



GUIA COMPLETO

POUPAR NA COMPRA DE CASA

2018

ComparaJá.pt
Nós comparamos, você poupa

//ABANCA



Índice

PARTE I – ESCOLHER O IMÓVEL

1. Como saber se é o momento certo para comprar casa?
2. Finalidade da Casa
3. Estado da habitação

PARTE II – ESCOLHER O MELHOR FINANCIAMENTO

1. Finalidade da Habitação e Tipo de Crédito
2. Valor de financiamento
3. Prazo
4. Garantias exigidas pelos bancos
5. Taxas de Juro
6. Comissões
7. Seguros

PARTE III – FORMALIZAR A COMPRA

1. Impostos associados ao imóvel
2. Documentação necessária para comprar casa
3. Serviço Casa Pronta

PARTE IV – LIGAÇÕES ÚTEIS E GLOSSÁRIO

1. Ligações úteis
2. Glossário

PARTE I
ESCOLHER O IMÓVEL

1. Como saber se é o momento certo para comprar casa?

Conseguir comprar casa ao valor mais baixo, com a possibilidade de venda ao valor mais alto, é o sonho de qualquer pessoa. Não é impossível que tal aconteça, mas irá depender de inúmeras variáveis, sendo muitas delas alheias à vontade do comprador. O próprio mercado imobiliário sofre flutuações por vezes inesperadas, pelo que não é possível garantir se um negócio se revelará rentável ou não a longo prazo.

Comprar uma casa permite assegurar uma situação sustentável, na medida em que o morador da casa é o próprio proprietário. No entanto, a decisão de investimento deve ser ponderada: coloca a hipótese de mudar-se futuramente para outro local de residência em Portugal, ou até mesmo para o estrangeiro?

Caso pretenda recorrer a um crédito à habitação, deverá também refletir previamente sobre o impacto que as prestações mensais terão no seu orçamento mensal a longo prazo. É bastante provável que a prestação a pagar ao banco seja inferior ao valor que pagará pela renda de uma casa. Não obstante, trata-se de um compromisso por vários anos que exige capacidade financeira, uma situação profissional estável e uma gestão atenta das finanças pessoais. É sempre recomendável que tenha de parte, ao mesmo tempo, um fundo de emergência, que servirá de suporte perante encargos imprevistos.

Finalmente, para que lhe seja disponibilizado o crédito que pretende, terá de apresentar à instituição financeira o seu historial de crédito, do qual não deverão constar dívidas que possam colocar em causa a sua capacidade de pagar o crédito. Assim sendo, o seu nome também não deverá constar da “lista negra” do Banco de Portugal.



As condições de um crédito destinado à compra de casa podem variar de acordo com o perfil de cada cliente, se pretende ou não contratar outros produtos financeiros, e não só. A finalidade da casa e a necessidade de obras de recuperação também são aspetos relevantes para os contornos específicos do crédito.

2. Finalidade da Casa

Habitação Própria Permanente

Designa-se por habitação própria permanente aquela onde o proprietário (e respetivo agregado, se for o caso) habitar. Poderá acabar por resultar num investimento proveitoso se a casa for mais tarde avaliada num valor superior àquele pelo qual foi comprada, mas o propósito inicial não é fazer negócio desta. Quanto a créditos habitação para finalidade de habitação própria permanente, o ABANCA financia até 80% do menor valor entre o de aquisição e o de avaliação.

Habitação Própria Secundária

Trata-se de uma segunda habitação própria sem finalidade de negócio. Geralmente, a habitação própria secundária é adquirida com o propósito de se tornar casa de férias. Nestes casos, o ABANCA concede um financiamento de até 60%.

Habitação para Arrendamento

A habitação para investimento diz respeito à casa que é adquirida com o objetivo de ser colocada para arrendamento, servindo assim como uma fonte de rendimento para o proprietário. Se este for o propósito, esta informação deve ser comunicada no momento em que se solicita o crédito, visto que as condições de financiamento são diferentes.

3. Estado da habitação

Outro fator a considerar antes da compra de um imóvel é o estado deste, na medida em que irá influenciar o seu valor e as condições do empréstimo. Um imóvel encontra-se num de quatro diferentes estados:

Construção de raiz

A aquisição de um terreno é a opção de quem prefere personalizar e acompanhar o processo de planeamento do projeto e construção do imóvel. É uma alternativa apelativa uma vez que a habitação será exatamente aquilo que o comprador pretender. Exige, contudo, tempo e paciência: desde a escolha dos profissionais envolvidos no projeto à necessidade de tomar diferentes decisões ao longo do processo, cuja duração pode estender-se por mais tempo do que aquele inicialmente previsto. Outra questão a considerar é o risco de o orçamento estabelecido ser ultrapassado, devido a imprevistos inerentes ao processo de construção. Se o crédito à habitação for solicitado para construção, o ABANCA oferece carência de capital durante o período de construção, num máximo de dois anos.

