

SOLUÇÕES DE CRÉDITO HABITAÇÃO

# Garantia Pessoal do Estado para **Jovens** até **35 anos**

Aquisição de Habitação própria Permanente



Saiba mais em [millenniumbcp.pt](http://millenniumbcp.pt)

Millennium  
bcp



## Garantia Pessoal do Estado para Jovens até 35 anos

A Garantia Pessoal do Estado permite viabilizar a concessão de crédito à habitação própria e permanente a jovens até 35 anos, até 100% de LTV, conforme 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.

### 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 garantes.

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

### Contratos de Crédito Abrangidos

Contratos de crédito para aquisição de habitação própria permanente, abrangidos pelo disposto no Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho na redação em vigor.

## Condições da garantia pessoal do Estado

---

- 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;

### Mutuários

- 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.

---

### Contratos

- Aquisição da primeira habitação própria permanente em que o valor da transação do imóvel não exceda os 450.000,00€;
- Celebrado até 31 de dezembro de 2026;
- Com garantia hipotecária;
- Em que a garantia pessoal do Estado não ultrapasse 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 o Banco financiar menos de 100% do valor da transação.

---

## Condições da garantia pessoal do Estado

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

- 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 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€.

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 [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)

**IMPORTANTE** - 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.

**Consulte mais informação na App, site, numa Sucursal ou através da linha de atendimento 210 042 422 (chamada para a rede fixa nacional). Atendimento personalizado 24h.** O custo das comunicações depende do tarifário acordado com o seu operador.

Banco Comercial Português, S.A.; Sede: Praça D. João I, 28, 4000-295 Porto; Capital Social: 3.000.000.000 euros; Número único de matrícula e de identificação fiscal: 501525882 (Conservatória do Registo Comercial do Porto).

**91 827 24 24 • 93 522 24 24 • 96 599 24 24** (chamada para rede móvel nacional)

**(+ 351) 21 005 24 24** (chamada para rede fixa nacional)

**Atendimento personalizado 24h.** O custo das comunicações depende do tarifário acordado com o seu operador.



**Millennium**  
bcp