

Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de setembro

Com as alterações introduzidas por: Portaria n.º 187/2025/1;

Índice

– Diploma

- Artigo 1.º *Objeto*  **ALTERADO**
- Artigo 2.º *Âmbito territorial*
- Artigo 3.º *Âmbito de aplicação* **ALTERADO**
- Artigo 4.º *Apuramento do rendimento*
- Artigo 5.º *Requisitos de acesso à garantia* 
- Artigo 6.º *Modalidade da garantia*
- Artigo 7.º *Incidência*
- Artigo 8.º *Montante máximo da garantia*
- Artigo 9.º *Duração da garantia*
- Artigo 10.º *Supervisão*
- Artigo 11.º *Fiscalização*
- Artigo 12.º *Regime supletivo*
- Artigo 13.º *Entrada em vigor*

– **Anexo** *Minuta do Protocolo Relativo à Garantia Pessoal do Estado a Instituições de Crédito com Vista à Viabilização de Concessão de Crédito à Habitação Própria Permanente a Jovens até aos 35 Anos Prevista na Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de setembro ("Protocolo")*

- Cláusula 1.º *Objeto*
- Cláusula 2.º *Requisitos de elegibilidade do regime*
- Cláusula 3.º *Adesão pelas instituições de crédito*
- Cláusula 4.º *Pedidos de acesso*
- Cláusula 5.º *Operações incluídas na Garantia*
- Cláusula 6.º *A Garantia*
- Cláusula 7.º *Execução da Garantia*
- Cláusula 8.º *Recuperação de créditos*
- Cláusula 9.º *Auditoria pela Inspeção-Geral de Finanças*
- Cláusula 10.º *Conservadoria*
- Cláusula 11.º *Deveres gerais de colaboração entre as Partes*
- Cláusula 12.º *Segredo bancário*
- Cláusula 13.º *Prazo*
- Cláusula 14.º *Contactos*

– **Anexo I** *Garantia de Carteira*

- Artigo 1.º *Objeto da garantia*
- Artigo 2.º *Obrigações do Garante*
- Artigo 3.º *Execução da Garantia*
- Artigo 4.º *Recuperação*
- Artigo 5.º *Informações*

- [Artigo 6.º](#) *Duração da Garantia*
- [Artigo 7.º](#) *Legislação aplicável*
- [Artigo 8.º](#) *Local de cumprimento*
- [Artigo 9.º](#) *Jurisdição competente*
- [Artigo 10.º](#) *Invalidez ou ineficácia de alguma disposição do presente contrato*
- [Artigo 11.º](#) *Contactos*
- [Artigo 12.º](#) *Entrada em vigor e procedimentos de assinatura*
- [Anexo II](#) *Adesão ao Protocolo*
- [Anexo III](#) *Confirmação de Adesão ao Protocolo*
- [Anexo IV](#) *Pedido de Reforço da Garantia de Carteira*
- [Anexo V](#) *Elementos de Instrução do Pedido de Acesso*
- [Anexo VI](#) *Declaração do Mutuário*
- [Anexo VII](#) *Informação Periódica*
- [Anexo VIII](#) *Acionamento da Garantia*

Diploma

Procede à regulamentação das condições da concessão de garantia pessoal pelo Estado para assegurar a realização, por parte de instituições de crédito com sede em Portugal e sucursais em Portugal de instituições de crédito com sede no estrangeiro, de operações de crédito com vista à aquisição da primeira habitação própria permanente.

Portaria n.º 236-A/2024/1
de 27 de setembro

O Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, estabelece as condições em que o Estado pode prestar uma garantia pessoal a instituições de crédito, com vista à viabilização de concessão de crédito à habitação própria permanente a jovens até aos 35 anos.

Nos termos do artigo 4.º do referido decreto-lei, compete aos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças, da habitação e da juventude aprovar a regulamentação necessária ao disposto nesse decreto-lei. Deste modo, importa fixar as regras aplicáveis à concessão da garantia pessoal do Estado às operações de crédito que reúnam as condições estipuladas nesse diploma legislativo.

Foram ouvidos o Banco de Portugal e a Associação Portuguesa de Bancos.

Assim:

Ao abrigo do disposto no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, manda o Governo, pelo Ministro de Estado e das Finanças, pelo Ministro das Infraestruturas e Habitação e pela Ministra da Juventude e Modernização, o seguinte:

Artigo 1.º**Objeto**

1 - A presente portaria regulamenta as condições da concessão de garantia pessoal pelo Estado para assegurar a realização de operações de crédito, com vista à aquisição da primeira habitação própria permanente, por parte de:

- a) Instituições de crédito com sede em Portugal e sucursais em Portugal de instituições de crédito com sede no estrangeiro;
- b) Sociedades financeiras com sede em Portugal e sucursais em Portugal de instituições financeiras com sede no estrangeiro.

2 - É aprovada e publicada, em anexo à presente portaria, a minuta de Protocolo Relativo à Garantia Pessoal do Estado a Instituições de Crédito, com Vista à Viabilização de Concessão de Crédito à Habitação Própria Permanente a Jovens até aos 35 Anos, e respetivos anexos, doravante designado por "Protocolo".

3 - A minuta de Protocolo e respetivos anexos a que se refere o número anterior são aplicáveis, com as necessárias adaptações, às garantias pessoais do Estado a prestar às instituições a que se refere a alínea b) do n.º 1, com vista à viabilização de concessão de crédito à habitação própria e permanente, considerando-se que as referências a 'instituições de crédito com sede em Portugal' e a 'sucursais em Portugal de instituições de crédito com sede no estrangeiro' são feitas, respetivamente, a 'sociedades financeiras com sede em Portugal' e a 'sucursais em Portugal de instituições financeiras com sede no estrangeiro'.

4 - A garantia pessoal do Estado é prestada através da Direção-Geral do Tesouro e Finanças (DGTF).

Notas:

[Artigo 3.º, Portaria n.º 187/2025/1 - Diário da República n.º 74/2025, Série I de 2025-04-15](#) O montante máximo da garantia a conceder pelo Estado às operações de crédito realizadas pelas instituições a que se refere a alínea b) do n.º 1 do presente artigo obedece aos limites máximos para a concessão de garantias pelo Estado estabelecidos na Lei do Orçamento do Estado e concorre para o montante máximo previsto no n.º 1 do artigo 8.º da presente Portaria, e no Despacho n.º 13588/2024, de 12 de novembro.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Portaria n.º 187/2025/1 - Diário da República n.º 74/2025, Série I de 2025-04-15](#), em vigor a partir de 2025-04-16

Artigo 2.º**Âmbito territorial**

A presente portaria é aplicável em todo o território nacional.