Casa em planta

Uma casa em planta é aquela que encontra-se em processo de construção no momento da compra, permitindo ao comprador personalizar detalhes ao seu próprio gosto. Normalmente este tipo de negócio é bastante mais económico do que comprar uma casa finalizada. Ainda assim, existem riscos associados que não devem ser desconsiderados, como a falência da empresa de construção, ou a extensão do prazo de construção.

Usada - por remodelar ou pronta a habitar

Ainda que usada, uma habitação pode encontrar-se em perfeitas condições. No entanto, se a habitação for antiga e se, ainda para mais, estiver por muito tempo no mercado, pode encontrar-se em estado deteriorado e a precisar de obras. A necessidade de obras de remodelação de uma habitação irá refletir-se no preço, que será naturalmente mais reduzido. Dependendo do grau de exigência das

obras a realizar, o negócio pode compensar ou não.

No processo de análise do estado da habitação, há que avaliar o estado de conservação da fachada exterior do prédio e áreas comuns, as condições das canalizações, as instalações elétricas e o estado dos elevadores. Se se tratar de um apartamento num prédio, procure conhecer de antemão o regulamento do condomínio, as contas do prédio, e o valor disponível no fundo de reserva do condomínio.

Nova e pronta a habitar

Uma casa nova a habitar tem à partida um valor inflacionado. Ainda que nunca tenha sido habitada, pode não encontrar-se nas melhores condições se encontrar-se no mercado imobiliário por um longo período de tempo. Nestes casos, é importante não descurar a atenção para as características que revelam o estado de conservação do imóvel.



PARTE II

ESCOLHER O MELHOR FINANCIAMENTO

Após a tomada de decisão sobre o imóvel é necessário entrar no aspeto de financiamento da operação.

Se o comprador não dispuser do valor necessário para adquirir o imóvel, recorrer a um crédito à habitação é a alternativa.

Mas este também não é um processo fácil: é preciso ter o montante suficiente para a entrada inicial, pensar em quantos anos se terá capacidade para reembolsar o valor emprestado e deter conhecimentos suficientes para analisar as propostas dos bancos.

Comprar casa é um dos investimentos mais importantes da vida, sendo de primordial importância tomar uma decisão com total conhecimento das soluções disponíveis no mercado. Muitas vezes existe uma certa tendência para se fazer o crédito à habitação no banco do qual somos clientes há muitos anos, o que poderá não ser a decisão certa a tomar.

Que condições devem ser analisadas e comparadas? Mais do que o *spread*, os valores das comissões, e as taxas de juro praticadas, é importante olhar para o valor final que se irá pagar pelo empréstimo (englobando capital mais juros, comissões e seguros).



Finalidades do Crédito à Habitação ABANCA

| |
|--------------------------|
| Aquisição |
| Construção |
| Beneficiação |
| Recuperação ou Ampliação |
| Arrendamento |

1. Finalidade da Habitação e Tipo de Crédito

O empréstimo que será contratado terá em conta não só a tipologia da habitação como também a sua finalidade. Este é um dos fatores tidos em conta na análise do risco do crédito.

Mudança de Regime de Crédito

Caso compre casa com recurso a crédito tendo um contrato cuja finalidade é “habitação própria”, note que se um dia pretender arrendar o seu imóvel terá de avisar a instituição de forma a proceder-se à alteração das condições contratuais.

Tipo de Crédito

Aquisição

Este é o tipo de empréstimo à habitação mais comum, sendo destinado ao financiamento da aquisição da primeira ou da segunda casa, sendo os imóveis novos ou então usados sem necessidade de remodelações.

Transferência

É possível transferir o empréstimo de um banco para outro em qualquer altura de vigência do contrato. Normalmente, procede-se à transferência na busca de melhores condições (um *spread* mais competitivo, alargamento do prazo de reembolso...). Esta alteração pode ou não ter custos conforme a instituição financeira.

Construção

Um empréstimo com esta finalidade serve para financiar a construção de uma casa. Tipicamente, neste tipo de crédito o montante vai sendo disponibilizado à medida que a construção da casa vai prosseguindo, sendo que as prestações mensais iniciais são mais baixas porque o devedor inicialmente só paga os juros.

2. Valor de financiamento

Como definir o valor do empréstimo?

O valor do empréstimo irá repousar em dois fatores, o valor do imóvel que pretender adquirir e o capital de que dispõe para dar de entrada.

Terá que também juntar a este fator o rácio LTV máximo que o ABANCA permite, 80% no caso de se tratar de uma habitação própria permanente.

Entrada inicial

Será necessário dar um valor inicial de entrada mesmo que recorra a um crédito.

Ao garantir que a parte que contrai o crédito assume parte do valor do imóvel, o banco salvaguarda-se em caso de insolvência. Na eventualidade de incumprimento, o banco fica com um imóvel com maior valorização face ao valor do financiamento e evita, assim, perdas maiores.

