

**Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho**

Com as alterações introduzidas por: Decreto-Lei n.º 24/2025.

**Índice****— Ato**

- [Artigo 1.º](#) *Objeto* **ALTERADO**
- [Artigo 2.º](#) *Âmbito de aplicação* **ALTERADO**
- [Artigo 3.º](#) *Regime legal aplicável*
- [Artigo 4.º](#) *Regulamentação*
- [Artigo 5.º](#) *Entrada em vigor*

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

O XXIV Governo Constitucional assumiu como uma das prioridades centrais da sua atuação criar condições e oportunidades para que os jovens possam realizar os seus projetos de vida em Portugal.

A crise do acesso à habitação afeta especialmente os jovens, com impactos nefastos na natalidade e na emigração dos mais qualificados. É, por isso, de manifesta relevância incentivar a acessibilidade da habitação para os jovens, nomeadamente apoiando-os na aquisição da primeira habitação.

É sabido que as instituições bancárias, na concessão de empréstimos para habitação própria e permanente, por recomendação prudencial do Banco de Portugal, encontram-se sujeitas a um limite máximo no que respeita ao rácio entre o montante do empréstimo e o valor do imóvel dado em garantia, calculado com base no mínimo entre o seu preço de aquisição e o seu valor da avaliação.

Ora, o consecutivo aumento dos preços da habitação, nos últimos anos, dificulta, cada vez mais, a possibilidade de os jovens, ainda que inseridos no mercado de trabalho, disporem de capitais próprios que lhes permitam satisfazer o pagamento do remanescente do preço do imóvel que a instituição de crédito não financia.

Neste contexto, vem o presente decreto-lei prever a possibilidade e os termos em que o Estado pode prestar uma garantia pessoal para a primeira aquisição de habitação própria e permanente, de forma a viabilizar a concessão de crédito à habitação aos jovens.

Esta medida não se encontra, porém, isenta de limites. Entende-se que apenas deverá abranger os jovens com idade até aos 35 anos (inclusive), que usufruam de rendimentos até ao 8.º escalão do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares. O mutuário não pode ser proprietário de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano habitacional, nem usufruir da garantia de Estado mais do que uma vez. Por fim, o valor da transação não pode exceder € 450 000,00 e a garantia a prestar pelo Estado não pode ultrapassar 15 % do valor da transação do prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano.

Com esta medida, dá-se mais um passo no sentido de fomentar o acesso à habitação e criam-se as condições para que os jovens possam permanecer e desenvolver as suas capacidades em Portugal.

Foram ouvidos o Banco de Portugal e a Associação Portuguesa de Bancos.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

**Artigo 1.º****Objeto**

(em vigor a partir de: 2025-03-20)

O presente decreto-lei estabelece as condições em que o Estado pode prestar garantia pessoal a instituições de crédito e a sociedades financeiras habilitadas a efetuar operações de crédito para aquisição de habitação em Portugal, com vista à viabilização de concessão de crédito à habitação própria e permanente.

**Alterações**

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 24/2025 - Diário da República n.º 55/2025, Série I de 2025-03-19](#), em vigor a partir de 2025-03-20

**Artigo 2.º**

**Âmbito de aplicação****(em vigor a partir de: 2025-03-20)**

A garantia pessoal do Estado, referida no artigo anterior, pode ser concedida a instituições de crédito e a sociedades financeiras habilitadas a efetuar operações de crédito para aquisição de habitação em Portugal, quando se encontrem reunidas, cumulativamente, as seguintes condições para a primeira transação de habitação própria e permanente:

- a) O(s) mutuário(s) do contrato tenha(m) entre 18 e 35 anos de idade e domicílio fiscal em Portugal;
- b) O(s) mutuário(s) do contrato usufrua(m) de rendimentos que não ultrapassem o 8.º escalão do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares;
- c) O(s) mutuário(s) do contrato não seja(m) proprietário(s) de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano habitacional;
- d) O(s) mutuário(s) do contrato nunca tenha(m) usufruído da garantia pessoal do Estado ao abrigo do presente decreto-lei;
- e) O valor da transação não exceda € 450 000,00;
- f) A garantia pessoal do Estado não ultrapasse 15 % do valor da transação do prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano;
- g) A garantia pessoal do Estado se destine a viabilizar que a instituição de crédito financie a totalidade do preço de transação do prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano.

**Alterações**

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 24/2025 - Diário da República n.º 55/2025, Série I de 2025-03-19](#), em vigor a partir de 2025-03-20

**Artigo 3.º****Regime legal aplicável**

À concessão de garantia pessoal do Estado ao abrigo do presente decreto-lei é subsidiariamente aplicável o disposto na Lei n.º 112/97, de 16 de setembro, alterada pelas Leis n.ºs 64/2012, de 20 de dezembro, e 82-B/2014, de 31 de dezembro, com as necessárias adaptações, salvo disposições que, atenta a finalidade e natureza especial do presente decreto-lei, se revelem incompatíveis, designadamente os artigos 9.º, 13.º, 14.º, 16.º e 19.º, devendo ser observado o procedimento previsto no artigo seguinte.

**Artigo 4.º****Regulamentação**

Compete aos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças, da habitação e da juventude aprovar, no prazo máximo de 60 dias a contar da entrada em vigor do presente decreto-lei, a regulamentação necessária ao disposto no presente diploma.

**Artigo 5.º****Entrada em vigor**

O presente decreto-lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

*A versão consolidada não tem valor legal e não substitui a consulta dos atos que deram origem a esta consolidação.*

---