Artigo 3.º**Âmbito de aplicação**

1 - Considerando o disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, a garantia pessoal do Estado pode ser concedida às operações de crédito realizadas pelas instituições de crédito e sociedades financeiras com sede em Portugal, e sucursais em Portugal de instituições de crédito e de instituições financeiras com sede no estrangeiro, que estejam legalmente habilitadas para conceder crédito para aquisição de habitação própria e permanente, doravante designadas por 'instituição' ou 'instituições', e que preencham, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- a) O(s) mutuário(s) tenha(m) entre 18 e 35 anos de idade;
- b) O(s) mutuário(s) tenha(m) domicílio fiscal em Portugal;
- c) O(s) mutuário(s) do contrato usufrua(m) de rendimentos que não ultrapassem o 8.º escalão do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS);
- d) O(s) mutuário(s) do contrato não seja(m) proprietário(s) de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano habitacional;
- e) O(s) mutuário(s) do contrato nunca tenha(m) usufruído da garantia pessoal do Estado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho;
- f) O valor da transação não exceda € 450 000;
- g) O crédito se destine à primeira aquisição de habitação própria permanente;
- h) A garantia pessoal do Estado não ultrapasse 15 % do valor da transação do prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano;
- i) A garantia pessoal do Estado se destine a viabilizar que a instituição financie a totalidade do valor da transação do prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano, ou um valor inferior desde que este seja igual ou superior a 85 % do referido valor da transação; e
- j) O(s) mutuário(s) tenha(m) a sua situação fiscal bem como a sua situação à luz do regime previdencial que lhe(s) seja aplicável regularizadas.

2 - O regime previsto na presente portaria é aplicável aos contratos de crédito para aquisição da primeira habitação própria permanente, abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, na sua redação atual, bem como aos contratos de crédito 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.

3 - O regime previsto na presente portaria não prejudica a aplicação do regime de concessão de crédito bonificado à habitação a pessoa com deficiência, aprovado pela Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, desde que os requisitos de elegibilidade de ambos os regimes se encontrem cumpridos.

4 - Encontram-se excluídos do âmbito de aplicação do presente regime os contratos de crédito para construção ou para obras de primeira habitação própria permanente, bem como os contratos de locação financeira.

5 - Os créditos garantidos pelo Estado podem ser formalizados pelos mutuários junto das instituições que tenham aderido ao Protocolo referido no artigo 5.º

6 - As instituições devem verificar o cumprimento das condições de elegibilidade dos mutuários, devendo obter junto destes a respetiva documentação comprovativa emitida por entidades oficiais ou, caso tal não seja possível, através de declarações emitidas pelo(s) mutuário(s), de acordo com os modelos a considerar no Protocolo a celebrar ao abrigo do artigo 5.º da presente portaria.

7 - A verificação dos requisitos de elegibilidade previstos no n.º 1, designadamente através dos documentos relevantes para o efeito, afere-se por referência ao momento da verificação dos documentos para elaboração das minutas contratuais, considerando a data de aprovação do financiamento, devendo a mesma ocorrer relativamente a todos os mutuários do contrato de crédito, sem prejuízo do disposto no artigo 4.º quanto ao apuramento do rendimento.

8 - No caso de não preenchimento dos requisitos de elegibilidade de acesso à garantia, as instituições devem indicar expressamente aos respetivos proponentes os motivos da não elegibilidade.

9 - A prestação de falsas declarações pelos mutuários pode implicar responsabilidade civil ou criminal nos termos gerais aplicáveis.

10 - A verificação dos requisitos de elegibilidade previstos no n.º 1 por parte do(s) mutuário(s) não prejudica a livre decisão de concessão, ou não concessão, do crédito, por parte das instituições, nomeadamente quanto à avaliação da taxa de esforço dos mutuários, com base na habitual análise de risco de crédito, em cumprimento das normas e orientações aplicáveis, incluindo o previsto no Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, e no Aviso do Banco de Portugal n.º 4/2017, de 22 de setembro.

11 - Para efeitos do disposto no presente regime, deve entender-se por "valor da transação" o mínimo entre o preço de aquisição e o valor da avaliação do prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano, no momento da contratação do novo crédito, determinado nos termos do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, desde que seja aceite pelo mutuante.

12 - Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 7.º, o montante da garantia pessoal do Estado não pode ultrapassar 15 % do valor da transação do prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano, devendo esta percentagem ser ajustada para um valor proporcionalmente inferior no caso de a instituição financiar menos de 100 % do valor da transação.

13 - Para efeitos do presente regime, todos os adquirentes do imóvel devem ser mutuários do crédito e devem cumprir as condições estabelecidas no n.º 1 do artigo 3.º da presente portaria.

14 - A garantia pessoal do Estado não se extingue em caso de reembolso antecipado com vista à transferência do crédito, nos termos do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, na sua redação atual, pelo período remanescente do prazo da garantia pessoal do Estado, desde que a instituição para a qual o crédito é transferido tenha aderido ao Protocolo previsto no artigo 5.º e disponha de montante para acomodar esta transferência ao abrigo da garantia do Estado.

15 - No caso previsto no número anterior, a instituição que concedeu originalmente o crédito deve facultar, à instituição cessionária e à DGTF, nos termos e prazos previstos no artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, informação sobre a data da contratação inicial, o montante da garantia pessoal do Estado, a percentagem da garantia, o valor da transação que foi considerado para aplicação do referido percentual e a data de apuramento do respetivo valor.

16 - No caso de existir cessão de créditos ou da posição contratual por iniciativa do mutuante, a garantia do Estado apenas subsiste se a cessão ocorrer para uma instituição que tenha aderido ao Protocolo e se o cessionário dispuser de montante ao abrigo da garantia para acomodar essa cessão, ou se o Estado, através da DGTF, consentir na cessão, considerando a viabilidade da operação, o novo cessionário e a necessidade de dar cumprimento a todos os compromissos assumidos no âmbito da garantia.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Portaria n.º 187/2025/1 - Diário da República n.º 74/2025, Série I de 2025-04-15](#), em vigor a partir de 2025-04-16

Artigo 4.º

Apuramento do rendimento

1 - Para efeito do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 3.º, consideram-se os escalões vigentes no continente à data do pedido de crédito dirigido à instituição e o total do rendimento para determinação da taxa apurado pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) na liquidação do IRS do(s) mutuário(s) referente ao último período de tributação disponível.

2 - No caso de os mutuários não serem casados ou unidos de facto, é considerado o rendimento coletável tributado às taxas gerais previstas no artigo 68.º do Código do IRS, acrescido dos rendimentos isentos e englobados para efeitos da determinação da taxa nos termos da legislação fiscal, deduzido do quociente dos rendimentos produzidos em anos anteriores, nos termos do artigo 74.º do Código do IRS, constante da liquidação do IRS de cada um dos mutuários referente ao último período de tributação disponível.

3 - No caso de os mutuários serem casados ou unidos de facto, o rendimento é apurado:

a) Quando tenham optado pela tributação conjunta, pela aplicação do quociente familiar ao total do rendimento coletável tributado às taxas gerais previstas no artigo 68.º do Código do IRS, acrescido dos rendimentos isentos e englobados para efeitos da determinação da taxa nos termos da legislação fiscal, deduzido do quociente dos rendimentos produzidos em anos anteriores, nos termos do artigo 74.º do Código do IRS, relativamente aos dois sujeitos passivos, constante na sua liquidação conjunta do IRS, referente ao último período de tributação disponível;

b) Quando tenham optado pela tributação separada, pela aplicação do quociente familiar à soma total do rendimento coletável tributado às taxas gerais previstas no artigo 68.º do Código do IRS, acrescido dos rendimentos isentos e englobados para efeitos da determinação da taxa nos termos da legislação fiscal, deduzido do quociente dos rendimentos produzidos em anos anteriores, nos termos do artigo 74.º do Código do IRS, constante na liquidação do IRS relativa a cada um dos sujeitos passivos nas suas liquidações individuais, referente ao último período de tributação disponível.