Valor de compra, valor de avaliação e valor de financiamento

Existem três conceitos fundamentais a ter conta por quem pretende comprar casa, os quais terão grande impacto nas condições de crédito apresentadas pelas instituições bancárias:

Valor de Compra

Corresponde ao preço de compra do imóvel definido entre o comprador e o proprietário/mediador imobiliário.

Valor de Avaliação

Este valor é definido por um profissional credenciado pela CMVM, o qual está dependente da avaliação que este faz de critérios, entre muitos outros, como a data de construção e estado de conservação do imóvel, a localização e características da habitação.

Valor de Financiamento

Corresponde ao total de capital que será concedido pelo banco para aquisição do imóvel, o qual é estabelecido em função do valor de avaliação ou do valor de compra (o menor de ambos).



Avaliação da habitação

A avaliação do imóvel para o fim da concessão de crédito é obrigatória e o encargo será suportado pelo requerente do crédito.

As avaliações são realizadas por técnicos credenciados pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) e servirão como base para o valor da casa como garantia do crédito à habitação.

No entanto, no início do processo será importante informar a entidade bancária do valor estimado do imóvel para que sejam apresentadas propostas com base nesse valor.

Esta avaliação poderá ser realizada de forma comparativa com outros imóveis semelhantes na mesma zona geográfica.

O ideal será optar por uma empresa ou agente especializado para conseguir ter um relatório completo. No entanto, e uma vez que a avaliação de imóveis é obrigatória para a concessão de crédito à habitação e realizada através dos bancos, poderá ser mais vantajoso ter uma estimativa gratuita. Assim, evita custos em duplicado.

Note que o Banco de Portugal recomenda que os relatórios de avaliação de uma habitação sejam entregues aos consumidores e não em exclusivo aos bancos. Pode haver lugar à avaliação de um imóvel em dois momentos distintos. Em primeiro lugar, é obrigatória para a concessão de um crédito à habitação. Em segundo lugar, se o consumidor vier a pretender transferir o seu empréstimo para outro banco terá de realizar uma nova avaliação.

Poderão ainda existir outras situações em que fará sentido realizar esta avaliação: é o caso dos processos de partilhas em heranças ou até quando se pretende vender a casa.

Normalmente, existe isenção da comissão de avaliação de imóveis quando o comprador opta por adquirir um imóvel do próprio banco.

Por fim, saiba que existem alguns fatores que influenciam o valor de avaliação da casa, tais como:

- > Localização: desde o piso à vista que se tem da casa, à orientação solar e às acessibilidades;
- > Qualidade de construção;
- > Data da construção;
- > Estado de conservação: este fator só é tido em conta para casas usadas;
- > Tipologia e disposição do imóvel;
- > Terreno onde a casa está inserida;
- > Acabamentos e equipamentos disponíveis;
- > Facilidades da casa: tais como a existência de estacionamento, elevador, espaços verdes, piscina, entre outros;
- > Estado do mercado: ou seja, a oferta e procura atuais.

Quanto melhores forem os fatores acima mencionados, maior será o valor de avaliação da habitação.



Taxa de esforço

A taxa de esforço será um dos elementos a que a entidade bancária prestará especial atenção.
No caso do ABANCA, a taxa de esforço máxima recomendada é de 35%.

Poderá fazer o seguinte cálculo para chegar à sua taxa de esforço:

Encargos financeiros

Rendimento líquido total do agregado

×

100

=

Taxa de esforço

Apesar de 35% ser o valor recomendado, se apresentar uma taxa de esforço superior não será necessariamente fator eliminatório para a concessão do crédito.

Já uma taxa de esforço mais reduzida será sempre um fator abonatório a seu favor, não garantindo no entanto um OK por parte da instituição bancária por si só.

Montante necessário e rácio Loan-To-Value (LTV)

O valor que terá que apresentar como entrada dependerá, naturalmente, do preço de venda do imóvel.
Basicamente, o LTV é uma percentagem que estabelece o rácio entre o montante do financiamento cedido pelo banco e o valor de avaliação da habitação.

Podemos traduzi-lo pela seguinte fórmula:

Valor de Financiamento

Valor de Avaliação ou Aquisição

×

100

=

LTV

Optar por um rácio LTV reduzido é uma vantagem para si e para o banco uma vez que poderá ter acesso a um *spread* mais reduzido face à diminuição do risco para o banco. Portanto, quanto menor for o rácio LTV, maior a possibilidade de se conseguir uma prestação mensal mais reduzida – mas, para tal, tem de se estar preparado para dar uma entrada inicial maior.

O ABANCA estabelece os 80% como LTV máximo para o seu produto de crédito à habitação para residência própria permanente. Ou seja, no caso de uma entrada inicial de 20% para uma casa de 100 mil euros, quem pede o empréstimo deve preparar-se para ter 20 mil euros de parte para dar como entrada.

No caso de se tratar de uma habitação secundária, ou para outras finalidades, faça as suas contas com base num LTV de 60%.

