

## Frequently Asked Questions (FAQs) – GARANTIAS

### **1- A avaliação de um imóvel dado como garantia, é obrigatória?**

Não é obrigatória, mas pode ser solicitada, sempre que, o valor patrimonial pareça desatualizado ou insuficiente. A avaliação de mercado pode ser apresentada por perito ou agência imobiliária.

### **2- A lista de bens pode ser atualizada depois da assinatura do penhor?**

Não. A lista de bens deve ser detalhada, valorada e assinada no momento da constituição do penhor. Alterações posteriores carecem de novo de contrato ou aditamento formal.

### **3- Quando é que uma garantia se encontra validamente prestada?**

Mediante receção da prova do registo da hipoteca (certidão atualizada) ou da assinatura autenticada do contrato (em caso de penhor), conforme aplicável.

### **4- Como deve ser feita a avaliação dos bens afetos à garantia prestada, pela empresa criada, no âmbito do Empreende XXI?**

A empresa com contabilidade organizada, deverá socorrer-se dos seus registos contabilísticos. Assim, a listagem e valorização dos bens da empresa deve ser atestada pelo Contabilista Certificado responsável pela entidade, nos termos das regras contabilísticas aplicáveis.

### **5- Como se avaliam os bens pessoais dos promotores usados como garantia?**

Os bens pessoais devem ser avaliados por entidade externa independente e especializada – por exemplo, um perito avaliador (no caso de imóveis), uma agência imobiliária certificada ou um vendedor autorizado (para bens móveis como viaturas). Para imóveis, recomenda-se a junção de: avaliação do valor patrimonial tributário e avaliação de mercado atualizada, de preferência emitida por entidade com competência técnica reconhecida.

### **6- Como se deve indicar o valor da garantia, em contratos parciais?**

Na cláusula objeto, deve mencionar-se que a garantia cobre parte do apoio, com indicação expressa do montante garantido e referência ao número da candidatura.

## **Frequently Asked Questions (FAQs) – GARANTIAS**

### **7- Como validar o valor garantido numa hipoteca sobre prédio?**

O valor garantido deve corresponder ao montante indicado no contrato de garantia. Para imóveis, recomenda-se usar tanto o valor patrimonial como o valor de mercado, desde que adequadamente comprovado.

### **8- O IEFP aceita garantias com valor inferior ao montante do apoio?**

Não. O valor dos bens afetos à garantia deve, no mínimo, cobrir integralmente o valor dos apoios ao investimento concedidos, conforme estipulado no regulamento da medida.

### **9- O IEFP guarda fisicamente os bens dados em garantia?**

Não. Os bens dados em garantia permanecem na posse do promotor, que assume a responsabilidade de fiel depositário.

### **10- O que acontece se o promotor não apresentar a garantia dentro do prazo?**

Caso não seja apresentada garantia válida nos 60 dias úteis após o termo do prazo de execução, considera-se incumprimento das obrigações, podendo dar lugar a revogação da decisão de aprovação.

### **11- O que fazer se o valor patrimonial de um imóvel for inferior ao de mercado?**

Nestes casos, deve prevalecer o valor de mercado, desde que devidamente justificado e fundamentado por avaliação externa. É importante verificar que esse valor é suficiente para garantir o montante do apoio concedido.

### **12- O que é um documento particular autenticado?**

É um contrato assinado pelas partes na presença de advogado, solicitador ou notário, que autentica as assinaturas. Produz os mesmos efeitos legais que uma escritura pública nos termos legais aplicáveis.

### **13- Um veículo, dado como garantia, pode estar em nome de terceiro?**

Não. A garantia deve ser prestada por quem tem vínculo jurídico com o IEFP, ou seja, o promotor. Veículos em nome de terceiros não são admissíveis como garantia.

## Frequently Asked Questions (FAQs) – GARANTIAS

### **14- Os bens dados em garantia podem pertencer a terceiros (ex.: familiares)?**

Não. A garantia deve ser constituída exclusivamente sobre bens do(s) promotor(es) ou da empresa criada, que são os únicos obrigados, perante o IEFP, no âmbito da medida.

### **15- Pode ser usada avaliação de mercado, além da caderneta predial?**

Sim, desde que seja apresentada avaliação de mercado emitida por entidade credenciada ou mediador imobiliário certificado. Esta avaliação serve para reforço probatório, mas não substitui a caderneta predial e a certidão do registo predial.

### **16- Podemos aceitar garantias com registo ou documentos em nome de terceiros (ex.: pais, sócios de outras empresas)?**

Não. As garantias devem ser prestadas exclusivamente pelo promotor, que é o único responsável perante o IEFP.

### **17- Podemos alterar ou adaptar as minutas de garantia fornecidas pelo IEFP?**

Não. As minutas foram validadas juridicamente e não podem ser modificadas.

### **18- Quais os documentos exigidos para uma hipoteca sobre prédio urbano?**

Cópia do Cartão de Cidadão, Caderneta Predial, Certidão Permanente do Registo Predial, Licença de Utilização (quando aplicável) e Certidão de casamento, se aplicável.