4 - Sem prejuízo das orientações do Banco de Portugal em matéria de procedimentos e critérios a observar na avaliação da solvabilidade dos consumidores pelas entidades habilitadas a exercer, a título profissional, a atividade de concessão de crédito em Portugal, a presente medida tendente à concessão da garantia do Estado aplica-se, desde que cumpridos os restantes requisitos estipulados no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, e no artigo 3.º da presente portaria, aos mutuários que, estando dispensados da entrega de declaração de rendimentos ao abrigo do artigo 58.º do Código do IRS, tenham rendimentos mensais de trabalho declarados à segurança social ou sejam beneficiários das seguintes prestações sociais:

a) Pensões de sobrevivência, invalidez ou pensões sociais;

b) Prestações de desemprego;

c) Prestações de parentalidade;

d) Subsídios de doença e doença profissional, com período de atribuição não inferior a um mês;

e) Rendimento social de inserção;

f) Prestação social para a inclusão;

g) Subsídio de apoio ao cuidador informal principal.

5 - No caso de os mutuários casados ou unidos de facto estarem ambos na situação prevista no número anterior, ao total mensal de rendimentos dos dois mutuários deve aplicar-se o quociente familiar.

6 - Para efeitos do disposto nos n.ºs 4 e 5, o total mensal de rendimentos não pode ultrapassar o montante correspondente a $\frac{1}{14}$ do valor limite máximo do 8.º escalão da tabela prevista no n.º 1 do artigo 68.º do Código do IRS, em vigor à data da concessão da garantia.

7 - No caso de os mutuários serem casados ou unidos de facto, quando tenham optado pela tributação separada, em que apenas um deles esteja na situação prevista no n.º 4, o rendimento é apurado através da aplicação do quociente familiar à soma do total mensal dos rendimentos referidos no n.º 4, auferidos pelo mutuário que se encontre nessa situação, multiplicado por 14, com o rendimento coletável tributado às taxas gerais previstas no artigo 68.º do Código do IRS, acrescido dos rendimentos isentos e englobados para efeitos da determinação da taxa nos termos da legislação fiscal, deduzido do quociente dos rendimentos produzidos em anos anteriores, nos termos do artigo 74.º do Código do IRS, constante na liquidação do IRS relativa ao outro mutuário.

LEGISLAÇÃO CONSOLIDADA

8 - Para efeito de determinação da elegibilidade e apuramento dos rendimentos, consideram-se apenas o(s) mutuário(s) intervenientes na operação de crédito, ainda que na última liquidação do IRS respetiva disponível tenha(m) optado pela tributação conjunta com sujeito passivo que não seja mutuário interveniente na operação de crédito, aplicando-se para efeitos da determinação do respetivo rendimento anual o disposto na alínea a) do n.º 3.

Artigo 5.º

Requisitos de acesso à garantia

1 - Os procedimentos a observar entre a DGTF e as instituições relativos à garantia constam do Protocolo, cuja minuta é aprovada em anexo à presente portaria, ao qual as instituições podem aderir no prazo de 30 dias, contado a partir da entrada em vigor da presente portaria.

2 - Para a formalização da garantia à carteira das operações elegíveis nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, e na presente portaria, bem como dos procedimentos a observar relativos à disponibilização do financiamento garantido pelo Estado a favor dos mutuários, e a respetiva gestão, controlo e execução da garantia, recuperação do crédito executado e prestação de informação periódica ao Estado, incluindo à entidade fiscalizadora e aos mutuários, serão celebrados Contratos de Garantia ("Garantia de Carteira" ou "Garantia") entre o Estado, através da DGTF, e as instituições aderentes ao Protocolo.

3 - Os contratos de crédito garantidos pelo Estado devem ser celebrados entre os mutuários e a instituição após a data da adesão ao Protocolo e da assinatura da Garantia referidos no número anterior.

4 - Para beneficiar da garantia pessoal concedida pelo Estado, os contratos de crédito entre as instituições e os mutuários devem ser formalizados até ao dia 31 de dezembro de 2026.

5 - O prazo referido no número anterior pode ser prorrogado após avaliação do impacto da medida.

Notas:

Artigo 3.º, Portaria n.º 187/2025/1 - Diário da República n.º 74/2025, Série I de 2025-04-15 Para efeitos de adesão ao Protocolo das instituições a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 1.º da presente Portaria, o prazo a que se refere o n.º 1 do presente artigo conta-se a partir de 16/04/2025.

Artigo 6.º

Modalidade da garantia

A modalidade da garantia a conceder pelo Estado, para efeitos da presente portaria, é a fiança.

Artigo 7.º

Incidência

1 - A garantia do Estado incide sobre o capital do contrato de crédito celebrado entre o(s) mutuário(s) e a instituição após a entrada em vigor da presente portaria e após celebração do Protocolo e da Garantia referidos no artigo 5.º da presente portaria.

2 - O montante garantido pelo Estado, a todo o momento, não pode ser superior a 15 % do valor do capital em dívida inicialmente contratado.

3 - Em caso de alienação do prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano, a caducidade da garantia pessoal do Estado só ocorrerá com a emissão do distrato da hipoteca pela instituição ou com o expresse consentimento desta para a transmissão do imóvel, ainda que sem o cancelamento da garantia hipotecária.

4 - A garantia do Estado está isenta de comissão de garantia.

5 - Em qualquer caso, para segurança do financiamento abrangido pela garantia prestada pelo Estado, deverá ser constituída hipoteca a favor da instituição, sobre a habitação adquirida com o produto daquele, mantendo-se a hipoteca em vigor, pelo menos, durante o período em que o financiamento beneficie da garantia do Estado.

6 - As instituições poderão solicitar ao(s) mutuário(s) outras garantias que considerem necessárias à aprovação do crédito, de acordo com os seus procedimentos e práticas habituais.

7 - As instituições podem acordar as remissões/perdões, dações e reestruturações que considerem necessárias, de acordo com as suas políticas, definidas internamente, nomeadamente ao abrigo dos regimes do PARI e do PERSI, previstos no Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, na sua redação atual, ou por iniciativa do(s) mutuário(s), não tendo qualquer dos referidos eventos consequência na subsistência da garantia do Estado, desde que tais eventos não pressuponham um acréscimo de responsabilidades do Estado pela garantia prestada.

8 - Sem prejuízo do disposto no artigo 9.º, a garantia pode ser acionada pelas instituições ocorrendo a mora no pagamento de uma ou mais prestações vencidas ou em caso de resolução do contrato ou de declaração de perda, pelos mutuários, do benefício do prazo, com o consequente vencimento antecipado da totalidade da dívida, nos termos legal e contratualmente previstos, renunciando o Estado, incondicional e irrevogavelmente, ao benefício do prazo e ao benefício da excussão prévia dos bens dos mutuários ou de garantes sempre que a garantia seja executada.

9 - As instituições financeiras ficam obrigadas a partilhar com o Estado, *pari passu*, na mesma percentagem em que a operação for garantida pelo Estado, o valor obtido com a execução de qualquer garantia, seja de que natureza for, ou seguro exigido, se tiver sido acionada a garantia do Estado e este tenha pagado o montante garantido.

10 - As garantias do(s) mutuário(s) e/ou de terceiros garantes devem ser constituídas para segurança da totalidade do financiamento e respetivos acessórios.

Artigo 8.º

Montante máximo da garantia

1 - O montante máximo da garantia a conceder pelo Estado às operações de crédito, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, em conformidade com os limites máximos para a concessão de garantias pelo Estado, estabelecido no n.º 1 do artigo 106.º da Lei do Orçamento do Estado para 2024, é autorizado por despacho do membro do Governo responsável pela área das finanças.

