CRISTIANA FONSECA

A TUA PRIMEIRA CASA

GUIA PRÁTICO DA GARANTIA PÚBLICA

PASSO A PASSO

FERRAMENTAS

DICAS PRÁTICAS

O que precisas de saber antes de comprar



ÍNDICE

CAPÍTULOS

1. Afinal, o que é a Garantia Pública? 3

Quem pode beneficiar? 4

2. Comprar casa: por onde começar? 5

- Documentos necessários 5
- Análise do imóvel e documentação 6

3. Financiamento a 100%? 7

- Avaliação bancária e montante financiado 7
- CPCV e proteção do sinal 8
- Despesas da compra 9

4. Compra conjunta: e se só uma pessoa cumprir os requisitos? 10

5. A Garantia Pública cobre tudo? 11

- Artigos matriciais e imóveis distintos 11
- O que o banco pode financiar? 12

FERRAMENTAS

Fontes oficiais e enquadramento legal 13

O caminho até à tua primeira casa 14

Checklist: garantir que tens tudo sob controlo 15

Conclusão 16

Sobre a autora 17

AFINAL, O QUE É A GARANTIA PÚBLICA?

Se ninguém te explica, explico eu!

Comprar a primeira casa é um grande passo! Mas, para muitos jovens, há um obstáculo que parece difícil de ultrapassar: conseguir juntar dinheiro para a entrada.

Solução encontrada! Há uma medida que permite ao banco financiar até 100% da compra da tua primeira casa: apresento-te a **Garantia Pública do Estado!**

Esta medida surgiu em 2024, através do Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, e foi criada para facilitar o acesso ao crédito à habitação por jovens até aos 35 anos.

De forma muito simples, o Estado compromete-se a garantir uma parte do empréstimo perante o banco, permitindo que este possa financiar até 100% do valor da transação, desde que sejam cumpridas determinadas condições.

Até à criação desta medida, os bancos financiavam, regra geral, até 90% do valor da habitação própria e permanente, o que significava que os compradores precisavam de ter poupanças para suportar, pelo menos, os restantes 10%. Com a Garantia Pública, o Estado passa a garantir uma parte do empréstimo perante o banco, permitindo que o financiamento possa chegar aos 100%, desde que sejam cumpridas as condições previstas.



Caso deixes de pagar, o banco poderá acionar a Garantia Pública, assumindo o Estado o pagamento deste valor, ficando tu responsável por devolver ao Estado o valor que este tenha pago por ti.

INTERESSADO? VAMOS VER QUEM PODE BENEFICIAR!

Antes de começares a fazer contas à casa de sonho, convém percebermos se reúnes os requisitos!
Para beneficiares da Garantia Pública, precisas de:

- [ ] Ter entre 18 e 35 anos, inclusive;
- [ ] Ter domicílio fiscal em Portugal;
- [ ] Ter rendimentos que não ultrapassem o 8.º escalão do IRS;
- [ ] Não ser proprietário de um prédio urbano ou fração autónoma destinado à habitação;
- [ ] Nunca ter beneficiado anteriormente desta garantia;
- [ ] Ter a situação regularizada perante as Finanças e a Segurança Social;
- [ ] Pretender adquirir a tua primeira habitação própria e permanente;
- [ ] Comprar um imóvel cujo valor de transação não ultrapasse os 450.000 €.

REÚNES TODOS OS REQUISITOS? ÓTIMO! MAS AINDA HÁ UM PORMENOR IMPORTANTE!

O facto de reunires estas condições não significa que o banco seja obrigado a aprovar o teu crédito.

Os teus rendimentos, as tuas despesas e a tua capacidade para pagar a prestação mensal precisam de ser analisados.

Por isso, antes de começares a marcar visitas e a imaginar os móveis da tua futura casa, há um passo que te aconselho a dar.



E É PRECISAMENTE POR AÍ QUE VAMOS COMEÇAR!

COMPRAR CASA?
POR ONDE COMEÇAR?