3. Prazo

O prazo de um empréstimo é o período de tempo contratado entre o cliente e o seu banco para devolver o capital emprestado mais os respetivos juros. Poderá escolher um prazo até 45 anos para um crédito à habitação com o ABANCA.

O prazo do empréstimo e o valor da mensalidade são inversamente proporcionais, ou seja, quanto maior for o prazo menor será a sua prestação.

No entanto note que com o aumento do prazo dá-se também o aumento do montante total que irá pagar em juros e comissões. Discuta com o seu gestor de conta qual será o prazo mais adequado para o seu caso em particular.

Tome nota também que normalmente, no fim do período do crédito à habitação o titular não pode ter mais do que 75 anos de idade, pelo que uma pessoa com mais idade que solicite financiamento para adquirir uma casa terá de aceitar um prazo mais curto.

Se estiver indeciso relativamente ao período de tempo a escolher e em quanto ficará a sua prestação mensal com diferentes prazos, utilize o simulador gratuito do ComparaJá.pt para saber quanto pagará pelo crédito à habitação da sua casa.

É possível alterar o prazo do empréstimo durante a duração do mesmo, estendendo-o ou diminuindo-o. Porém, caso o banco aceite essa modificação, as condições do crédito podem também alterar-se.

4. Garantias exigidas pelos bancos

Para emprestarem dinheiro, os bancos querem garantir que esse montante será reembolsado e, como tal, costumam exigir, pelo menos, duas garantias a quem solicita um crédito à habitação: uma hipoteca sobre a casa que se vai adquirir (e que é sempre obrigatória) e um fiador (uma garantia que facilita a aprovação do empréstimo, mas não é obrigatória).

Hipoteca

A hipoteca sobre o imóvel representa uma garantia real para o banco sobre o crédito concedido.

Em caso de incumprimento por parte dos titulares do empréstimo poderá ser instaurada uma acção em tribunal com vista à penhora da casa.

Fiador

É prática corrente por parte das entidades financeiras a requisição de um ou mais titulares fiadores no crédito à habitação. Estes titulares representam uma garantia para o banco, que é prestada por uma pessoa diferente (normalmente, o fiador é um familiar).

Em caso de incumprimento por parte do devedor do empréstimo, o fiador é a pessoa que assume a responsabilidade de cumprir com as obrigações do titular do crédito.

A análise de risco que é efetuada aos titulares do crédito será também pedida aos fiadores.





5. Taxas de Juro

Existem diferentes taxas aplicadas a um crédito à habitação que são importantes na comparação entre várias ofertas. É importante compreender os contornos de cada uma, saber interpretá-las e perceber como influenciam o custo do empréstimo.

No produto de crédito à habitação ABANCA deve atentar ao *spread*, à EURIBOR, à Taxa Anual Nominal e à Taxa Anual Efetiva Global (TAEG).

5.1. Spread

O *spread* é uma componente da taxa de juro que é definida pela instituição financeira, contrato a contrato, quando concede um crédito. Em resumo, é a percentagem que o banco inclui nos juros que cobra ao cliente. O ABANCA oferece *spreads* a partir de 1,20%.

Quando o banco empresta dinheiro está a assumir um risco. Quanto mais elevado for este risco, maior será a percentagem do *spread*. Este risco varia de cliente para cliente, sendo que os fatores que o fazem oscilar são: o historial de crédito do consumidor, a relação entre o montante a financiar e o valor do bem que é dado como garantia, o valor do rendimento líquido mensal, a empregabilidade do requerente, o tipo de contrato de trabalho, outras poupanças ou ativos que o requerente possa ter, entre outros fatores que podem variar de instituição em instituição.

O valor do *spread* poderá ser influenciado pelo cross-selling por parte da entidade financeira.

Ao aderir no banco a produtos como a contratação dos seguros obrigatórios de vida e multirriscos, a domiciliação de ordenado, um Plano Poupança Reforma ou um Seguro de Proteção ao Crédito, poderá ter acesso a uma redução de *spread* no seu crédito à habitação.

Apesar de ser um fator importante, dê mais importância à TAEG e MTIC que

ao *spread* na comparação entre várias propostas de crédito.

5.2. EURIBOR

A EURIBOR, sigla de Euro Interbank Offered Rate, correspondendo à média das taxas de juro, para diferentes prazos (entre uma semana a um ano), às quais os principais bancos da Zona Euro estão dispostos a emprestar dinheiro entre si no Mercado Monetário Interbancário (MMI).

Em Portugal, ao contrário de outros países a grande maioria dos contratos de crédito à habitação são indexados à Euribor tendo assim uma componente móvel.

Quando existe uma movimentação nesta taxa, a mesma irá refletir-se no valor a pagar sobre o seu empréstimo.

Como exemplo: se tiver um contrato de empréstimo para comprar casa com uma taxa variável indexada à EURIBOR a 6 meses, tal significa que a cada semestre a prestação mensal poderá modificar-se (aumentando ou diminuindo) consoante as oscilações da EURIBOR no mercado.

