

Banco Português de Fomento

HABITAÇÃO · CRÉDITO COM GARANTIA PÚBLICA · BANCO PORTUGUÊS DE FOMENTO

Linha Portugal Fomento Habitação

Crédito bancário com garantia pública até 80 % para empresas e cooperativas que construam ou reabilitem habitação a custos acessíveis.

Dotação de 500 milhões de euros · candidaturas até 31 de dezembro de 2026

ORDEM DOS CONTABILISTAS CERTIFICADOS

Linha Portugal Fomento Habitação – crédito para habitação acessível

A **Linha Portugal Fomento Habitação** é uma linha de crédito bancário com garantia pública, gerida pelo Banco Português de Fomento (BPF), destinada a empresas e cooperativas que construam ou reabilitem habitação a custos acessíveis, para arrendamento ou para venda.

O BPF não concede crédito diretamente aos promotores. O financiamento é contratado com um banco aderente e o BPF garante parte desse crédito através do Fundo de Contragarantia Mútuo (FCGM), que gere. A garantia permite aos bancos financiar projetos que, de outra forma, não financiariam ou financiariam em condições menos favoráveis.

EM SÍNTESE

Até **100 % do investimento elegível**, com **garantia pública até 80 %**, prazo até **30 anos** e carência de capital até **36 meses**. O pedido é apresentado num banco aderente até **31 de dezembro de 2026**.

Condições gerais

ASPETO	REGIME
Dotação global	500 milhões de euros
Montante	Até 100 % do investimento elegível, sujeito à decisão de crédito do banco. Limite de **16,5 milhões de euros por entidade**.
Garantia pública	Até 80 % do financiamento, consoante a solução (ver quadro seguinte). Prestada pelo Fundo de Contragarantia Mútuo (FCGM), gerido pelo BPF.
Prazo	Até 30 anos (360 meses). Na solução Propriedade particular, até 5 anos (60 meses).
Utilização e carência	Até 36 meses a contar da contratação, em linha com o período de obra. Durante a carência, o promotor paga juros, mas não amortiza capital.
Taxa de juro	Definida pelo banco: indexante (Euribor ou taxa fixa) acrescido de spread, que não pode exceder o máximo da tabela do BPF, em função do rating e do prazo. A comissão de garantia do FCGM é repercutida no promotor.
Garantias	Habitualmente, hipoteca sobre o imóvel (ou sobre o direito de superfície, se o terreno for público) e cessão das rendas futuras a favor do banco e do FCGM. A garantia do BPF complementa as garantias exigidas pelo banco e não as substitui.
Prazo de candidatura	**Até 31 de dezembro de 2026**, salvo prorrogação.

Três soluções

	Arrendamento acessível	Propriedade coletiva	Propriedade particular
Beneficiários	Empresas	Cooperativas	Cooperativas
Finalidade	Habitação para arrendamento acessível	Propriedade coletiva, em direito de habitação ou inquilinato	Propriedade particular, para venda aos cooperadores
Garantia pública	50 %	80 %	50 %
Dotação	300 milhões de euros	100 milhões de euros	100 milhões de euros
Prazo máximo	30 anos	30 anos	5 anos
Carência de capital	36 meses	36 meses	36 meses
Limite por entidade	16,5 milhões de euros	16,5 milhões de euros	16,5 milhões de euros

Operações elegíveis

São elegíveis a construção nova e a reabilitação de habitação a custos acessíveis, incluindo projetos em parceria público-privada e projetos em terreno público ou privado.

A reabilitação só é elegível se criar **nova oferta** de habitação acessível. Não são elegíveis as obras que apenas convertam, conservem ou melhorem habitação já existente.

Custos não abrangidos. A garantia cobre apenas a construção. Ficam a cargo do promotor os custos com a aquisição de terreno, estudos preliminares, projeto de arquitetura e especialidades, taxas de licenciamento, honorários de consultores, fiscalização e gestão.

Parcerias público-privadas. É aceite qualquer estrutura que crie nova oferta de habitação acessível. As mais comuns são:

- cedência de terreno público em direito de superfície a um promotor privado (nos contratos de concessão municipais, o direito pode chegar aos 90 anos);
- arrendamento das frações construídas a uma entidade pública;
- declaração de uma entidade pública de que o projeto foi selecionado no âmbito de um programa público de habitação acessível.