ANTES DE MAIS, PARABÉNS!

Comprar casa é uma decisão importante e, sejamos sinceros, pode trazer aquele misto de entusiasmo e nervosismo! Ganhaste coragem? Então vamos a isso!
Não te preocupes! Vou ajudar-te a perceber os primeiros passos para que possas avançar com mais confiança.



E, para começarmos, uma dica de amiga:
começa pelo banco, não pelas visitas!

E sabes porquê? Porque podes estar a criar expectativas sem conheceres primeiro o teu orçamento. Imagina que visitas uma casa de 350.000 €. É um sonho! Tem garagem, jardim e até piscina! Adoras, fazes uma proposta e decides avançar.
Mas quando chegas ao banco, depois de analisados os teus rendimentos, despesas e taxa de esforço, percebes que o financiamento que podes conseguir não ultrapassa os 200.000 €.

"Ups! E agora Cristiana? Aquela casa com jardim e piscina?!"

É precisamente por isto que te aconselho a perceberes primeiro até onde podes ir financeiramente.

ENTÃO, QUAL É O PRIMEIRO PASSO?

Dirige-te ao teu banco ou procura um intermediário de crédito! Vão ajudar-te a analisar e comparar diferentes propostas.
Para iniciares o processo, normalmente são solicitados alguns documentos:

Documentos necessários

- Cartão de Cidadão ou documento de identificação;
- Contrato de trabalho, quando aplicável;
- Recibos de vencimento dos últimos três meses;
- Declaração de IRS do ano anterior;
- Nota de liquidação do IRS;
- Mapa de Responsabilidades de Crédito do Banco de Portugal.



Atenção: esta é uma lista indicativa. Dependendo da tua situação profissional e da instituição bancária, poderão ser necessários outros documentos.

JÁ SABES O TEU ORÇAMENTO?
ENTÃO AGORA SIM, VAMOS ÀS VISITAS!

Imobiliária ou particular? Tu decides!



Mas há algo que te recomendo: não descures a análise jurídica da documentação do imóvel.
Sabias que nem sempre aquilo que encontramos no papel corresponde exatamente ao que existe na realidade?
Acredita, acontece mais vezes do que imaginas!
Não vamos transformar este guia numa aula de Direito Imobiliário, mas é importante que saibas que estas divergências podem dificultar a avaliação bancária, atrasar o processo ou até comprometer a compra.

Costumo dizer aos meus clientes que existem dois grandes momentos na análise de um financiamento:

01

Primeiro, perceber se tens capacidade financeira para comprar.



02

Depois, e é isso que nos interessa nesta fase, confirmar se o imóvel também reúne as condições para ser financiado!



Por isso, antes de assinares o famoso Contrato-Promessa de Compra e Venda (CPCV), aconselho-te a solicitar ao proprietário/mediador imobiliário a documentação do imóvel! Depois, junto de um profissional habilitado, solicita a análise da documentação a fim de perceberes se deves avançar com o próximo passo.

Afinal, ninguém quer descobrir problemas quando já está a pensar na cor das paredes!

FINANCIAMENTO A 100%?

CALMA, QUE AINDA HÁ CONTAS A FAZER!

Pois é! Não basta teres capacidade financeira para contrair o empréstimo. Lembras-te das duas fases que te mencionei no capítulo anterior? Esta é a segunda! É imprescindível que a avaliação bancária permita financiar o valor de que precisas.

Conceitos importantes:



Preço de compra:
o valor que acordaste pagar ao vendedor pelo imóvel.



Valor de avaliação:
o valor atribuído ao imóvel através da avaliação aceite pelo banco.



Montante financiado:
o valor que o banco efetivamente te empresta.



No regime da Garantia Pública, o financiamento pode chegar a 100% do **menor valor entre o preço de compra e a avaliação bancária.**

Parece confuso? Vamos a exemplos!

