



Questões Frequentes (FAQ)

Operacionalização da Garantia do Estado - Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de setembro

1. **Quais são os passos para a operacionalização da Garantia de Carteira, nos termos previstos na Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de setembro?**
 - As **instituições de crédito podem aderir ao Protocolo** publicado em anexo à Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de setembro, no prazo de 30 dias, contado a partir da entrada em vigor da Portaria (28 de setembro de 2024), conforme previsto no n.º 1 do Artigo 5.º da Portaria. A formalização da adesão é efetuada por via de solicitação, à DGTF, mediante envio de carta/ofício nos termos estabelecidos no anexo II ao Protocolo, «Adesão ao Protocolo», que contenha a indicação do montante de garantia pretendido (este montante refere-se ao valor da garantia de carteira de que as instituições pretendam beneficiar, se possível, e não ao valor global dos empréstimos abrangidos pelas garantias do Estado), devidamente assinada por quem vincula a instituição e qualidade em que subscreve, com assinatura digital certificada, para o endereço tesouro@dgtf.gov.pt;
 - Publicação de **Despacho do Ministro de Estado e das Finanças, a fixar o montante máximo a garantir** pelo Estado às operações de crédito, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, em conformidade com os limites máximos para a concessão de garantias pelo Estado, estabelecido no n.º 1 do artigo 106.º da Lei do Orçamento do Estado para 2024, bem como nos termos do disposto no n.º 1 do Artigo 8.º da Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de setembro;
 - Após a receção dos pedidos de adesão ao Protocolo, a DGTF instruirá o processo de autorização da concessão das garantias de carteira, a cada uma das instituições interessadas, na sequência do qual deverá ser emitido o **Despacho do membro do governo responsável pela área das finanças, no qual se estabelece a repartição pelas instituições aderentes ao Protocolo do montante máximo da garantia a conceder pelo Estado**, nos termos do disposto no n.º 2 do Artigo 8.º da Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de setembro. Note-se que o Despacho que define o valor das garantias de carteira é posterior ao primeiro Despacho do membro do governo responsável pela área das finanças que define o montante máximo da garantia a conceder pelo Estado às operações de crédito, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, e nos termos do disposto no n.º 1 do Artigo 8.º da Portaria n.º 236-A/2024/1;
 - Após emitido o Despacho referido no ponto anterior, pelo membro do Governo responsável pela área das finanças, no qual se estabelece a repartição pelas instituições aderentes ao Protocolo do montante máximo da garantia a conceder pelo Estado, a **DGTF confirma a cada uma das instituições a adesão ao Protocolo, bem como a autorização da concessão da garantia de carteira do Estado**, nos termos do anexo III ao Protocolo, «Confirmação de Adesão ao Protocolo», através de ofício remetido para o email de contacto indicado pela instituição no pedido de adesão, remetendo a respetiva minuta do **Contrato de Garantia**, nos termos do anexo I ao Protocolo «Garantia de Carteira», **para assinatura entre o Estado, através da DGTF, e as instituições aderentes ao Protocolo**;



- Após a assinatura do Contrato de Garantia, referida no ponto anterior, **os contratos de crédito** garantidos pelo Estado **podem ser celebrados entre os mutuários e as instituições de crédito aderentes à medida, até ao montante das respetivas garantias de carteira de cada instituição;**
- As instituições que celebraram contratos de garantia de carteira com o Estado ao abrigo do presente regime podem solicitar o reforço do montante da garantia de carteira que lhes foi inicialmente concedido, se justificadamente previrem a possibilidade do esgotamento desse montante. A autorização desse possível reforço compete ao membro do Governo responsável pela área das finanças, por via de Despacho. A ser autorizado o reforço da garantia de carteira este deverá ser concedido através de carta de aditamento ao Contrato de Garantia.

O pedido de reforço do montante de garantia de carteira deverá ser enviado por email, para a DGTF, através do endereço tesouro@dgtf.gov.pt, devendo ser devidamente assinado por quem vincula a instituição e na qualidade em que subscreve, com assinatura digital certificada.

2. **Qual o valor efetivo da garantia nas operações de crédito abrangidas pela garantia do Estado para compra da primeira habitação, nos termos do Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, e da Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de setembro?**

Nos termos do artigo 3.º, n.º 1, alínea i), da Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de setembro, a garantia pessoal do Estado destina-se a viabilizar que a instituição de crédito 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.

O n.º 12 do mesmo artigo da Portaria prescreve que, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 7.º (onde se define que o montante garantido pelo Estado, a todo o momento, não pode ser superior a 15 % do valor do capital em dívida inicialmente contratado), 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 de crédito financiar menos de 100 % do valor da transação.

Do exposto pode retirar-se, em suma, que, quando a instituição de crédito financie menos do que 100 % do valor da transação, é necessário reduzir igualmente, de forma correspondente e proporcional, o valor da garantia do Estado, entre o intervalo máximo de 15 % e mínimo de 1 %, considerando o montante de financiamento do valor da transação a partir do qual a garantia do Estado opera (85 %).

Através do quadro explicativo abaixo pode ver-se como funciona esta correlação, no quadro do regime legal e regulamentar aprovado.



Quadro explicativo:

Financiamento de 100% do valor da transação = 15 % de garantia

Financiamento de 95% do valor da transação = 10 % de garantia

Financiamento de 90 % do valor da transação = 5 % de garantia

Financiamento de 87% do valor da transação = 2 % de garantia

Financiamento de 85 ou 86% do valor da transação = 1 % de garantia