

## FINANÇAS, INFRAESTRUTURAS E HABITAÇÃO E JUVENTUDE E MODERNIZAÇÃO

### Portaria n.º 187/2025/1, de 15 de abril

**Sumário:** Procede à primeira alteração à Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de setembro, que regula a concessão de garantia pessoal pelo Estado para assegurar a realização de operações de crédito com vista à aquisição da primeira habitação própria permanente.

O Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, estabeleceu as condições em que o Estado pode prestar uma garantia pessoal a instituições de crédito, com vista à viabilização de concessão de crédito à habitação própria permanente a jovens até aos 35 anos.

Decorrido algum tempo após a entrada em vigor da medida e considerando a forte adesão manifestada pelos operadores do mercado, através do Decreto-Lei n.º 24/2025, de 19 de março, procedeu-se à alteração do Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, consagrando-se a possibilidade de também as sociedades financeiras habilitadas a exercer atividades de concessão de crédito à habitação em Portugal, a par das instituições de crédito, poderem conceder crédito com a garantia do Estado.

Deste modo, importa alterar a Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de setembro, em conformidade, ajustando-se a regulamentação das condições da concessão de garantia pessoal pelo Estado ao alargamento do âmbito de aplicação previsto no mencionado Decreto-Lei n.º 24/2025, de 19 de março.

A presente portaria reveste caráter urgente e inadiável, na medida em que a regulamentação da alteração introduzida pelo Decreto-Lei n.º 24/2025, de 19 de março, é condição necessária para, em tempo útil, possibilitar a aplicação da medida às sociedades financeiras, permitindo assim assegurar a igualdade de acesso à mesma, de forma a promover a concorrência no mercado, o que irá beneficiar os jovens que procuram crédito à habitação própria e permanente.

Foi ouvido o Banco de Portugal.

Assim:

Ao abrigo do disposto nos artigos 1.º, 2.º e 4.º do Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 24/2025, de 19 de março, manda o Governo, pelo Ministro de Estado e das Finanças, pelo Ministro das Infraestruturas e Habitação e pela Ministra da Juventude e Modernização, o seguinte:

#### Artigo 1.º

##### Objeto

A presente portaria procede à primeira alteração à Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de setembro, que procede à regulamentação das condições da concessão de garantia pessoal pelo Estado para assegurar a realização, por parte das instituições de crédito com sede em Portugal e sucursais em Portugal de instituições de crédito com sede no estrangeiro, de operações de crédito com vista à aquisição da primeira habitação própria permanente.

#### Artigo 2.º

##### Alteração à Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de setembro

Os artigos 1.º e 3.º da Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de setembro, passam a ter a seguinte redação:

##### «Artigo 1.º

[...]

1 – A presente portaria regula as condições da concessão de garantia pessoal pelo Estado para assegurar a realização de operações de crédito, com vista à aquisição da primeira habitação própria permanente, por parte de:

a) Instituições de crédito com sede em Portugal e sucursais em Portugal de instituições de crédito com sede no estrangeiro;

b) Sociedades financeiras com sede em Portugal e sucursais em Portugal de instituições financeiras com sede no estrangeiro.

2 – [...]

3 – A minuta de Protocolo e respetivos anexos a que se refere o número anterior são aplicáveis, com as necessárias adaptações, às garantias pessoais do Estado a prestar às instituições a que se refere a alínea b) do n.º 1, com vista à viabilização de concessão de crédito à habitação própria e permanente, considerando-se que as referências a 'instituições de crédito com sede em Portugal' e a 'sucursais em Portugal de instituições de crédito com sede no estrangeiro' são feitas, respetivamente, a 'sociedades financeiras com sede em Portugal' e a 'sucursais em Portugal de instituições financeiras com sede no estrangeiro'.

4 – (Anterior n.º 3.)

### Artigo 3.º

[...]

1 – Considerando o disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, a garantia pessoal do Estado pode ser concedida às operações de crédito realizadas pelas instituições de crédito e sociedades financeiras com sede em Portugal, e sucursais em Portugal de instituições de crédito e de instituições financeiras com sede no estrangeiro, que estejam legalmente habilitadas para conceder crédito para aquisição de habitação própria e permanente, doravante designadas por 'instituição' ou 'instituições', e que preencham, cumulativamente, os seguintes requisitos:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) A garantia pessoal do Estado se destine a viabilizar que a instituição financie a totalidade do valor da transação do prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano, ou um valor inferior desde que este seja igual ou superior a 85 % do referido valor da transação; e

j) [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

6 – [...]

7 – [...]

8 – [...]

9 – [...]

10 – [...]

11 – [...]

12 – Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 7.º, o montante da garantia pessoal do Estado não pode ultrapassar 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 a instituição financiar menos de 100 % do valor da transação.

13 – [...]

14 – [...]

15 – [...]

16 – [...]»

### Artigo 3.º

#### Disposição transitória

1 – O montante máximo da garantia a conceder pelo Estado às operações de crédito realizadas pelas instituições a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 1.º da Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de setembro, na redação dada pela presente portaria, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 24/2025, de 19 de março, obedece aos limites máximos para a concessão de garantias pelo Estado estabelecidos na Lei do Orçamento do Estado e concorre para o montante máximo previsto no n.º 1 do artigo 8.º da Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de setembro, e no Despacho n.º 13588/2024, de 12 de novembro.

2 – Para efeitos de adesão ao Protocolo das instituições a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 1.º da Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de setembro, na redação dada pela presente portaria, o prazo a que se refere o n.º 1 do artigo 5.º da Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de setembro, conta-se a partir da data da entrada em vigor da presente portaria.

### Artigo 4.º

#### Entrada em vigor

A presente portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

O Ministro de Estado e das Finanças, Joaquim Miranda Sarmiento, em 4 de abril de 2025. – O Ministro das Infraestruturas e Habitação, Miguel Martinez de Castro Pinto Luz, em 10 de abril de 2025. – A Ministra da Juventude e Modernização, Margarida Balseiro Lopes, em 9 de abril de 2025.

118940614