2 - A repartição pelas instituições aderentes ao Protocolo do montante máximo da garantia a conceder pelo Estado é determinada por despacho do membro do Governo responsável pela área das finanças, tendo em conta o limite fixado nos termos do disposto no número anterior.

3 - Sem prejuízo do disposto no n.º 1, as instituições aderentes ao Protocolo podem solicitar à DGTF um reforço do montante da garantia de carteira que lhes foi concedido, se justificadamente previrem a possibilidade do esgotamento do montante inicialmente concedido, o qual se encontra dependente de autorização através de despacho do membro do Governo responsável pela área das finanças.

Artigo 9.º

Duração da garantia

A garantia pessoal do Estado vigora durante 10 anos a contar da celebração do respetivo contrato de crédito, extinguindo-se em momento anterior se forem previamente cumpridas todas as obrigações do mutuário no âmbito do referido contrato de crédito.

Artigo 10.º

Supervisão

O Banco de Portugal supervisiona o cumprimento dos deveres de conduta das instituições decorrentes da presente portaria e pode proceder à sua regulamentação, nomeadamente em matéria de deveres de informação aos mutuários.

Artigo 11.º

Fiscalização

1 - Compete à IGF - Autoridade de Auditoria, no âmbito das suas atribuições, promover inspeções anuais, ou com periodicidade inferior caso se justifique, aos montantes garantidos e sempre que se verificarem acionamentos da garantia, para verificação do cumprimento do disposto no Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, na presente portaria e no Protocolo, designadamente por amostragem.

2 - No âmbito das inspeções referidas no número anterior, compete à IGF - Autoridade de Auditoria emitir recomendações às instituições com vista ao cumprimento do disposto no Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, na presente portaria e no Protocolo.

Artigo 12.º

Regime supletivo

Considerando o disposto nos artigos 3.º e 4.º do Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, em tudo o que não se encontre especialmente previsto nesse decreto-lei, na presente portaria e no Protocolo, aplica-se, subsidiariamente e com as devidas adaptações, atento o âmbito de aplicação desta medida, o disposto no regime jurídico da concessão de garantias pessoais pelo Estado ou por outras pessoas coletivas de direito público, previsto na Lei n.º 112/97, de 16 de setembro, alterada pelas Leis n.ºs 64/2012, de 20 de dezembro, e 82-B/2014, de 31 de dezembro, salvo disposições que, atenta a finalidade e natureza especial do referido decreto-lei, se revelem incompatíveis, designadamente os artigos 9.º, 13.º, 14.º, 16.º e 19.º

Artigo 13.º

Entrada em vigor

A presente portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Anexo

Minuta do Protocolo Relativo à Garantia Pessoal do Estado a Instituições de Crédito com Vista à Viabilização de Concessão de Crédito à Habitação Própria Permanente a Jovens até aos 35 Anos Prevista na Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de setembro ("Protocolo")

(a que se refere o artigo 1.º, n.º 2)

Entre:

A Direção-Geral do Tesouro e Finanças, doravante designada, abreviadamente, por "DGTF"; e

As instituições de crédito aderentes a este Protocolo, doravante designadas, abreviadamente, por "instituições" ou "instituições de crédito";

A DGTF e as instituições, quando em conjunto, são adiante designadas por "Partes".

Considerando:

- 1) O Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, que estabelece as condições em que o Estado pode prestar garantia pessoal a instituições de crédito com sede em Portugal e sucursais em Portugal de instituições de crédito com sede no estrangeiro, com vista à viabilização de concessão de crédito à habitação própria permanente;
- 2) A portaria a que se refere o artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, que regulamenta as condições da concessão de garantia pessoal pelo Estado para assegurar a realização de operações de crédito à habitação própria permanente por parte de instituições de crédito, doravante designada por "Portaria";
- 3) O artigo 5.º da portaria, que estabelece que os procedimentos a observar, entre a DGTF e as instituições, relativos à disponibilização do financiamento, e respetiva gestão, controlo, execução de garantia, recuperação do crédito e prestação de informação, constam do Protocolo, doravante designado por "Protocolo", a celebrar no prazo de 30 dias;
- 4) Que o Protocolo pretende operacionalizar o quadro legal que estabelece a medida de garantia pública à concessão de crédito para a primeira habitação própria permanente e, bem assim, prever a adoção de procedimentos expeditos, simples e transparentes;
- 5) A natureza da informação necessária para: (i) conceder a garantia; (ii) verificar os requisitos de elegibilidade; (iii) aferir da existência de fundamentos para a recusa de pedidos de acesso, bem como (iv) gerir a garantia concedida ao longo da vigência da mesma;
- 6) Que a verificação dos elementos e informação indispensável para elegibilidade dos mutuários requerentes deverá ser realizada, por referência ao momento da verificação dos documentos para elaboração das minutas contratuais, considerando a data de aprovação do financiamento, em conformidade com as regras constantes do presente Protocolo;
- 7) Sem prejuízo do previsto no Protocolo, que as instituições confrontam a informação e elementos, obtidos por via declarativa, com informação de que disponham por outra via;
- 8) Que se mostra imprescindível, para a devida aplicação do estabelecido na portaria e no presente Protocolo, que as instituições disponham de um prazo adequado para procederem ao desenvolvimento e implementação dos procedimentos internos necessários para o efeito:

É acordado o seguinte:

Cláusula 1.º

Objeto

1 - O presente Protocolo regula os termos e condições em que o Estado concede às operações de crédito realizadas pelas instituições de crédito com sede em Portugal, e sucursais em Portugal de instituições de crédito com sede no estrangeiro ("a instituição" ou as "instituições"), uma garantia pessoal (a "garantia de carteira") e os procedimentos a observar pelas Partes nesse âmbito, nos termos e para os efeitos previstos no Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, e na portaria que o regulamenta.

2 - No âmbito do presente Protocolo são, em concreto, e para todos os efeitos legais, concretizados, designadamente, os deveres de:

- a) Apreciação dos pedidos de acesso à garantia e os termos e as condições em que as instituições os devem considerar como devidamente instruídos para inclusão na garantia de carteira;
- b) Cessação da vigência da garantia, a observar pelas instituições, nas situações legalmente definidas, concretizadas no presente Protocolo;
- c) Reporte à DGTF e à IGF - Autoridade de Auditoria, a observar pelas instituições;
- d) Conservadoria, a observar pelas instituições.

3 - No âmbito do presente Protocolo, são ainda concretizados, em concreto, e para todos os efeitos legais:

- a) Os termos e condições de acionamento da garantia do Estado;
- b) Os termos e condições da recuperação dos montantes executados.

Cláusula 2.º***Requisitos de elegibilidade do regime***

- 1 - As instituições que aderirem ao presente Protocolo beneficiam de uma garantia de carteira do Estado, de acordo com o modelo constante do anexo i, "Garantia de Carteira".
- 2 - As instituições devem apreciar os pedidos de acesso à garantia de carteira, referida no número anterior, que lhes sejam apresentados pelos mutuários de operações de crédito elegíveis, tendo por base os requisitos legais de elegibilidade previstos no Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, e na portaria que o regulamenta, aplicáveis aos mutuários intervenientes na operação de crédito.
- 3 - Compete às instituições comunicar aos mutuários, através dos canais que disponibilizem para o efeito, se preenchem os requisitos de elegibilidade de acesso à garantia e, caso não preencham, indicar expressamente os motivos da não elegibilidade.
- 4 - A prestação de falsas declarações pode implicar responsabilidade civil ou criminal nos termos gerais aplicáveis.
- 5 - Em caso de comprovado incumprimento por parte das instituições do dever de verificação do cumprimento das condições de elegibilidade dos mutuários, a garantia é declarada extinta.
- 6 - No caso previsto no número anterior, se tiver havido lugar ao acionamento da garantia, as instituições devem proceder ao reembolso ao Estado do montante garantido.

