

1. Em que consiste a Garantia Pessoal do Estado?

Consiste numa garantia (fiança), em que o Estado, enquanto garante/fiador, assume a responsabilidade pelo pagamento ao Banco de uma parte do valor financiado, em caso de incumprimento do contrato de crédito à habitação.

Para que o contrato esteja garantido por esta Garantia, é necessário que se verifiquem vários critérios e requisitos descritos nas presentes FAQs.

2. A quem se destina o regime da Garantia Pessoal do Estado no crédito à habitação?

O regime da Garantia Pessoal é uma medida destinada aos jovens a partir dos 18 anos e com idade não superior a 35 anos (inclusive) que pretendem financiar a **aquisição da primeira habitação própria permanente**.

3. Como sei se sou elegível para usufruir do regime da Garantia Pessoal do Estado no crédito à habitação?

Para serem elegíveis para este regime, os Clientes têm de preencher os seguintes requisitos:

- Ter entre 18 e 35 anos de idade (inclusive);
- Ter morada fiscal em Portugal;
- A Garantia do Estado não ultrapasse 15 % do valor da transação devendo esta percentagem ser ajustada para um valor proporcionalmente inferior no caso de se financiar menos de 100 % do valor da transação;
- Não ser proprietário de nenhum prédio urbano ou de nenhuma fração autónoma de prédio urbano habitacional; e
- Não ter beneficiado da Garantia Pessoal anteriormente.

Adicionalmente, os Clientes à data do pedido de crédito têm de cumprir também com os restantes requisitos:

- Ter rendimentos que não ultrapassem o 8.º escalão do IRS (em 2024, inferiores a € 80.000/ano, de acordo com os escalões vigentes);
- Estarem dispensados da entrega de declaração de IRS ao abrigo do artigo 58.º do Código do IRS, 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;
- Os Clientes têm ainda de ter a sua situação fiscal na Autoridade Tributária e Segurança Social regularizada à data da concessão da Garantia Pessoal;
- Todos os compradores do imóvel têm de ser mutuários do contrato de crédito e têm de preencher os requisitos de elegibilidade;
- Ter como finalidade a aquisição da primeira habitação própria e permanente dos mutuários;
- Valor da transação (mínimo entre o preço de aquisição e valor de avaliação) não exceder 450.000€;

- Ter garantia hipotecária; e
- O contrato ser celebrado até 31 de dezembro de 2026.

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

O regime da Garantia Pessoal aplica-se aos contratos de crédito para **aquisição de habitação própria e permanente**, excluindo-se os contratos de crédito para construção, obras e multifunções.

É igualmente aplicável aos contratos:

- Com a finalidade de transferência de outra instituição de crédito (créditos já abrangidos pela Garantia Pessoal do Estado);
- De créditos de colaboradores; e
- 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. Se cumprir os requisitos de acesso ao regime da Garantia Pessoal, o Banco é obrigado a conceder-me o crédito?

Não. A garantia não obriga à concessão de crédito. O Banco tem critérios de concessão do crédito definidos com vista a aferir a capacidade e estabilidade financeira do Cliente e preservar a mesma, recusando o crédito quando concluir que o Cliente não tem condições – presentes e futuras - para pagar as respetivas prestações, mantendo a livre decisão de concessão, ou não, do crédito.

6. O Banco pode pedir-me informação e documentos que comprovem o cumprimento dos requisitos de acesso ao regime da Garantia Pessoal?

Sim. O Banco deve avaliar o cumprimento dos requisitos de elegibilidade previstos. Para esse efeito, irá solicitar ao Cliente a respetiva documentação comprovativa.

Se o Cliente prestar falsas declarações, nomeadamente no âmbito da prestação de informação e apresentação dos comprovativos solicitados pelo Banco, para verificação dos critérios de elegibilidade, pode implicar responsabilidade civil ou criminal nos termos gerais aplicáveis.

7. Qual é o valor coberto pela Garantia Pessoal aplicável ao meu contrato de crédito?

A Garantia Pessoal do Estado não pode ultrapassar 15 % do valor da transação, sendo esta percentagem ajustada para um valor proporcionalmente inferior no caso do Banco financiar menos de 100 % do valor da transação.

8. Qual a duração da Garantia Pessoal?

A Garantia Pessoal vigora nos primeiros 10 anos do crédito à habitação, a contar da data da celebração do contrato de crédito. O prazo do empréstimo mantém-se inalterado.

9. O Banco pode exigir-me outras garantias além da Garantia Pessoal?

Sim. O recurso à Garantia Pessoal pressupõe a constituição de hipoteca e não impede o Banco de pedir garantias adicionais, como por exemplo fiança.

10. Posso reembolsar antecipadamente o contrato de crédito habitação objeto de Garantia Pessoal?

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

11. Que impacto poderá ter a Garantia Pessoal no montante total dos juros pagos?

A taxa não é diferente pelo facto do contrato se encontrar coberto pela Garantia Pessoal. O valor dos juros a pagar em cada prestação será influenciado pelo montante do financiamento em dívida pelo Cliente. Em consequência, se o montante em dívida for superior, tal poderá conduzir a um montante superior do valor total dos juros a pagar.

12. A Garantia Pessoal é cumulativa à isenção do IMT e a isenção dos registos com a Garantia Pessoal?

Sim.

13. Tenho de entregar mais documentos do que os habitualmente necessários?

Sim, o Cliente deve entregar:

- Declaração pelo Mutuário de responsabilidade de que a habitação financiada se destina a primeira habitação própria permanente;
- Certidão Predial Negativa obtida junto da Autoridade Tributária e Aduaneira;
- Declaração de Não Dívida obtida junto da Autoridade Tributária e Aduaneira;
- Declaração de Não Dívida obtida junto do Instituto da Segurança Social/outro sistema de previdência.

14. Passados 10 anos, e caducando a Garantia Pessoal, tenho de amortizar os 15% da Garantia Pessoal?

Não. Ainda que a Garantia Pessoal do Estado vigore durante dez anos a contar da celebração do respetivo contrato de crédito, findo este prazo as condições do empréstimo mantêm-se.

15. Como se consideram os rendimentos que não ultrapassem o 8.º escalão do IRS?

São considerados cumulativamente os rendimentos dos mutuários intervenientes no empréstimo.

16. O Cliente pode ter à data da escritura 36 anos?

Não, se qualquer um dos proponentes fizer 36 anos até à data escritura, deixa de cumprir a elegibilidade.

Em caso de dúvidas pode consultar as FAQs disponíveis no Portal do Cliente Bancário do BdP:

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