Imagina que encontraste uma casa por **200.000 €**:

Preço de compra (do imóvel)	Avaliação bancária	Pode o banco financiar os 200.000 €?
200.000 €	200.000 €	**Sim!**
200.000 €	180.000 €	**Não!** Apenas financia até 180.000 €.
200.000 €	220.000 €	**Sim!**



"Então Cristiana, o que acontece se a avaliação for inferior ao preço de compra e o banco não me financiar os 100% que preciso?"

É aqui que entra uma questão muito importante: o famoso Contrato-Promessa de Compra e Venda (CPCV), que certamente já ouviste falar!

Vamos voltar ao nosso exemplo!

1. Fechaste negócio por 200.000 €, assinaste o CPCV e entregaste 10.000 € a título de sinal.
2. Entretanto, o banco avalia o imóvel em apenas 160.000 € e só te aprova o financiamento desse valor.
3. Fazendo as contas, precisas de mais 30.000 € do teu bolso para conseguires concretizar a compra!



Não tens esse valor?
E agora? Corres o risco de perder os 10.000 €?

Podes correr esse risco, sim!



E é precisamente por isso que te aconselho a ter especial atenção às condições previstas no CPCV. Uma cláusula que te proteja caso não consigas obter o financiamento necessário pode fazer toda a diferença, nomeadamente quanto à possibilidade de recuperares o sinal - sugiro-te que recorras a um profissional que te ajude!



Por isso, guarda esta dica, porque é de ouro:

não assines um CPCV sem perceberes o que acontece ao teu sinal se o banco não te emprestar o dinheiro de que precisas!



Estando tudo bem com a avaliação, e com o crédito aprovado, está na hora de avançarmos... *mas...*



"Cristiana, então, se tiver financiamento a 100%, não preciso de poupanças, certo?"

Errado!

Esta é outra ideia que quero que guardes contigo: Mesmo que o banco financie a totalidade do preço de compra, poderás continuar a ter despesas com a formalização da compra, registos, despesas bancárias, seguros e impostos que não estejam abrangidos por eventuais isenções.

Atenção: a isenção do Imposto do Selo sobre a compra da casa não significa, por si só, que estejas isento do imposto do Selo associado ao empréstimo bancário!

E não te esqueças de outro pormenor: se tiveres de entregar um sinal antes da escritura, poderás precisar de dinheiro disponível nessa fase, uma vez que o financiamento é, normalmente, disponibilizado pelo banco no momento da compra. Por isso, aconselho-te a confirmar antecipadamente todos os custos envolvidos.

Afinal, financiamento a 100% não significa comprar casa com 0 € na conta!

QUEREM COMPRAR CASA JUNTOS, MAS SÓ UM CUMPRE OS REQUISITOS. E AGORA?





Esta é uma das questões que mais me fazem, pelo que decidi destinar-lhe um especial capítulo!
Imagina esta situação: tu e a tua cara-metade decidiram comprar casa! Até aqui, tudo bem, parabéns ao casal que finalmente terá o seu ninho!
Mas e se apenas um de vocês reunir os requisitos para beneficiar da Garantia Pública? Será que podem usufruir do financiamento a 100%?

A resposta é simples:

Para beneficiarem da Garantia Pública numa compra conjunta, **ambos têm de cumprir os requisitos exigidos.**
E atenção, não importa se são casados ou solteiros! O que interessa é que todos os compradores reúnam as condições necessárias.

Vamos a um exemplo!

A Ana tem 29 anos e o Pedro tem 38 anos. Encontraram a casa que procuravam por 200.000 € e pretendem comprá-la em conjunto, ficando cada um proprietário de 1/2.

A Ana cumpre todos os requisitos da Garantia Pública. Já o Pedro, por ter mais de 35 anos, não é elegível.

E agora? A Ana pode beneficiar da garantia apenas para os seus 50%?

Não!

Como a compra será realizada em conjunto e o Pedro não reúne os requisitos, não poderão beneficiar da Garantia Pública nesta operação.

