

Garantia pública no crédito à habitação para jovens até aos 35 anos

Em que é que consiste a prestação da garantia pelo Estado?

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.

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. O financiamento é sempre concedido por uma instituição de crédito, que tem a obrigação de avaliar o risco do devedor. A obrigação de pagamento desse montante acrescido de juros e comissões recai sempre no devedor. A existência de garantia do Estado não altera os critérios de avaliação do risco, nem desonera o devedor das suas obrigações.

A garantia do Estado protege os devedores (compradores)?

Não. 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.

A garantia pública do crédito à habitação significa que, em caso de incumprimento, é o Estado que paga a minha dívida?

Não. 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.

Qual é o objetivo da Recomendação Macroprudencial ao delimitar o montante máximo a emprestar?

A Recomendação Macroprudencial estabelece um limite máximo de 90% para o rácio entre o montante do empréstimo e o valor da habitação (*rácio LTV – loan to value*), nos casos em que esse empréstimo se destina à aquisição ou construção de habitação própria e permanente. Para este efeito, o valor da habitação corresponde ao mínimo entre o valor de aquisição e o valor da avaliação.

Ao delimitar o nível máximo de endividamento do devedor, pretende-se que este fique menos vulnerável a situações adversas que possam acontecer no futuro, como seja uma queda dos preços da habitação, um aumento das taxas de juro ou uma perda de rendimento, reduzindo, dessa forma, o risco de o devedor deixar de cumprir com as suas obrigações.

Por exemplo, um devedor que tenha contraído um crédito em respeito pelos limites previstos na Recomendação, terá uma maior probabilidade de conseguir liquidar o valor em dívida com recurso à venda do imóvel, se assim o entender.

Um crédito concedido com garantia pública, mas que não cumpra os limites da Recomendação Macroprudencial é identificado na Central de Responsabilidades de Crédito e passa a ser do conhecimento de todas as instituições de crédito?

Não. Os créditos com garantia do Estado serão identificados na Central de Responsabilidades de Crédito como crédito à habitação, com a indicação 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 Macroprudencial, independentemente de estes terem sido concedidos, ou não, ao abrigo de uma garantia do Estado.

O risco de incumprimento diminui com a garantia do Estado?

Não. 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.

Que impacto tem a garantia na taxa de juro do contrato?

A taxa de juro é acordada entre a instituição e o cliente e definida nas condições contratuais, dependendo de vários fatores. Numa situação em que se mantém constante o rendimento do mutuário e os fatores que influenciam as taxas de juro no mercado, o aumento do montante em dívida gera maior risco de incumprimento, o que tenderá a fazer aumentar a taxa de juro do empréstimo. A garantia pública não se traduz em qualquer tipo de bonificação da taxa de juro; permitirá apenas aceder a um maior montante de empréstimo.

Que impacto tem a garantia no montante total dos juros pagos?

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.

Por exemplo, se solicitar um empréstimo no montante de 90.000,00 €, a 40 anos, com uma taxa de juro fixa de 4,85%, terá de pagar uma prestação mensal de 425,13 € e suportará, ao longo do contrato, um montante global de juros de 114.063,95 €. No entanto, se optar por solicitar um empréstimo de montante superior, por exemplo de 100.000,00 €, mantendo as condições do anterior, incluindo a taxa de juro, terá de pagar uma prestação mensal de 472,37€ (mais 47,24 € por mês) e, no final do contrato, terá pagado um montante de 126.737,72 € (mais 12.673,77 € de juros do que pagaria na situação anterior).

A quem se destina o regime da garantia pública no crédito à habitação?

O regime da garantia pública no crédito à habitação é uma medida destinada aos jovens com idade não superior a 35 anos que pretendem 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, têm de 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 têm de 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 anual, 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 têm de preencher os requisitos de elegibilidade.

Quais os contratos de crédito abrangidos pela garantia pública?

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 € 450.000,00;
- 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 (i) 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 e (ii) 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.

Se cumprir os requisitos de acesso ao regime da garantia pública, as instituições são obrigadas a conceder-me o crédito?