Cláusula 3.º***Adesão pelas instituições de crédito***

- 1 - A adesão ao presente Protocolo pelas instituições é condição obrigatória para disponibilização da garantia de carteira.
- 2 - A formalização da adesão é efetuada por via de solicitação à DGTF de adesão ao presente Protocolo, nos termos do anexo ii, "Adesão ao Protocolo", na sequência da qual, e após comunicação da confirmação da adesão, nos termos do anexo iii, "Confirmação de Adesão ao Protocolo", é celebrado o Contrato de Garantia, nos termos do anexo i, "Garantia de Carteira".
- 3 - O montante da garantia de carteira de cada instituição, em função do montante das operações incluídas na garantia, pode ser objeto de reforço nos termos da portaria, devendo as instituições aderentes ao Protocolo solicitar esse incremento nos termos constantes do anexo iv, "Pedido de Reforço da Garantia de Carteira".
- 4 - O montante da garantia de carteira de cada instituição, em função do montante das operações incluídas na garantia, pode ainda ser objeto de revisão, com possibilidade de redução desde que acordado entre as partes intervenientes.

Cláusula 4.º***Pedidos de acesso***

- 1 - O pedido de acesso e inclusão da operação de crédito na garantia de carteira deve ser formulado pelos mutuários junto das instituições, devendo incluir informação referente a todos os mutuários e ao crédito a abranger.
- 2 - A instrução da garantia deve incluir:
 - i) A documentação indicada no anexo v, "Elementos de Instrução do Pedido de Acesso", do presente Protocolo;
 - ii) A declaração constante do anexo vi, "Declaração do Mutuário".
- 3 - Os pedidos de acesso e a respetiva documentação de suporte devem ser recolhidos pelas instituições junto dos seus clientes, pelo meio que aquelas considerem mais conveniente.

4 - Os contratos de crédito, a garantir pelo Estado, devem ser celebrados após a assinatura do presente Protocolo e da concessão da garantia.

Cláusula 5.º

Operações incluídas na Garantia

1 - Para efeitos de controlo das responsabilidades efetivas assumidas pelo Estado, as instituições ficam obrigadas a remeter à DGTF e à IGF - Autoridade de Auditoria, trimestralmente, até ao 15.º quinto dia útil do mês seguinte ao termo de cada trimestre, através de ficheiro Excel ou noutro formato editável a acordar, a informação prevista no modelo definido no anexo vii, "Informação Periódica", do presente Protocolo.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a DGTF pode solicitar informação adicional que se revele necessária para o acompanhamento das responsabilidades assumidas pelo Estado no âmbito do presente Protocolo.

Cláusula 6.º

A Garantia

1 - A garantia do Estado incide sobre o capital do contrato de crédito a celebrar entre o(s) mutuário(s) e a instituição e vigora durante 10 anos a contar da data da celebração do contrato de crédito, extinguindo-se em momento anterior se forem previamente cumpridas todas as obrigações do mutuário no âmbito do referido contrato de crédito.

2 - O montante garantido pelo Estado não pode ser superior a 15 % do valor do capital do financiamento em dívida inicialmente contratado.

3 - No caso de o mutuário proceder ao reembolso parcial antecipado do financiamento, a garantia do Estado reduz-se proporcionalmente.

4 - Em caso de alienação pelo(s) mutuário(s) da primeira habitação própria permanente, a garantia do Estado só caduca com a emissão do distrato da hipoteca pela instituição ou com o expresso consentimento desta para a transmissão do imóvel, ainda que sem o cancelamento da garantia hipotecária.

5 - Caso ocorram aumentos ou reduções de prazo do crédito, alteração ao nível da taxa de juro, ou decisões relativas a carência de capital ou juros, a garantia do Estado mantém-se em vigor desde que não impliquem um acréscimo das responsabilidades do Estado.

6 - Se ocorrer a alteração da finalidade do crédito a garantia do Estado caduca.

7 - A garantia pessoal do Estado não se extingue em caso de reembolso antecipado com vista à transferência do crédito, nos termos do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, na sua redação atual, pelo período remanescente do prazo da garantia pessoal do Estado, desde que a instituição de crédito para a qual o crédito é transferido tenha aderido ao presente Protocolo e disponha de montante ao abrigo da garantia do Estado para acomodar essa transferência.

8 - A garantia concedida pelo Estado está isenta de comissão de garantia.

9 - Em qualquer caso, para segurança do financiamento abrangido pela garantia prestada pelo Estado, deverá ser constituída hipoteca a favor da instituição, sobre a habitação adquirida com o produto daquele, mantendo-se a hipoteca em vigor, pelo menos, durante o período em que o financiamento beneficie da garantia do Estado.

10 - As garantias do(s) mutuário(s) e/ou de terceiros garantes devem ser constituídas para segurança da totalidade do financiamento e respetivos acessórios.

11 - As instituições podem acordar as remissões/perdões, dações e reestruturações que considerem necessárias, de acordo com as suas políticas, definidas internamente, nomeadamente ao abrigo dos regimes do PARI e do PERSI, previstos no Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, na sua redação atual, ou por iniciativa do(s) mutuário(s), não tendo qualquer dos referidos

eventos consequência na subsistência da garantia do Estado, desde que tais eventos não pressuponham um acréscimo de responsabilidades do Estado pela garantia prestada.

12 - No caso de existir cessão de créditos ou da posição contratual por iniciativa do mutuante, a garantia do Estado apenas subsiste se a cessão ocorrer para uma instituição que tenha aderido ao Protocolo e se o cessionário dispuser de montante ao abrigo da garantia para acomodar essa cessão, ou se o Estado, através da DGTF, consentir na cessão, considerando a viabilidade da operação, o novo cessionário, e a necessidade de dar cumprimento a todos os compromissos assumidos no âmbito da garantia.

Cláusula 7.º

Execução da Garantia

1 - Sem prejuízo do disposto no n.º 1 da cláusula 6.ª, a garantia pode ser acionada pelas instituições ocorrendo a mora no pagamento de uma ou mais prestações vencidas ou em caso de resolução do contrato ou de declaração de perda, pelos mutuários, do benefício do prazo, com o consequente vencimento antecipado da totalidade da dívida, nos termos legal e contratualmente previstos, renunciando o Estado, incondicional e irrevogavelmente, ao benefício do prazo e ao benefício da excussão prévia dos bens dos mutuários ou de garantes sempre que a garantia seja executada.

2 - Sem prejuízo do disposto nos n.ºs 2 e 11 da cláusula 6.ª, sempre que a garantia for validamente acionada, o Estado, na qualidade de garante, fica obrigado a entregar à instituição o montante correspondente à percentagem garantida do capital então em dívida.

3 - A instituição pode acionar a garantia, considerando os pressupostos referidos no n.º 1 da presente cláusula, após verificação do evento relevante para o efeito e que justifica esse acionamento, até ao final do trimestre civil posterior ao trimestre civil em que se tenha verificado o referido evento, devendo a instituição, para o efeito, enviar à DGTF e à IGF - Autoridade de Auditoria, por via eletrónica, a comunicação em formato de acordo com o modelo constante do anexo viii, "Acionamento da Garantia", com os montantes a pagar em execução de garantia.