Habitação a custos acessíveis

O projeto tem de respeitar os limites de renda ou de preço de venda previstos no Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio (artigo 2.º, n.os 2 e 3).

ASPETO	LIMITE
Renda (limite global)	**2.300 euros por mês**, correspondente a 2,5 vezes a retribuição mínima mensal garantida de 2026.
Projetos RSAA	Limites próprios por município, calculados a partir das medianas das rendas do INE (Portaria n.º 454/2026/1). O projeto tem de cumprir o anexo III do DL 97/2026.
Investimentos CIA	Pode aplicar-se o limite global de 2.300 euros/mês ou os limites do RSAA (Portaria n.º 447-A/2026). O projeto tem de cumprir o anexo I do DL 97/2026, nomeadamente a alínea a) do n.º 1 do artigo 4.º.
Preço de venda	**660.982 euros**, limite superior do 2.º escalão do Código do IMT. Só se aplica às cooperativas em propriedade particular, na venda a cooperadores para habitação própria e permanente.

Condições de acesso

O promotor tem de cumprir, entre outras, as seguintes condições:

1. Estatuto de PME certificado (declaração eletrónica do IAPMEI).
2. Situação regularizada perante a Autoridade Tributária, a Segurança Social e as entidades que concedem apoios públicos.
3. Inexistência de incidentes não regularizados com a banca, o Sistema de Garantia Mútua ou o BPF.
4. Não estar em situação de insolvência, suspensão ou cessação de pagamentos.
5. Não exercer atividades excluídas (por exemplo, armamento, casinos ou atividades ilegais).
6. Cumprimento das regras de prevenção do branqueamento de capitais e do financiamento do terrorismo e do Registo Central do Beneficiário Efetivo.
7. Projeto enquadrado como habitação a custos acessíveis nos termos do DL 97/2026.
8. Declaração de compromisso assinada quanto ao cumprimento das condições da Linha.

Uma cooperativa pode construir em terreno próprio, desde que a habitação e a construção constem do seu objeto estatutário e tenha um CAE principal ou secundário de construção de edifícios.

CAE elegíveis

SETOR	CAE
Construção	• 41000 – Construção de edifícios residenciais e não residenciais • 42990 – Construção de outras obras de engenharia civil, n.e. • 43350 – Outras atividades de acabamento em edifícios • 43420 – Outras atividades especializadas de construção na construção de edifícios • 43992 – Outras atividades especializadas de construção diversas, n.e.
Atividades imobiliárias	• 68110 – Compra e venda de bens imobiliários • 68120 – Desenvolvimento de projetos de edifícios • 68200 – Arrendamento e exploração de bens imobiliários próprios ou em locação • 68310 – Atividades de serviços de intermediação de atividades imobiliárias • 68323 – Atividades de angariação imobiliária
Arquitetura e engenharia	• 71110 – Atividades de arquitetura • 71120 – Atividades de engenharia e técnicas afins

O enquadramento do CAE é confirmado na análise da operação.

Projetos já iniciados

Só são elegíveis se o pedido de licenciamento ou a comunicação prévia tiver sido apresentado **depois de 25 de setembro de 2025**. Se a obra já tiver começado, é ainda necessário que não tenha sido utilizado qualquer financiamento.

Como aceder

1. **Apresentação do projeto.** O promotor apresenta o projeto a um banco aderente, com o plano de investimento e o licenciamento.
2. **Análise de crédito.** O banco faz a sua análise, num prazo que varia de banco para banco.
3. **Submissão da operação.** Se aprovar o crédito, o banco submete a operação ao BPF através da plataforma Fomento Garantias.
4. **Confirmação do enquadramento.** O BPF confirma a elegibilidade e a dotação disponível no prazo de 5 dias úteis.
5. **Contratação.** O banco e o promotor assinam o contrato de financiamento.

O promotor não se candidata junto do BPF: o pedido é sempre apresentado num banco aderente.

Bancos aderentes

Caixa Geral de Depósitos, Millennium bcp, BPI, novobanco, Santander, Montepio, Crédito Agrícola, Bankinter e ABANCA.

Fonte: Banco Português de Fomento