### **19- Quais os principais critérios de valoração pelo IEFP aplicáveis aos bens dados em garantia?**

Imóveis: a titularidade, ou seja, devem estar registados em nome do promotor (ou da empresa constituída) ; a inexistência de ónus, ou seja, não podem estar hipotecados ou onerados; a avaliação adequada, ou seja, o valor de mercado deve cobrir o valor da garantia; e a documentação completa e atualizada. Automóveis: a titularidade e inexistência de encargos; a avaliação realizada por entidade idónea (ex.: concessionário ou avaliador), compatível com o valor da garantia.

### **20- Qual o prazo para a prestação da garantia exigida?**

O prazo é de 60 dias úteis, após o termo do prazo para a execução integral do projeto, nos termos do regulamento da medida Empreende XXI.

## Frequently Asked Questions (FAQs) – GARANTIAS

### **21- Quando se considera uma garantia validamente prestada?**

A garantia considera-se validamente prestada após entrega de prova de registo (no caso de hipoteca) ou de assinatura autenticada (no caso de penhor).

### **22- Quando se deve optar por escritura pública, em vez de documento autenticado?**

A escritura pública é recomendada nos casos de hipoteca sobre imóveis, especialmente quando se pretende maior segurança jurídica ou quando os serviços do cartório são exigidos por alguma das partes.

### **23- Quem suporta os custos com escritura, autenticação e registos?**

Todos os custos com a formalização das garantias — escritura, autenticação e registos — são da responsabilidade exclusiva do promotor.

### **24- Um mesmo bem pode ser dado como garantia, em mais do que um contrato?**

Não. Cada bem só pode ser afetado a um único contrato de garantia, garantindo um único apoio. O bem tem de estar livre de ónus ou encargos e afeto exclusivamente ao IEFP.

### **25- É necessário apresentar certidão de inexistência de ónus sobre os bens dados em garantia?**

Sim. A inexistência de ónus ou encargos deve ser comprovada: para os imóveis deve ser através de certidão predial permanente, emitida pela conservatória do registo predial; para os Automóveis deve ser através de certidão do registo automóvel, obtida junto do Instituto dos Registos e Notariado (IRN).

### **26- É necessário registo do penhor?**

Não. O penhor mercantil não exige registo externo, mas o contrato de garantia deve ser assinado e autenticado por advogado, solicitador ou notário para produzir efeitos legais.

### **27- É necessária apólice de seguro, com menção expressa à hipoteca, para veículos?**

Sim. A apólice de seguro do veículo deve conter menção expressa à existência da hipoteca, garantindo cobertura adequada em caso de sinistro.

## Frequently Asked Questions (FAQs) – GARANTIAS

### **28- É possível prestar várias garantias para cobrir o apoio concedido?**

Sim. Podem ser prestadas múltiplas garantias, desde que, no conjunto, cubram o valor total do apoio. Cada garantia deve ser formalizada através de um contrato autónomo, com a minuta correspondente.

### **29- É admissível prestar como garantia um bem em cotitularidade (ex.: imóvel ou veículo com mais de um proprietário)?**

Não. Nos termos do regime aplicável à execução coerciva das garantias prestadas no âmbito do Empreende XXI, os bens dados em garantia devem pertencer exclusivamente ao promotor, enquanto único devedor do apoio financeiro perante o IEFP.

### **30- Quais são os requisitos mínimos que o bem dado em garantia deve cumprir?**

Que o promotor é titular exclusivo do bem (o bem não pode estar em cotitularidade ou em nome de terceiros);  
Que o bem está livre de ónus e encargos (não pode estar hipotecado, penhorado, ou sujeito a outras garantias);  
Que o valor do bem é adequado ao montante a garantir; Que a garantia pode ser executada de imediato pela Autoridade Tributária, nos termos do artigo 179.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), sem necessidade de autorizações adicionais ou ações judiciais.

### **31- O que acontece se o bem dado em garantia pertencer a uma pessoa casada?**

Se o promotor for casado e o bem a onerar (como um imóvel ou veículo) estiver incluído na comunhão conjugal (ex.: comunhão geral ou em regime de comunhão de adquiridos, se o bem foi adquirido após o casamento), será necessária a autorização do cônjuge para prestar a garantia, nos termos do artigo 1682.º-A do Código Civil.

### **32- O que acontece se a garantia for prestada fora do prazo legal?**

Nos termos do regulamento da medida, as garantias devem ser válidas e comprovadas até 60 dias úteis após o termo do prazo de execução do projeto. A falta de prestação atempada, ou pelo menos a ausência do início do processo (entrega dos elementos para formalização no IEFP) pode justificar a revogação parcial ou total da decisão de aprovação e a restituição dos montantes já pagos, nos termos legais aplicáveis.

### **33- Pode um imóvel arrendado ser dado como garantia no âmbito da medida Empreende XXI?**

Sim, pode, desde que o arrendamento não afete a eficácia da hipoteca como garantia real, designadamente desde que o arrendatário não tenha direito de preferência ou contrato não denunciável nos termos legais. O facto de o imóvel se encontrar arrendado não constitui, por si só, um ónus impeditivo da hipoteca, mas pode afetar a sua exequibilidade e valor de mercado, nomeadamente em sede de venda executiva. Em todo o caso, recomenda-se que o valor fixado se cinja pelo valor patrimonial do bem.