Não. A garantia não cria uma obrigação de concessão de crédito. As instituições devem utilizar critérios de concessão do crédito que garantam a capacidade financeira do cliente e preservem a estabilidade financeira, recusando o crédito quando concluíam que o cliente não tem capacidade financeira – presente e futura- para pagar as respetivas prestações.

O que pode levar uma instituição a não conceder um crédito, mesmo que elegível para a garantia pública?

A capacidade financeira, presente e futura, do potencial devedor deve ser avaliada e as instituições só podem conceder o crédito se verificarem que esse cliente consegue pagar as prestações do contrato de crédito, assegurando o cumprimento da prudencial, incluindo os limites previstos na Recomendação Macroprudencial do Banco de Portugal.

Por exemplo, ao abrigo da Recomendação Macroprudencial, os jovens que acedam a este regime têm, em regra, de ter rendimentos regulares suficientes para assegurar que o encargo mensal com a prestação deste crédito e de outras dívidas, não excede metade do seu rendimento líquido. Para este efeito, impõe-se um teste de esforço que adiciona 1,5 pontos percentuais à taxa de juro contratualizada, quando o contrato prevê um regime de taxa variável e um prazo de amortização superior a 10 anos.

O Decreto-Lei que institui a garantia afasta a Recomendação Macroprudencial?

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

Posso pedir o acesso ao regime da garantia pública junto de qualquer instituição?

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.

O montante das garantias está disponível para todas as instituições de crédito?

O montante máximo da garantia pública é fixado em conformidade com os limites máximos para a concessão de garantias pelo Estado previstos na Lei do Orçamento do Estado para 2024, autorizado por despacho do membro do Governo responsável pela área das finanças e posteriormente repartido pelas instituições aderentes.

A celebração pelas instituições de contratos de crédito cobertos pela garantia pública depende do montante atribuído a cada instituição e do montante disponível, em cada momento, para essa instituição.

A instituição de crédito pode pedir informação e documentos que comprovem o cumprimento dos requisitos de acesso ao regime da garantia pública?

Sim. A instituição deve 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.

A garantia pública cobre a totalidade do montante financiado?

Não. 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).

Qual é o valor coberto pela garantia aplicável ao meu contrato de crédito?

O valor coberto pela garantia corresponde ao montante que é igual ou superior a 85% do valor da transação. Por exemplo, se o valor da transação for igual ao valor do empréstimo, o valor coberto pela garantia é de 15%, ou seja 100% menos 85%. 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.

Sou obrigado a celebrar um contrato de crédito que financie 100% do valor de aquisição do imóvel para beneficiar do regime da garantia pública?

Não. O regime da garantia pública aplica-se a créditos cujo montante seja igual ou superior a 85% do valor de transação do imóvel (isto é, o preço de aquisição ou, se inferior, o valor da avaliação, no momento da contratação do novo crédito).

Qual a duração da garantia pública?

A garantia pública vigora nos primeiros 10 anos do contrato de crédito à habitação, a contar da data da celebração do contrato de crédito.

Se estiver com dificuldades financeiras ou em incumprimento das prestações do contrato de crédito, posso renegociar o contrato de crédito objeto de garantia pública?

Sim. 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)). No entanto, caso se concretize a renegociação, independentemente de ter garantia pública ou não, o banco passa a classificar a operação de crédito como renegociada.

A instituição pode exigir-me outras garantias em acréscimo à garantia pública?

Sim. 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 instituição pode cobrar-me uma comissão ou outro encargo pela garantia pública?

Não. As instituições não podem cobrar comissões ou encargos que decorram da garantia concedida pelo Estado. As instituições podem, no entanto, cobrar outras comissões ou encargos não relacionados com a garantia pública.

Posso transferir o meu contrato de crédito, durante o período de vigência da garantia, para outra instituição de crédito?

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.

Posso vender o imóvel objeto de contrato de crédito com garantia pública?

Sim. 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.

Posso reembolsar antecipadamente o contrato de crédito objeto de garantia pública?

Sim. 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.