Mas atenção, que há aqui outro pormenor importante!

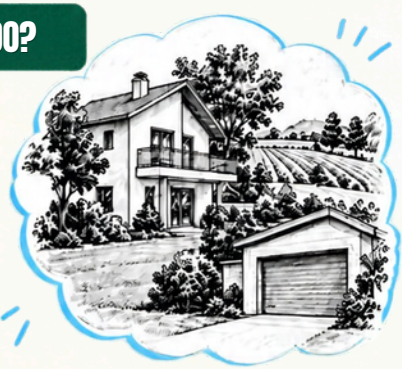
A Garantia Pública e as isenções de IMT e Imposto do Selo para jovens são medidas diferentes! Isto significa que, apesar de não poderem beneficiar da Garantia Pública, a Ana poderá continuar a ter direito às isenções fiscais relativamente à parte do imóvel que vai adquirir, desde que cumpra os requisitos específicos desses benefícios.

Numa compra conjunta, todos os compradores têm de cumprir os requisitos.

"CRISTIANA!!! A PROPRIEDADE É UM SONHO! TEM CASA, TERRENO, GARAGEM..."

OK, MAS E A GARANTIA PÚBLICA COBRE TUDO?

Pois é! Esta é outra situação que costuma gerar algumas dúvidas!



Sabias que aquilo que parece ser uma única propriedade pode, na realidade, ser composto por vários imóveis?

Vou explicar-te!

Imagina que encontraste uma moradia com um jardim enorme, terreno agrícola e uma garagem. **Um sonho, certo?**
Mas há um pormenor que talvez desconheças: embora tudo seja vendido em conjunto, a propriedade pode estar dividida em vários artigos matriciais.

Neste caso, poderás ter, por exemplo:

1. 
   - Um artigo urbano destinado à habitação, correspondente à casa;
2. 
   - Um artigo rústico, correspondente ao terreno agrícola;
3. 
   - Outro artigo urbano, correspondente à garagem.

Ou seja, aquilo que estás a comprar como uma única propriedade pode corresponder, juridicamente, a **três imóveis distintos!**

E o que é isso de "artigo matricial"?

De forma muito simples, o artigo matricial é a identificação de um prédio junto das Finanças.



AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL RÚSTICA
Modelo A
SERVIÇO DE FINANÇAS – EXEMPLO

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO
DISTRITO: 01 - EXEMPO CONCELHO: 01 - EXEMPOL FREGUESIA: 01 - EXEMPLO
SECÇÃO: A ARTIGO MATRICIAL Nº: 456 ARV:
NIP: -

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO
VALE DOS AZENHOS

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO
Norte: TERRENO DE TERCEIROS Sul: CAMINHO OBLIDO
Nascente: RIBEIRA Poente: Poente: GD TERRGDOO

ELEMENTOS DO PRÉDIO
Ano de inscrição na matriz: 1960 Valor Patrimonial Inicial: € 100,00
Valor Patrimonial Actual: € 185.00 Determinado no ano: 2002
Área Total (ha): 1,25000
Descrição: PINHAL E MATO COM ALGUMAS OLIVEIRAS E UMA CONSTRUÇÃO DE APOIO AGRÍCOLA.

E agora questionas: o que é que isto tem a ver com a Garantia Pública?

O QUE O BANCO PODE FINANCIAR?



Lembra-te de que a Garantia Pública se destina à aquisição da tua **primeira habitação própria e permanente** - ou seja, a casa.

Isto significa que a análise do financiamento pode não ser igual para todos os elementos do negócio. Quando a aquisição envolve, além da habitação, outros prédios ou componentes autônomas, como terreno rústico ou garagem independente, o banco pode ter de avaliar esse enquadramento de forma própria.

Se a propriedade corresponder a um único artigo, a leitura da operação tende a ser mais simples. Mas se existir mais do que um artigo, convém confirmares antecipadamente com o banco como será tratada a operação.