4 - O pagamento da execução da garantia terá um prazo máximo de 30 dias a contar da data de comunicação referida no número anterior.

5 - Caso ocorra a retoma do contrato de crédito, nos termos do n.º 1 do artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, e a garantia do Estado tenha sido previamente acionada, deve a instituição devolver ao Estado os montantes que tenham sido pagos em execução da garantia, permanecendo ainda, nessa sequência, a garantia do Estado em vigor nos termos aplicáveis quando o contrato de crédito foi celebrado.

Cláusula 8.º

Recuperação de créditos

1 - O Estado, na qualidade de garante, sempre que efetue um pagamento às instituições fica sub-rogado, de forma automática, na medida desse pagamento, nos direitos correspondentes que as instituições possuam sobre o(s) mutuário(s), ficando as eventuais despesas de recuperação a cargo das instituições.

2 - As instituições procedem, por conta e no interesse do Estado, às diligências de recuperação dos montantes pagos pelo Estado, a pari passu das diligências executadas relativamente à parcela das instituições, em conformidade com as suas práticas habituais sobre esta matéria.

3 - As instituições ficam obrigadas a partilhar com o Estado, pari passu, na mesma percentagem em que a operação for garantida pelo Estado, o valor obtido com a execução de qualquer garantia, seja de que natureza for, ou seguro exigido.

LEGISLAÇÃO CONSOLIDADA

- 4 - Na recuperação por adjudicação de imóvel ou de outro bem na dação em cumprimento, o valor recuperado será transferido apenas após a ulterior alienação e recebimento do preço da venda, pela instituição, do imóvel adjudicado ou outro bem.
- 5 - Em nenhum caso as instituições podem solicitar garantias ao(s) mutuário(s) ou aos fiadores para cobrir exclusivamente a sua parte do risco na operação.
- 6 - Após o acionamento e pagamento pelo Estado das respetivas garantias, quaisquer importâncias que as instituições venham a recuperar dos mutuários e/ou de terceiros garantes devem ser entregues ao Estado, no prazo de 30 dias após efetivo recebimento, até ao valor por este pago ao abrigo do presente Protocolo e na proporção dos créditos em que ficou sub-rogado.

Cláusula 9.º***Auditoria pela Inspeção-Geral de Finanças***

- 1 - A IGF - Autoridade de Auditoria procede à realização de auditorias aos montantes garantidos e eventuais acionamentos da garantia, ao abrigo deste Protocolo, nos termos do artigo 11.º da portaria.
- 2 - O resultado da auditoria será comunicado pela DGTF às instituições no prazo máximo de 30 dias a contar da data da sua receção, ficando as instituições responsáveis pela implementação das recomendações que lhes sejam dirigidas, constantes do relatório homologado.
- 3 - As instituições devem enviar à IGF - Autoridade de Auditoria as informações e a documentação que seja adicionalmente solicitada por esta entidade para a realização das auditorias.
- 4 - As instituições, a DGTF e a IGF - Autoridade de Auditoria, nos termos estabelecidos no n.º 2 da cláusula 11.ª do presente Protocolo, atuam no respeito das normas nacionais de proteção de dados pessoais relativos aos mutuários, sendo que os dados recolhidos poderão ser transmitidos para efeitos de auditorias de controlo por parte de entidades competentes.

Cláusula 10.º***Conservadoria***

Sem prejuízo de normas legais ou regulamentares mais exigentes, as instituições têm o dever de conservar em suporte duradouro, físico ou digital, os documentos e registos relativos aos pedidos de inclusão na garantia e respetivos anexos e documentos de suporte fornecidos pelos mutuários, pelo prazo de cinco anos após o termo da garantia.

Cláusula 11.º***Deveres gerais de colaboração entre as Partes***

- 1 - Através do presente Protocolo, a DGTF e as instituições comprometem-se a:
- a) Cooperar na implementação e operacionalização dos procedimentos previstos na portaria e no presente Protocolo, visando a criação de condições para a tempestiva exequibilidade daqueles, no melhor e legítimo interesse das Partes;
 - b) Colaborar no esclarecimento de questões relativas à aplicação do Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, e da portaria.
- 2 - Relativamente ao tratamento de dados pessoais, a DGTF e as instituições comprometem-se ainda a:
- a) Atuar como responsáveis pelo tratamento a título autónomo e individual, conforme a definição sita no artigo 4.º do Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados (RGPD);
 - b) Cumprir a legislação de proteção de dados pessoais em vigor, nomeadamente o RGPD, a Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto, e a respeitar os direitos dos titulares de dados;
 - c) Transmitir os dados pessoais exigíveis no presente Protocolo, no âmbito dos deveres de reporte de informação a que estão adstritos;

LEGISLAÇÃO CONSOLIDADA

- d) Observar e implementar individualmente as obrigações jurídicas previstas na legislação aplicável em matéria de proteção de dados, nomeadamente no Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de abril de 2016, relativo à proteção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados e que revoga a Diretiva 95/46/CE (Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados);
- e) Garantir o tratamento de dados pessoais sob condições de segurança que assegurem a sua confidencialidade, integridade e disponibilidade, adequando as medidas técnicas e organizativas adotadas à natureza, âmbito, contexto e finalidades do tratamento e aos riscos para os direitos e liberdades das pessoas singulares;
- f) Prestar assistência mútua por forma a garantir uma resposta diligente ao exercício de direitos pelos titulares dos dados.

Cláusula 12.º***Segredo bancário***

Sem prejuízo dos deveres que recaem sobre as instituições previstos no presente Protocolo, designadamente os resultantes das cláusulas 5.ª e 9.ª, o Estado reconhece que as instituições estão adstritas ao dever de segredo, previsto no artigo 78.º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, na sua versão atual, comprometendo-se a fazê-lo cumprir no âmbito e para efeitos do presente Protocolo.

Cláusula 13.º***Prazo***

- 1 - O presente Protocolo mantém-se vigente até 31 de dezembro de 2026, ou outra data que posteriormente corresponder ao termo de uma eventual prorrogação do programa de concessão de garantia pública para a aquisição da primeira habitação própria permanente, conforme previsto no artigo 5.º da portaria, sem prejuízo da subsistência dos direitos e obrigações das Partes que decorrerem da execução do Protocolo durante a vigência das operações incluídas na garantia e de eventuais procedimentos de recuperação de créditos.
- 2 - As instituições procedem à implementação dos procedimentos previstos no presente Protocolo no prazo de 60 (sessenta) dias após a adesão ao programa.

Cláusula 14.º***Contactos***

- 1 - O contacto da DGTF, para efeitos das comunicações entre as Partes, ao abrigo do presente Protocolo, é o seguinte: tesouro@dgtf.gov.pt.
- 2 - Os contactos das instituições, para efeitos das comunicações entre as Partes, ao abrigo do presente Protocolo, constam do anexo ii, "Adesão ao Protocolo".
- 3 - As Partes comprometem-se a manter permanentemente atualizados os respetivos contactos, devendo as instituições comunicar qualquer alteração ocorrida à DGTF.
- 4 - Incumbe à DGTF receber as comunicações referentes à atualização da lista anexa e proceder à respetiva difusão pelas instituições.

