



JURÍDICO

A GARANTIA PÚBLICA DO ESTADO UMA ABORDAGEM PRÁTICA

| Dra. Catarina Sá Monteiro

A GARANTIA PÚBLICA encontra-se prevista no Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, e regulamentada pela Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de setembro.

A figura jurídica que está na base desta garantia é a FIANÇA – o Estado assume-se como fiador dos clientes bancários, mas apenas quanto a 15% do valor do crédito.

O regime da garantia pública no crédito à habitação é uma medida destinada aos jovens com idade não superior a 35 anos que pretendam financiar a aquisição da primeira habitação própria permanente.

Para serem elegíveis para este regime, os clientes bancários, à data da verificação dos documentos para elaboração das minutas contratuais, devem preencher os seguintes requisitos:

- Ter entre 18 e 35 anos de idade (inclusive);
- Ter domicílio fiscal em Portugal;
- Não ser proprietário de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano habitacional; e
- Não ter beneficiado da garantia pública anteriormente.

Adicionalmente, os clientes bancários devem preencher os seguintes requisitos tendo por referência a data do pedido de crédito dirigido à instituição:

- Ter rendimentos que não ultrapassem o 8.º escalão do IRS (em 2024, inferiores a 80.000 euros anuais, de acordo com os escalões vigentes);
- Estando dispensados da entrega de declaração de rendimentos 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 bancários têm ainda de ter a sua situação fiscal e contributiva regularizada à data da concessão da garantia pública.

Todos os compradores do imóvel têm de ser mutuários do contrato de crédito e devem preencher os requisitos de elegibilidade.

O regime da garantia pública aplica-se aos contratos de crédito para aquisição de habitação própria e permanente (excluindo-se os contratos de crédito para construção ou obras em habitação própria e permanente e contratos de locação financeira imobiliária).



Estes contratos de crédito têm de cumprir todas as seguintes condições:

- Ter como finalidade a aquisição da primeira habitação própria e permanente dos mutuários;
- O valor da transação do imóvel (i.e., o preço de aquisição ou, se inferior, o valor da avaliação, no momento da contratação do novo crédito) não exceder 450.000 euros;
- Ter garantia hipotecária; e
- O contrato ser celebrado até 31 de dezembro de 2026.

Preenchidos estes requisitos, o regime é igualmente aplicável aos contratos de crédito:

- a) 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) inferior às praticadas no mercado, e que não seja proposto ao público em geral;
- b) 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.

A garantia pública vigora nos primeiros dez anos do contrato de crédito à habitação, a contar da data da celebração do contrato de crédito.

É à instituição de crédito que caberá avaliar o cumprimento dos requisitos de acesso previstos. Para esse efeito, deve solicitar ao cliente documentação comprovativa ou, nos casos em que não seja possível, declarações emitidas pelos devedores.

As instituições devem comunicar aos devedores se preenchem os requisitos de acesso à garantia pública e, se for o caso, indicar expressamente os motivos pelos quais não são elegíveis.

Enquanto garante/fiador, o Estado assume a responsabilidade pelo pagamento, à instituição de crédito que concedeu o empréstimo, de até 15% do capital inicialmente contratado, caso o devedor não consiga realizar os pagamentos a que se comprometeu.

A garantia pública pode cobrir até 15% do valor da transação do imóvel (isto é, o preço de aquisição ou, se inferior, o valor da avaliação, no momento da contratação do novo crédito) e incide apenas sobre o capital do contrato de crédito (ou seja, não cobre montantes devidos a título de juros e outros encargos).

Contudo, a prestação de uma garantia pelo Estado não significa que seja o Estado a financiar, e muito menos a pagar, a compra do imóvel.

A obrigação de pagamento desse montante acrescido de juros e comissões recai sempre no devedor.

A instituição de crédito tem a obrigação de avaliar o risco do devedor.

A existência de garantia do Estado não altera os critérios de avaliação do risco, nem desonera o devedor das suas obrigações.

O recurso à garantia pública pressupõe a constituição de hipoteca e não impede as instituições de pedir garantias adicionais, como por exemplo fiança, para benefício das próprias instituições e do Estado.

A garantia do Estado não traz nenhuma proteção adicional para o devedor.

Não diminui a probabilidade de os devedores entrarem em incumprimento, que será sempre função do montante do empréstimo e dos rendimentos do devedor, nem dá proteção adicional caso o incumprimento se materialize.

Atendendo a que o montante do empréstimo aumenta, o risco de incumprimento do devedor também aumenta.

Em caso de incumprimento do contrato de crédito, o Estado paga à instituição, em substituição do devedor, um montante até 15% do capital inicialmente contratado, de acordo com o valor da garantia prestada.

O devedor permanecerá sempre responsável pelo pagamento à instituição de crédito do valor não coberto pela garantia e perante o Estado pelo valor coberto e pago por este à instituição.