5.3. Taxa Anual Nominal (TAN)

A Taxa Anual Nominal (TAN) é a taxa anual que se usa para todo o tipo de operações (créditos e aplicações financeiras) que envolvam pagamento de juros, e é a forma de comparar produtos entre si. No caso do crédito à habitação indexado a taxas de juro variáveis, a TAN é simplesmente a soma da EURIBOR e do *spread* no caso da contratação de um empréstimo com taxa variável.

Euribor + Spread = TAN

5.4 Taxa Anual Efetiva Global (TAEG)

A Taxa Anual Efetiva Global (TAEG) é uma taxa obrigatória que representa o custo total do crédito, englobando a TAN e outros encargos associados ao crédito à habitação.

No cálculo da TAEG são incluídos:

- Os juros, comissões, impostos e outros encargos associados ao contrato de crédito;
- Os seguros exigidos para obtenção do crédito;
- Os custos relativos à manutenção de conta, cuja abertura seja obrigatória, que registre as operações de pagamento e de utilização do crédito;
- Os custos relativos à utilização de um meio de pagamento que permita a realização de operações de pagamento e de utilização do crédito;
- Outros custos relativos às operações de pagamento;
- Os emolumentos relativos ao registo da hipoteca, caso sejam conhecidos da instituição;
- A remuneração do intermediário de crédito, caso a mesma seja paga pelo consumidor.

5.5 Taxa Fixa (SWAP)

No caso do crédito à habitação com taxa fixa é a taxa Swap que será aplicada ao empréstimo, referente ao período contratado.

A grande vantagem deste tipo de contrato é a existência de uma prestação mensal fixa que não está sujeita ao mercado.

À taxa Swap é adicionado o *spread* e calculado o valor global da taxa aplicável.

Por outro lado, caso a EURIBOR esteja com valores reduzidos durante muito tempo, poderá não ser tão vantajoso contratar com taxa fixa.

Existe ainda uma terceira opção, híbrida, que junta um período de taxa fixa a um período de indexação à Euribor.

Poderá, por exemplo, contratar os primeiros cinco anos com taxa fixa e depois regressar a uma taxa variável.

É muito difícil prever a movimentação das taxas de juro e como tal devem ser consideradas as várias direções possíveis do mercado quando decidir entre as três opções disponíveis.

De momento, o ABANCA não disponibiliza esta opção.



6. Comissões

As instituições financeiras cobram comissões aos clientes com o propósito de fazerem face aos custos burocráticos e administrativos resultantes do processo de financiamento. A todas as comissões acresce [Imposto do Selo](#) ou IVA.

6.1. Comissões iniciais

Comissão de abertura - pode também ser referida como comissão de estudo ou de comissão de dossier, engloba os custos de análise do crédito. O montante exigido é variável, dependendo da instituição financeira e do valor do imóvel, e trata-se de uma quantia única.

Comissão de avaliação - referente à avaliação do valor do imóvel por parte do banco. O valor desta comissão é fixo e a comissão é cobrada apenas uma vez.

Comissão de formalização - referente aos gastos administrativos e burocráticos do processo. É paga pelo cliente no momento da formalização do contrato de crédito. Esta comissão é cobrada apenas uma vez e pode ser exigida independentemente da concessão do empréstimo.

6.2. Comissão de processamento da prestação

Esta comissão não é cobrada pelo ABANCA, mas é aplicada à generalidade dos contratos de crédito das instituições financeiras portuguesas. Nesse sentido, é cobrada em cada prestação mensal liquidada pelo cliente (com acréscimo do Imposto do Selo). Está considerada no valor da prestação mensal e é aplicada de cada vez que é realizado o pagamento de uma mensalidade durante toda a vigência do contrato do empréstimo.

6.3. Comissão de amortização

O reembolso antecipado consiste na amortização do empréstimo antes do fim do

prazo do reembolso do crédito. O reembolso pode ser total ou parcial.

Qualquer cliente pode amortizar o crédito à habitação quando assim o entender, desde que disponha do montante necessário para o fazer. Dependendo do valor que existe em dívida, amortizar pode revelar-se um investimento demasiado exigente, pelo que é importante medir-se bem os custos antes de se tomar esta decisão.

Se o reembolso se dever a desemprego do cliente bancário, deslocação por motivos profissionais ou morte de um dos titulares do empréstimo, pode aplicar-se isenção do pagamento desta comissão.

A comissão de amortização possui um valor máximo dependendo do tipo de taxa de juro:

- Nos contratos com taxa de juro variável, a comissão não pode ser superior a 0,5% do capital reembolsado;
- Nos contratos com taxa de juro fixa, a comissão não pode ultrapassar os 2% do capital reembolsado.

6.4. Outras comissões

Existem outras comissões que podem ser cobradas ao cliente bancário, como a comissão de deslocação, que se aplica se a escritura for realizada em algum distrito onde não exista um balcão do banco. Outra comissão facultativa é a de solicitadoria, que poderá ser cobrada durante a fase de preparação da escritura e cujo valor é fixo.