Anexo I

Garantia de Carteira

Contrato de Garantia

Entre:

O Estado Português, no presente contrato representado pela diretora-geral do Tesouro e Finanças, ..., nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 5.º da Portaria n.º... de ..., e no artigo 17.º da Lei n.º 112/97, de 16 de setembro, na sua redação atual, a seguir designado por:

O Garante, como primeiro outorgante; e

O ..., pessoa coletiva n.º ..., com sede ..., representado por ..., que outorgam o presente contrato na qualidade de ..., a seguir designado por a instituição ou IC, como segunda outorgante.

Considerando:

O Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, que estabelece 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 permanente;

A Portaria n.º ..., que regulamenta as condições da concessão de garantia pessoal pelo Estado para assegurar a realização, por parte de instituições de crédito, e sucursais em Portugal de instituições de crédito com sede no estrangeiro, de operações de crédito com vista à aquisição da primeira habitação própria permanente;

O despacho do Ministro de Estado e das Finanças que autorizou a concessão da garantia de carteira ...;

Que a garantia pessoal do Estado é prestada através da Direção-Geral do Tesouro e Finanças:

Artigo 1.º***Objeto da garantia***

1 - Pelo presente contrato, a República Portuguesa (doravante designada "Garante") garante à instituição de crédito (doravante designada "IC") o cumprimento pontual e integral de todas as obrigações de pagamento de capital dos mutuários elegíveis ... cujo valor máximo garantido será de ...

2 - A inclusão de operações na Carteira ... fica condicionada à aprovação de cada operação pela IC.

3 - A data na qual se extinguem as obrigações garantidas pelo Estado no âmbito de qualquer operação a incluir na carteira não poderá exceder a data de termo da presente garantia ...

4 - A IC coloca à disposição do Garante todas as informações de que este necessite para permitir o conhecimento das obrigações garantidas pelo presente contrato.

Artigo 2.º***Obrigações do Garante***

O Garante assegura, a qualquer momento, que as suas responsabilidades atuais e contingentes, assumidas nos termos do presente contrato, constituem obrigações diretas e não subordinadas do Garante.

Artigo 3.º***Execução da Garantia***

1 - Sem prejuízo do disposto no artigo 6.º, a garantia pode ser acionada pelas instituições ocorrendo a mora no pagamento de uma ou mais prestações vencidas ou em caso de resolução do contrato ou de declaração de perda, pelos mutuários, do benefício do prazo, com o consequente vencimento antecipado da totalidade da dívida, nos termos legal e contratualmente

LEGISLAÇÃO CONSOLIDADA

previstos, renunciando o Estado, incondicional e irrevogavelmente, ao benefício do prazo e ao benefício da excussão prévia dos bens dos mutuários ou de garantes sempre que a garantia seja executada.

2 - Para efeitos do número anterior, os respetivos acionamentos não podem ultrapassar, em termos acumulados, o montante máximo de ...

3 - O pagamento da execução da garantia terá um prazo máximo de 30 dias a contar da data de comunicação, nos termos estabelecidos no Protocolo, por transferência bancária para o seguinte IBAN ...

Artigo 4.º***Recuperação***

A recuperação de créditos efetua-se nos termos previstos na cláusula 8.ª do Protocolo.

Artigo 5.º***Informações***

1 - A IC remeterá trimestralmente ao Garante, nos termos da cláusula 5.ª do Protocolo, o reporte integral das operações de financiamento por si assumidas ao abrigo da garantia pública na concessão de crédito para a primeira habitação, prevista nos termos do artigo 1.º do presente contrato, nomeadamente os montantes contratados e garantidos, se aplicável, os montantes vivos de financiamento e garantidos em dívida.

2 - Nos termos da cláusula 5.ª do Protocolo, a IC fica igualmente obrigada a enviar informação detalhada dos montantes objeto de execução, bem como informação detalhada relativa à recuperação de créditos por parte da IC.

3 - O Garante poderá solicitar à IC, em cada momento, informação detalhada sobre as operações por si garantidas, ao abrigo do presente contrato, nomeadamente a informação necessária ao cumprimento das suas obrigações, ou as exigidas legalmente no decurso do exercício das suas competências.

Artigo 6.º***Duração da Garantia***

Os compromissos do Garante resultantes do presente contrato vigoram até que ocorra a primeira das seguintes situações:

- i) Por referência a cada operação de crédito garantida incluída na carteira, 10 anos contados a partir da data de assinatura do contrato de crédito da operação elegível; ou
 - ii) A extinção da totalidade das obrigações dos mutuários ao abrigo das operações incluídas na Carteira;
- sem prejuízo da subsistência, para além desse prazo, da validade da obrigação do montante da garantia que já tiver sido acionada.

Artigo 7.º***Legislação aplicável***

As relações jurídicas entre as partes do presente contrato, assim como a sua formação e validade, serão reguladas pelo direito português.

Artigo 8.º

Local de cumprimento

O local de cumprimento das obrigações do Garante é Lisboa.

Artigo 9.º

Jurisdicção competente

Os litígios relativos ao presente contrato serão submetidos aos órgãos jurisdicionais portugueses competentes da comarca de Lisboa.

Artigo 10.º

Invalidade ou ineficácia de alguma disposição do presente contrato

A invalidade ou ineficácia de uma cláusula do presente contrato não implicará em qualquer caso a invalidade ou ineficácia do resto das cláusulas do mesmo, que manterão a sua validade e eficácia.

Artigo 11.º

Contactos

Moradas

As notificações e comunicações de uma parte à outra, relativas ao presente contrato, serão, sob pena de ineficácia, enviadas para as moradas a seguir mencionadas:

- Para o Garante:	
- Para a IC:	

Qualquer alteração às moradas acima mencionadas só será válida após comunicação à outra parte.

Artigo 12.º

Entrada em vigor e procedimentos de assinatura

1 - O presente contrato entra em vigor na data da sua assinatura.

2 - O presente contrato será celebrado e assinado digitalmente, reconhecendo as Partes plena validade a esta assinatura.

[Data]

Estado Português

...

IC

...

Anexo II

Adesão ao Protocolo

LEGISLAÇÃO CONSOLIDADA

[instituição de crédito] ..., registado(a) no Banco de Portugal com o código número ..., vem, por este meio, solicitar à DGTF a adesão ao Protocolo relativo à garantia pública na compra da primeira habitação própria permanente previsto na Portaria n.º .../2024, de ... de ..., comprometendo-se a respeitar integralmente as respetivas disposições.

Mais solicita, na sequência da referida adesão, a concessão de uma garantia de carteira do Estado, nos termos do artigo 1.º da Portaria n.º ..., de ... de ..., até ao montante de ...

1 - Identificação da instituição de crédito subscritora:

Nome da instituição ...

Departamento responsável pela gestão do Protocolo ...

Nome do responsável ...

Cargo ...

Endereço ...

Telefone ...

E-mail ...

2 - Identificação do elemento de contacto, em caso distinto do referido no n.º 1:

Nome ...

Cargo ...

Telefone ...

E-mail ...

Por ... [entidade]

... [assinatura por quem vincula a instituição e qualidade em que subscreve]

Anexo III***Confirmação de Adesão ao Protocolo***

Na sequência do pedido formulado pela [instituição de crédito] ..., em ... de 2024, de adesão ao Protocolo Relativo à Garantia Pessoal do Estado a Instituições de Crédito com Vista à Viabilização de Concessão de Crédito à Habitação Própria Permanente a Jovens até aos 35 Anos na compra da primeira habitação própria permanente previsto no Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, e na Portaria n.º .../2024, de ... de ..., confirmamos a adesão ao Protocolo, bem como a autorização da concessão de uma garantia de carteira do Estado, nos termos do artigo 1.º da Portaria n.º ..., de ... de ..., até ao montante de ..., nos termos do despacho do Ministro de Estado e das Finanças.

