

Imobiliário
29 de outubro de 2024

APOIO PARA CRÉDITO À HABITAÇÃO DE JOVENS

Governo Introduz Garantia Pública para Jovens Facilitando Acesso ao Crédito à Habitação

O novo apoio estatal de financiamento habitacional para jovens, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, e regulamentado pela Portaria n.º 236-A/2024, de 27 de setembro, permite que cidadãos entre os 18 e 35 anos se beneficiem de uma garantia do Estado para obter um financiamento de até 100% no seu crédito à habitação na aquisição da primeira casa. Esta Briefing destaca algumas das principais novidades trazidas pelos referidos diplomas legais.

› Introdução

Com o objetivo de promover o acesso à habitação e criar condições para que os jovens permaneçam e desenvolvam as suas competências em Portugal, o Governo implementou uma iniciativa para apoiar os jovens entre os 18 e 35 anos na compra da sua primeira casa.

A garantia estatal cobre até 15% do valor da compra, proporcionando aos bancos a segurança necessária para financiar até 100% do valor do imóvel, contornando a necessidade de grandes entradas iniciais, que podem dificultar o acesso à habitação.

› Âmbito de aplicação

O programa destina-se a jovens entre 18 e 35 anos que preencham cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) Rendimentos anuais até ao 8.º escalão de IRS (aproximadamente 81 mil euros);

- b) Ter domicílio fiscal em Portugal;
- c) Não ter dívidas com a Segurança Social ou com a Autoridade Tributária;
- d) Não possuir outros imóveis;
- e) Nunca ter usufruído da garantia legal do Estado;

O valor máximo do imóvel financiado é de 450 mil euros e a garantia pessoal do Estado não poderá ultrapassar 15% do valor da aquisição do imóvel. Estão excluídos do benefício os créditos para construção ou para obras de primeira habitação própria e permanente, assim como os contratos de locação financeira.

Apenas os contratos de crédito formalizados até ao dia 31 de dezembro de 2026 podem beneficiar da garantia concedida pelo Estado.

A garantia do estado vigora durante 10 anos a contar da data de celebração do contrato de crédito

Imobiliário 29 de outubro de 2024

e caduca em momento anterior se forem previamente cumpridas todas as obrigações do mutuário no âmbito do referido contrato de crédito.

› Bancos aderentes

A adesão dos bancos ao programa não é obrigatória e os que tiverem interesse deverão aderir até ao fim do mês de outubro.

Os bancos aderentes dispõem de um prazo de 60 dias após a adesão ao programa para proceder à implementação dos procedimentos necessários para começar a oferecer esses créditos com a garantia do Estado.

Ao conceder esta garantia, o Estado atua como um fiador, assumindo responsabilidade solidária por até 15% do montante do crédito. Portanto, a função do Estado é mitigar parte do risco associado ao crédito, mas o beneficiado precisa demonstrar capacidade financeira para pagar a totalidade do valor financiado.

› Entrada em vigor

A Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de setembro, entrou em vigor a 28 de setembro de 2024.

Este documento contém informação genérica e não configura a prestação de assessoria jurídica que deve ser obtida para a resolução de casos concretos e não pode ser divulgado, copiado ou distribuído sem autorização prévia da [Vasconcelos Advogados](#).

Para informação adicional, por favor contacte:

Felipe Ferreira: felipe.ferreira@va.pt