

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 euros.

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 garantes.

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

Condições da garantia pessoal do Estado

O valor coberto pela garantia não pode ultrapassar 15 % do valor da transação, sendo esta percentagem ajustada para um valor proporcionalmente inferior no caso de a instituição financiar menos de 100 % do valor da transação.

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 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 www.uci.pt, 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).

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 ao Contrato

- 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.