Aplica-se também uma comissão ao valor em dívida no caso de se verificar um atraso no pagamento das prestações mensais.

7. Seguros

Associados ao seu crédito à habitação estarão vários seguros, uns cobrindo os titulares, outros o imóvel.

O seguro de vida e o seguro multirriscos habitação serão os dois que terá, obrigatoriamente, de contratar, seja junto do seu banco ou de uma seguradora da sua preferência. Não esqueça no entanto que ao contratar os seguros oferecidos pelo banco poderá ter acesso a uma bonificação do *spread*.

A Companhia Lusitânia, a Lusitânia Vida e a Cardiff (Grupo BNP Paribas) são as ofertas de seguros a que terá acesso caso contrate os seguros junto do ABANCA.

7.1 Seguro de vida

A contratação de um seguro de vida não é obrigatória por lei sendo, no entanto, algo que as instituições financeiras requerem aquando da contratação de um crédito à habitação.

Este seguro permite aos titulares do empréstimo e respetivos familiares do agregado ficarem com a habitação paga em caso de morte ou invalidez de algum dos membros. Garante, desta forma, a liquidação da dívida do crédito ao banco se ocorrer alguma fatalidade. Neste caso, se tal acontecer, o prémio do seguro é transferido para o banco, o montante da dívida liquidado e a hipoteca cancelada. O ABANCA sugere a adesão ao seguro Lusitânia Proteção Vida – Crédito à Habitação, um seguro que cobre Morte e Invalidez Total e Permanente.

Seguro de vida parcial:

Caso existam dois titulares no crédito à habitação, o seguro de vida poderá ser contratado de forma parcial ou total - ou seja, tratando-se de um casal (por exemplo), pode ser contratado a 100% para cada pessoa ou a 50% cada um. Se se tratar de um seguro de vida a 100%, o que acontece é que, na ocorrência de morte ou invalidez, o valor do empréstimo em dívida fica pago ao banco, na totalidade, pela seguradora.

Por seu turno, se estivermos a falar de uma cobertura parcial (por exemplo, 50% para cada titular), em caso de morte ou invalidez a seguradora paga apenas 50% da dívida ao banco, sendo que o outro titular terá de liquidar a parte restante do empréstimo.



Capital Seguro

Representa o montante pago pela seguradora quando alguma cobertura é acionada. Uma vez que este corresponde ao montante do crédito à habitação em dívida ao banco, é importante que a companhia de seguros atualize o capital seguro consoante a amortização que vai sendo levada a cabo pelos devedores.

Prémio

Este é calculado com base no capital seguro, mas com influência da idade dos titulares do crédito. Quanto maior for a idade dos segurados, mais elevado será o prémio, uma vez que o risco aumenta com o envelhecimento. Ainda assim, o montante relativo ao prémio vai diminuindo à medida que os titulares amortizam o valor em dívida.

Adesão

Para a subscrição do seguro de vida, há que concretizar alguns passos previamente.

Em primeiro lugar, os tomadores do seguro devem responder a um questionário médico que vai atestar o seu estado de saúde. De seguida, esse questionário será analisado e, consoante a avaliação final, o seguro de vida será aprovado ou rejeitado. Por último, e de acordo com os resultados, é definido o valor do prémio a aplicar.

Em certos casos, poderá ser necessária a realização de uma consulta médica para que o seguro de vida possa ser aprovado.

7.2 Seguro multirriscos

O seguro multirriscos-habitação é compulsório por lei para frações em propriedade horizontal.

O ABANCA oferece-lhe o produto “Residentia”, através da companhia de seguros Lusitânia que cumpre todos os requisitos mínimos para que possa

contratar o crédito. No Seguro Multirriscos Habitação “Residentia” o capital seguro é automaticamente atualizado, em cada vencimento anual, de acordo com as variações dos índices publicados pelo Instituto de Seguros de Portugal.

Edifício (obrigatório)

O seguro multirriscos-habitação pode incidir sobre o edifício em si e o respetivo recheio. Este seguro requer, obrigatoriamente, uma proteção do edifício. O proprietário da casa deverá, então, mencionar todos os espaços da sua casa à companhia de seguros. Se pretende adquirir uma moradia, deve considerar anexos, garagem, jardim e piscina, por exemplo. Caso opte por um apartamento, não se esqueça de incluir o espaço de garagem, caso exista.

Recheio (facultativo)

Este seguro não é obrigatório por lei mas poderá ser útil para quem tenha objetos de avultado valor dentro da habitação, tais como obras de arte ou eletrodomésticos premium.

Este seguro requer a atualização da listagem dos itens presentes na habitação. Caso o queira contratar, consulte junto da seguradora as condições específicas.