Ou seja, a garantia não altera a responsabilidade do devedor pelo pagamento integral da dívida existente, seja diretamente à instituição ou, caso a garantia seja acionada, à instituição e ao próprio Estado.

Em caso de incumprimento, o devedor poderá ver comprometido o acesso futuro a financiamento bancário, uma vez que, no processo de contratação de novas operações, as instituições estão obrigadas a avaliar a capacidade financeira do devedor e a existência de incumprimentos de outras obrigações creditícias é um fator determinante.

Os créditos com garantia do Estado serão identificados na Central de Responsabilidades de Crédito como crédito à habitação, com a indicação de que beneficiam de garantia pessoal, sem identificar, porém, a identidade dos fiadores, à semelhança do registo de qualquer outro crédito à habitação. A Central de Responsabilidades de Crédito não disponibiliza informação às instituições sobre se os créditos aí registados dão cumprimento aos limites previstos na Recomendação Macropprudencial, independentemente de estes terem sido concedidos, ou não, ao abrigo de uma garantia do Estado.

Atendendo a que o devedor está a assumir um maior nível de endividamento face ao que resultaria se

fosse verificado o limite máximo de 90% do rácio *loan-to-value* (LTV) previsto na Recomendação Macroprudencial, o risco de incumprimento do devedor aumenta.

Os jovens terão sempre de apresentar uma taxa de esforço abaixo dos 50% para poderem contratualizar o crédito à habitação e usufruir da garantia pública.

Isto significa que a prestação do empréstimo da casa e as prestações de eventuais créditos ao consumo que possam existir não podem exceder 50% do rendimento líquido do agregado familiar

A garantia pública não se traduz em qualquer tipo de bonificação da taxa de juro; permitirá apenas aceder a um maior montante de empréstimo.

A garantia permite à instituição emprestar um montante superior face ao que poderia disponibilizar, para a mesma avaliação do imóvel, caso fosse observado o rácio *loan-to-value* (LTV) previsto na Recomendação Macroprudencial. Desta forma, o montante em dívida será maior e, os juros a pagar em cada prestação serão também superiores.

A Recomendação Macroprudencial continua a vigorar e deverá ser respeitada. O regime da garantia pública não permite contornar a Recomendação.

O cliente apenas pode solicitar o acesso ao regime da garantia pública junto de uma entidade autorizada pelo Banco de Portugal a conceder crédito à habitação em Portugal e que tenha aderido, por Protocolo com a Direção Geral do Tesouro e Finanças, a esta medida.

A existência da garantia pública não impede a renegociação do contrato de crédito, designadamente no âmbito da prevenção e regularização de situações de incumprimento (ao abrigo do Plano de Ação para o Risco de Incumprimento (PARI) ou do Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (PERSI)).

Continua a manter-se a possibilidade de transferência de crédito para Organismos de Investimento Coletivo (OIC).

A garantia pessoal do Estado não se extingue em caso de reembolso antecipado com vista à transferência do crédito, pelo período remanescente do prazo da garantia, desde que a instituição para a qual o crédito é transferido tenha aderido ao Protocolo e disponha de montante para acomodar esta transferência ao abrigo da garantia do Estado.

O mesmo se aplica em caso de cessão de créditos ou da posição contratual por iniciativa do mutuante.

Os mutuários podem proceder ao reembolso antecipado total ou parcial do crédito.

No caso de reembolso antecipado parcial, a garantia prestada pelo Estado será reduzida proporcionalmente.

Em caso de venda do imóvel a garantia pública cessa 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.

Com o objetivo fulcral de que o cliente bancário esteja totalmente esclarecido, o Banco de Portugal coloca em consulta pública, até 29 de novembro, um projeto de aviso relativo à 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 aos 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.

Com o presente projeto de Aviso, pretende-se estabelecer os requisitos que as instituições de crédito aderentes ao protocolo com a Direção-Geral do Tesouro e Finanças devem observar na divulgação de informação sobre o regime da garantia pessoal do Estado, incluindo a informação prestada aos clientes em caso de ativação da garantia pública.

A legislação sobre a garantia pública foi publicada na sexta-feira, 27 de setembro, e entrou em vigor no dia 28 de setembro, de acordo com a Portaria n.º 236-A/2024/1.

Os bancos teriam trinta dias para aderirem ao protocolo que permitirá conceder crédito a 100% aos clientes e mais sessenta dias para implementarem os procedimentos internos necessários para poderem financiar estas operações.

Neste momento sabe-se que pelo menos 17 instituições de crédito já aderiram ao protocolo.

No entanto, na prática, se a adesão tiver ocorrido no final do prazo, pode apenas ser possível concretizar a compra de uma casa com estas condições de crédito a partir de janeiro de 2025, ou eventualmente ainda no final do mês de dezembro, o que poderia significar um Natal mais feliz para muitos jovens no nosso País.