Conforme abordámos no capítulo com a dúvida sobre as aquisições em casal a Garantia Pública e as isenções de IMT e Imposto do Selo são **medidas diferentes!**



Assim, os benefícios fiscais destinados à primeira habitação própria e permanente também não se estendem a outros prédios, como terrenos rústicos, garagens...

Assim, uma coisa é comprares um único artigo urbano e usufruires sobre ele da Garantia Jovem e da Isenção de Impostos, outra é comprares uma propriedade, com artigos distintos e que serão tributados autonomamente.

Resumo rápido

Confirma quantos artigos existem.

Em caso de haver mais do que um, questiona ao banco como cada artigo será tratado e não assumas que tudo terá o mesmo enquadramento - por vezes os bancos apenas hipotecam a habitação - o que pode levar a despesas adicionais como uma segunda escritura!

FONTES OFICIAIS E ENQUADRAMENTO LEGAL

Este guia baseia-se em legislação e informação oficial, de forma a garantir conteúdos corretos, atualizados e fiáveis. Aqui encontras as principais fontes consultadas, que podes também utilizar para aprofundar qualquer um dos temas abordados.

NOTA IMPORTANTE

Este guia tem natureza exclusivamente informativa e não substitui o aconselhamento jurídico ou financeiro adequado a cada situação. A legislação e as condições de financiamento podem sofrer alterações, pelo que se recomenda a confirmação das regras em vigor junto das entidades competentes antes de assumir qualquer compromisso.

Edição: outubro de 2026.

1. **Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho**
   Estabelece o regime da Garantia Pública para jovens até aos 35 anos, posteriormente alterado pelo Decreto-Lei n.º 24/2025.

2. **Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de setembro**
   Regulamenta as condições de acesso e funcionamento da Garantia Pública.

3. **Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho**
   Estabelece os benefícios fiscais de IMT e Imposto do Selo para a aquisição da primeira habitação por jovens.

4. **Autoridade Tributária — IMT Jovem**
   Informação sobre requisitos e procedimentos relativos às isenções fiscais.

5. **Código Civil Português**
   Nomeadamente os artigos 410.º e seguintes, relativos ao contrato-promessa, e o artigo 442.º, relativo ao sinal.

6. **Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro**
   Simplificação de procedimentos urbanísticos, incluindo alterações à documentação exigida na transmissão de imóveis.

O CAMINHO (SEM TE PERDERES!) ATÉ À TUA PRIMEIRA CASA!

Um roteiro simples para perceberes, passo a passo, o que acontece desde a primeira ida ao banco até ao momento em que tens as chaves na mão.



1

Consulta o banco

Descobre o teu orçamento e confirma se podes beneficiar da Garantia Pública.



2

Escolhe a tua casa

Faz visitas, verifica a documentação e negoceia as condições de compra.



3

Assina o CPCV

Se celebrares um contrato-promessa, confirma as cláusulas de financiamento antes de entregares o sinal.



4

Avaliação bancária

O banco avalia o imóvel e analisa as condições necessárias para aprovar o crédito.



5

Aprovação do financiamento

Recebes as condições finais do empréstimo e tens um período mínimo de reflexão de sete dias.



6

Preparação da escritura

Confirma com o profissional responsável que a documentação está válida e questiona quem tratará das guias, isenções, seguros e restantes formalidades.



7

Escritura ou documento particular autenticado

É o momento de formalizar a compra e concluir o financiamento.



8

Finalmente, as chaves!

Altera a tua morada fiscal, trata dos contratos dos serviços essenciais e prepara-te para desfrutar da tua nova casa!



Chegaste à meta e tens as chaves na mão?
Envia-me mensagem no Instagram @cristianaafonseca
e conta-me como correu!

CHECKLIST PARA GARANTIRES QUE TENS TUDO SOB CONTROLO!



Há alguns passos que vale a pena confirmar antes de assinares o CPCV. Este checklist vai ajudar-te a garantir que tens toda a informação, documentos e condições reunidas para avançares com mais segurança.

