece em dívida perante a instituição, com desagregação das componentes relativas a capital e juros e, se aplicável, a comissões e despesas;
- c) A responsabilidade do mutuário pelo pagamento ao Estado dos montantes abrangidos pela garantia e de eventuais encargos adicionais em caso de incumprimento.

Artigo 6.º

Informação a prestar na cessação da vigência da garantia pessoal do Estado

A instituição informa o mutuário da cessação da vigência da garantia pessoal do Estado no mês anterior à data da cessação.

Capítulo IV

Disposição final

Artigo 7.º

Entrada em vigor

O presente Aviso entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

17 de dezembro de 2024. - O Governador, *Mário Centeno*.

Anexo ao Aviso

Modelo de informação sobre Garantia Pública no Crédito à Habitação para Jovens (ao abrigo do artigo 3.º, n.º 3)

Regime da garantia Pessoal do Estado	Condições aplicáveis do Contrato		
<p>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 euros.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Em caso de incumprimento do contrato, a garantia do Estado pode ser acionada antes da execução dos bens dos clientes e dos garantes.</p> <p>As instituições não estão obrigadas a conceder crédito, mesmo que os clientes cumpram os requisitos para aceder à garantia do Estado.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aquisição da primeira habitação própria permanente em que o valor da transação do imóvel não exceda os 450 000 euros; • Com garantia hipotecária; • Celebrado até 31 de dezembro de 2026. 		
<th data-bbox="245 1536 868 1581">Condições de acesso dos mutuários</th> <td data-bbox="868 741 1525 2022"> <th data-bbox="868 741 1525 786">Condições da garantia pessoal do Estado</th> <p data-bbox="868 786 1525 909">O valor coberto pela garantia corresponde ao montante que excede 85% do valor da transação.</p> <p data-bbox="868 909 1525 1010">Exemplo:</p> <p data-bbox="868 1010 1525 1234">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.</p> <p data-bbox="868 1234 1525 1682">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 o Banco 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.</p> <p data-bbox="868 1682 1525 2022">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.</p> </td>	Condições de acesso dos mutuários	<th data-bbox="868 741 1525 786">Condições da garantia pessoal do Estado</th> <p data-bbox="868 786 1525 909">O valor coberto pela garantia corresponde ao montante que excede 85% do valor da transação.</p> <p data-bbox="868 909 1525 1010">Exemplo:</p> <p data-bbox="868 1010 1525 1234">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.</p> <p data-bbox="868 1234 1525 1682">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 o Banco 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.</p> <p data-bbox="868 1682 1525 2022">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.</p>	Condições da garantia pessoal do Estado

- 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.

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 [*indicação dos espaços onde se encontra a informação divulgada pela instituição*], e o **Portal do Cliente Bancário**, em [O que é e diferentes regimes | Portal do Cliente Bancário](#) e [Perguntas Frequentes | Portal do Cliente Bancário](#) (Créditos > Crédito à habitação> Garantia pública no crédito à habitação para jovens até aos 35 anos)