Para o efeito de formalização da concessão da referida Garantia, remete-se a minuta de garantia, solicitando a respetiva assinatura.

... [assinatura e qualidade em que subscreve]

Anexo IV***Pedido de Reforço da Garantia de Carteira***

[instituição de crédito] ..., registado(a) no Banco de Portugal com o código número ..., na sequência do pedido de adesão ao Protocolo previsto na Portaria ..., formalizado em ... e aceite em ... e a garantia concedida em ..., vem, por este meio, solicitar à DGTF um reforço do montante da garantia de carteira.

O montante do reforço solicitado é de ... e tem por base a previsão das operações de crédito a realizar por esta instituição, enquadráveis no Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, e na Portaria n.º ..., estimadas em ..., bem como a afetação das

operações à garantia de carteira, conforme informação periódica remetida, nos termos do anexo vii deste Protocolo, e que comprova que as garantias vivas ascendem a um valor superior a 90 % da garantia de carteira atribuída.

No âmbito do reforço solicitado, a [instituição de crédito] ... compromete-se a respeitar integralmente as disposições do Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, e da Portaria n.º ... e a remeter toda a informação adicional que seja necessária para análise do pedido agora efetuado.

Por ... [entidade]

... [assinatura por quem vincula a instituição e qualidade em que subscreve]

Anexo V

Elementos de Instrução do Pedido de Acesso

O(s) mutuário(s) tenha(m) entre 18 e 35 anos de idade	Cartão do cidadão ou documento equivalente, no caso de cidadãos que não sejam nacionais
Tenham domicílio fiscal em Portugal	Certidão de domicílio fiscal, emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira
O(s) mutuário(s) do contrato usufrua(m) de rendimentos que não ultrapassem o 8.º escalão do IRS	<u>Mutuários com declaração IRS:</u> Nota de liquidação do IRS, emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira referente ao último período de tributação disponível. <u>Mutuários sem declaração IRS:</u> (i) Certidão de dispensa de entrega de IRS + declarações da segurança social (SS) ou da entidade previdencial em causa, comprovativas dos rendimentos mensais declarados à SS ou da entidade previdencial em causa dos últimos três meses; (ii) Certidão de dispensa de entrega de IRS + declarações SS, comprovativas do valor mensal das prestações sociais e da respetiva tipologia.
O(s) mutuário(s) do contrato não seja(m) proprietário(s) de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano habitacional	Certidão predial, emitida pela Conservatória de Registo Predial e Caderneta Predial ou Certidão Predial Negativa, emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira
O(s) mutuário(s) do contrato nunca tenha(m) usufruído da garantia pessoal do Estado ao abrigo do presente diploma	DECLARAÇÃO DO MUTUÁRIO NOS TERMOS DO ANEXO IV
O crédito se destine à primeira aquisição de habitação própria permanente	DECLARAÇÃO DO MUTUÁRIO NOS TERMOS DO ANEXO VI
Tenham a sua situação fiscal bem como a sua situação à luz do regime previdencial que lhes seja aplicável regularizadas	Certidão de não dívida, emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira; Certidão de não dívida, emitida pela segurança social ou entidade previdencial em causa.
Para verificação das condições do imóvel a adquirir	Documento onde conste o valor de aquisição do prédio; CPU do imóvel a adquirir.

Anexo VI

Declaração do Mutuário

Declaração de responsabilidade de que a habitação financiada se destina a primeira habitação própria permanente

Sr./Sr.^a ..., nome próprio e apelido, com o NIF ...

Sr./Sr.^a ..., apelido e nome próprio, com o NIF ...

Como proponente(s) do pedido de financiamento para a primeira aquisição de habitação própria permanente no imóvel com endereço em ...

Para efeitos de elegibilidade no regime do Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, que adota, entre outras medidas, a cobertura financeira parcial pelo Estado do financiamento para a aquisição da primeira habitação destinada à residência habitual e permanente de jovens.

Declara(m) e está(ão) ciente(s):

De que é uma condição essencial para a disponibilização do financiamento garantido pelo Estado que este seja utilizado com a finalidade de primeira aquisição de habitação própria permanente pelo(s) proponente(s) e que este(s) nunca usufruiu(íram) anteriormente da garantia pessoal do Estado;

Que a referida habitação adquirida se destina a residência habitual e permanente, pelo menos durante todo o período de tempo da duração da cobertura da garantia do Estado;

Que, à data da aquisição do imóvel, não são exercidas quaisquer atividades económicas no imóvel;

Que a prestação de falsas declarações por parte do(s) mutuário(s) pode implicar a responsabilidade civil por danos provocados e por custos incorridos, bem como de responsabilidade criminal, nos termos gerais aplicáveis.

Data: ...

Assinatura: ...

Anexo VII

Informação Periódica

As instituições remetem trimestralmente, ou noutra periodicidade que venha a ser acordada, ao Garante o reporte do total das operações garantidas por este assumidas ao abrigo do presente Protocolo, nomeadamente:

Montante de capital garantido da Carteira:

Data de reporte	Instituição de Crédito (Código BP)	Nº de Contratos celebrados	Nº de Contratos em vigor	Montante Total de Financiamento c/Garantia Vivo	Montante garantias Estado vivas	Montante Accionado Acumulado	Montante de Recuperações Acumulado	Montante máximo a acionar

Informação detalhada relativa às operações objeto de execução, devolução e recuperação:

Data de reporte	Instituição de Crédito (Código BP)	NIF dos Mutuários	Data Contratação Operação	Montante do Financiamento	Montante total em Incumprimento (€)	% Garantia	Valor máximo da Garantia	Valor do Acionamento	Data do Acionamento	Data do Pagamento em Execução	Devoluções (cancelamentos)	Data devoluções (cancelamentos)	Recuperações	Data Recuperações

Cessão de créditos:

Instituição de Crédito Cedente (Nome)	Código da Instituição de Crédito (Código BP)	Nº de Contratos cedidos /transferidos	Montante total de financiamento cedido/transferido	Montante Total de Financiamento c/Garantia cedido/transferido

Anexo VIII

Acionamento da Garantia

Carta da IC com o pedido de execução da Garantia do Estado, acompanhada por listagem (em ficheiro no formato a acordar) detalhada das operações objeto da execução:

[instituição de crédito] ..., registado(a) no Banco de Portugal com o código número ..., nos termos do artigo 3.º da Garantia celebrada em ..., e do Protocolo a que aderiu em ..., vem, por este meio, solicitar à DGTF o pagamento em execução da referida Garantia, no montante de ..., para o IBAN constante do citado artigo 3.º, referente às operações de crédito infra identificadas, ficando esta instituição responsável pela respetiva recuperação nos termos do artigo 4.º do Contrato da garantia.

NIF dos Mutuários	Data Contratação Operação	Montante do Financiamento	Montante total em Incumprimento (€)	% Garantia	Valor máximo da Garantia	Valor do Acionamento

[entidade] ...

... [assinatura do Gestor(a) do Protocolo]

A versão consolidada não tem valor legal e não substitui a consulta dos atos que deram origem a esta consolidação.