- [ ] Confirmei que reúno os requisitos da Garantia Pública.
- [ ] Consultei o banco e conheço o meu orçamento.
- [ ] Sei quais são as despesas que terei de suportar (honorários da escritura/ documento particular autenticado, impostos, registos, despesas com o banco).

Verifiquei a documentação do imóvel:

Prédios urbanos (casas e apartamentos):

- [ ] caderneta predial urbana
- [ ] certidão permanente do registo predial
- [ ] certificado energético (ou respetiva isenção)
- [ ] licença de utilização ou certidão de dispensa
- [ ] ficha técnica de habitação (apenas quando aplicável)



Prédios rústicos (terrenos):

- [ ] caderneta predial rústica
- [ ] certidão permanente do registo predial
- [ ] georreferenciação



- [ ] Confirmei as condições de financiamento da propriedade.
- [ ] Sei o que acontece ao meu sinal se o financiamento não for suficiente.



AGORA, A CHAVE ESTÁ CONTIGO!

Chegaste ao fim deste guia... mas talvez ao início de uma das maiores aventuras da tua vida!



Comprar a primeira casa é muito mais do que escolher quatro paredes. É um passo importante, cheio de sonhos e expectativas!

Mas espero que, depois desta leitura, te sintas um pouco mais preparado e confiante para enfrentar este desafio.

Não precisas de saber tudo sobre bancos, impostos ou contratos. Precisas, isso sim, de saber fazer as perguntas certas, procurar informação e rodear-te dos profissionais adequados.

E lembra-te: a pressa pode ser inimiga de um bom negócio!

Por isso, informa-te, compara, questiona e nunca tenhas receio de pedir ajuda.

A tua primeira casa merece muito mais do que uma decisão tomada por impulso.

Boa sorte!

SOBRE A AUTORA

Olá! Sou a Cristiana Fonseca!



Sou licenciada em Solicitadoria e trabalho no setor imobiliário desde 2017, uma área pela qual tenho uma enorme paixão e onde, diariamente, contacto com os desafios e as dúvidas de quem pretende comprar casa.

Atualmente, continuo a investir na minha formação, aprofundando os meus conhecimentos através de formação especializada em Direito Imobiliário. Acredito que aprender nunca é demais, (não fosse eu também licenciada e mestre em Ciências da Educação pela Faculdade de Psicologia da Universidade de Coimbra) especialmente quando trabalhamos com decisões tão importantes na vida das pessoas!

Ao longo destes anos, tenho percebido que muitas das dificuldades de quem compra casa surgem porque a informação nem sempre é clara ou acessível.

E foi precisamente daí que nasceu a ideia deste guia!

Pensei sobretudo nos jovens que pretendem adquirir a sua primeira habitação e se sentem um pouco perdidos!
Quis reunir algumas das dúvidas que mais me colocam e explicar, de forma simples aquilo que tantas vezes parece complicado. Tudo sem formalismos e, espero eu, sem grandes dores de cabeça!
Se este guia te ajudou a sentires-te mais confiante para dar o próximo passo, então, para mim, já valeu a pena!

Com carinho,

Cristiana Fonseca ♡

@cristianaafonseca

Comprar a primeira casa pode ser entusiasmante, mas também levantar muitas dúvidas. Este guia foi pensado para te ajudar a perceber, de forma simples e prática, como funciona a Garantia Pública e o que deves ter em conta antes de avançar para a compra.

Neste guia vais encontrar:

- explicação simples da Garantia Pública
- financiamento a 100% sem complicações
- compra em conjunto, avaliação e CPCV
- ferramentas práticas, checklist final e caminho até à escritura

CRISTIANA FONSECA

Licenciada em Solicitadoria e profissional do setor imobiliário desde 2017.

cristianaafonseca

geral@atuaprimeiracasa.pt

www.atuaprimeiracasa.pt