Propriedade Horizontal

Se a propriedade que vai adquirir se encontrar registada como propriedade horizontal, estará obrigado por lei a subscrever a cobertura de incêndios. Esta cobertura estará, muito provavelmente, incluída no seguro multirriscos-habitação que o banco o irá fazer contratar.

Capital seguro

O montante a segurar no multirriscos-habitação é estabelecido com base no valor de reconstrução da casa, que corresponde ao montante que o proprietário do imóvel teria de financiar caso existisse uma destruição total da sua habitação.

O valor segurado torna-se então muito importante, pois corresponde ao montante

que a seguradora lhe dará de indemnização se acionar o seguro em caso de ocorrência de qualquer sinistro.

O valor de reconstrução será naturalmente inferior ao valor de mercado da habitação porque não são tidos em conta aspectos como o terreno, a proximidade para com determinados serviços, as infraestruturas, a localização da casa, o potencial de venda, entre outros.

“

É importante atualizar regularmente o capital seguro da sua casa, especialmente se vier a realizar quaisquer tipos de obras ou melhorias.

”

Prémio

O prémio do seguro multirriscos-habitação tem como base de cálculo o valor do imóvel e o risco associado ao mesmo.

Para estabelecer o valor do imóvel e o seu risco, as companhias de seguros consideram algumas características chave, tais como: a localização da casa, o ano e o tipo de construção, e os materiais que foram usados na mesma, as condições de acesso (especialmente em caso de incêndio), a existência de meios de combate a fogos e sistemas de proteção contra roubo, entre outras.

Uma habitação própria permanente terá normalmente um prémio mais reduzido que uma segunda habitação para férias ou aluguer.



7.3 Seguro de proteção ao crédito hipotecário

O seguro de proteção ao crédito cobre os encargos com empréstimos caso o seguradora veja os seus rendimentos reduzidos devido a baixa médica ou hospitalização, desemprego ou atraso no pagamento dos salários. Basicamente, a seguradora substitui-se no pagamento das prestações mensais ao banco. Daí que, com o objetivo de terem mais uma garantia de que o montante emprestado é pago, as instituições financeiras aconselham a sua subscrição.

À partida, a decisão de subscrição de um seguro de proteção ao crédito parece ser a decisão mais acertada. Contudo, convém analisar todas as restrições explícitas no clausulado que limitam a abrangência do seguro, levantando a questão se vale a pena pagar o montante acrescido à mensalidade por subscrição do seguro. Note que, por ser mais uma garantia ao pagamento das prestações mensais do montante em dívida, os bancos aprovam o pedido de crédito mais facilmente se o cliente optar por subscrever esta proteção.

Vantagens e desvantagens

As principais vantagens para o consumidor quando contrata um seguro de proteção ao crédito passam por:

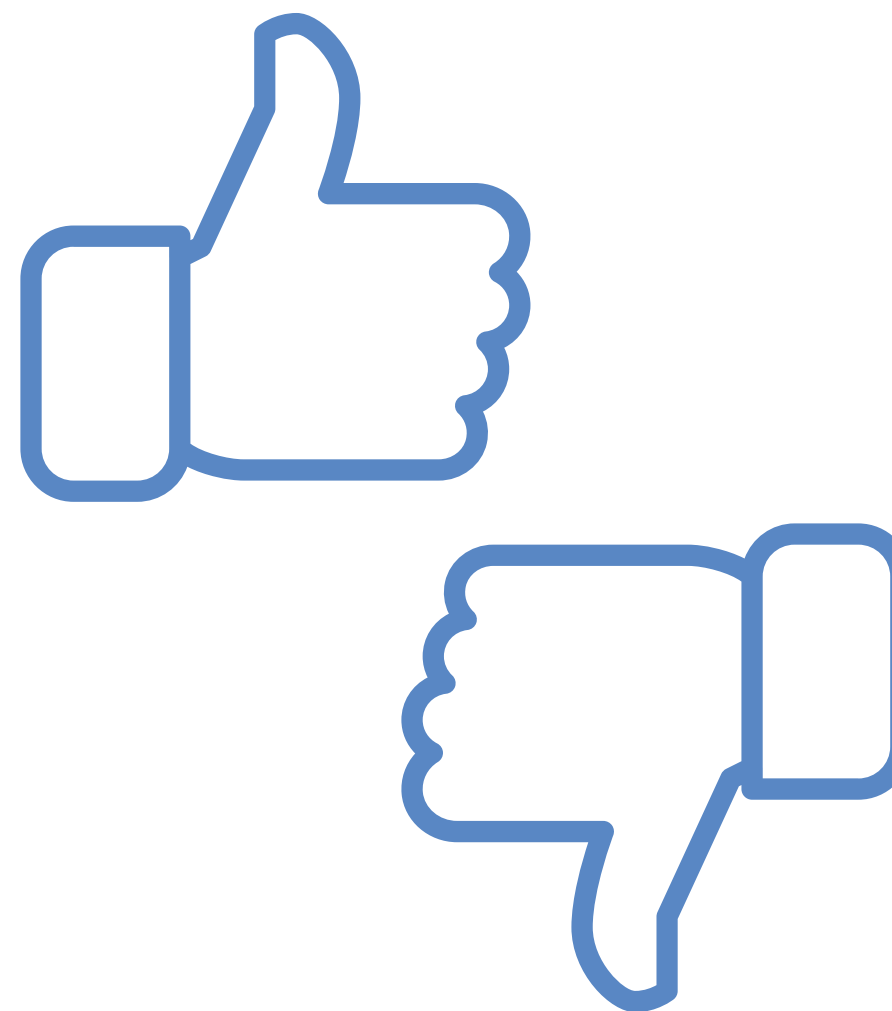
- Este seguro ser apontado como uma solução viável de fazer um empréstimo de forma descansada, uma vez que a segurança que tem, ao longo do período de pagamento do crédito, é muito maior;
- Em caso de desemprego, a seguradora assume as prestações do cliente, substituindo-o;
- É mais provável ver o pedido de crédito ser aprovado.

Por outro lado, eis as razões que podem levá-lo a preferir não contratar seguro:

- Preços muito altos: os seguros de proteção ao crédito praticados atualmente

têm custos elevados. Desta forma, contratar um seguro desta natureza vai significar uma boa parte dos custos com o crédito.

- Exclusões: os trabalhadores independentes e muitos funcionários públicos podem pagar coberturas de que não vão beneficiar, uma vez que os seguros de proteção ao crédito incidem maioritariamente sobre trabalhadores por conta de outrem.
- Período de carência: a maior parte dos seguros só pode ser ativada 60 dias após a assinatura do contrato. Para além disso, depois de ativada a cobertura, só poderá reativá-la meio ano depois. Por exemplo, se for despedido é ativada a cobertura, mas se arranjar emprego e for novamente despedido, só passados seis meses é que a seguradora paga as prestações abrangidas pela garantia de desemprego.





PARTE III

FORMALIZAR A COMPRA

Após ter escolhido a casa e o crédito à habitação, falta apenas um passo: tratar das questões burocráticas.

Por lei, é obrigatório que o cidadão que compra um imóvel pague alguns impostos com incidências e características diferentes. É importante conhecê-los para que cada devedor tenha noção dos seus deveres enquanto contribuinte e evitar multas avultadas no futuro.

1. Impostos associados ao imóvel

1.1 IMT

Paga-se Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) sempre que se verifique a compra de um imóvel. O imposto recai sobre o valor tributário da habitação ou sobre o valor declarado na escritura da mesma, incidindo sobre o maior dos montantes.

O IMT deverá ser pago antes da compra e o cálculo deste imposto varia consoante o tipo de imóvel (rústico ou urbano), a localização (Continente ou Regiões Autónomas) e a finalidade (Habitação Própria Permanente ou Secundária).

A fórmula de cálculo é:

IMT = Valor de Escritura ou Valor Patrimonial Tributário (o maior) * Taxa a aplicar – Parcela a abater

Pode haver lugar à isenção de IMT quando a habitação é destinada exclusivamente a Habitação Própria e Permanente e o seu valor é de até 92.407 euros no Continente e 115.509 euros nas Regiões Autónomas. Acima destas quantias aplicam-se as tabelas de IMT disponibilizadas no Portal das Finanças.

1.2 IMI

O Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) incide sobre o valor patrimonial tributário do imóvel. Deve ser pago de ano a ano, a partir do momento da compra do imóvel.

O cálculo do IMI é baseado numa tabela emitida pelo Governo no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) - disponível no Portal das Finanças - sendo que cada município define as suas próprias taxas. O intervalo varia entre 0,3% e 0,5% para os prédios urbanos.

Calcula-se através da fórmula:

$$\text{Valor Patrimonial Tributário (VPT)} \times \text{Taxa a aplicar} = \text{IMI}$$

O pagamento é feito em abril. Se o montante a liquidar não ultrapassar os 250 euros, o pagamento tem de ser feito de uma só vez. Caso se situe entre este 250 e 500 euros, poderá ser realizado em duas tranches e, finalmente, se ultrapassar os 500 euros, pode ser pago em três prestações.

Isenção de IMI temporária (3 anos)

Se a casa adquirida for para Habitação Própria e Permanente, se o valor patrimonial da mesma não exceder os 125 mil euros e se o rendimento coletável do agregado familiar for menor do que 153.300 euros para efeitos de IRS, pode-se conseguir isenção de IMI por um período de três anos.

Isenção de IMI permanente

Para não pagar IMI de forma vitalícia o requisito passa pelo rendimento anual não poder ser mais do que 15.295 euros (2,3 vezes o valor anual do Indexante dos Apoios Sociais a 475 euros).

Mas atenção: o pedido de isenção do IMI tem de ser feito nas Finanças antes da aquisição do imóvel e quando tiver a avaliação do mesmo. Se solicitar a isenção depois da compra já não é elegível.

1.3 Imposto do Selo

O **Imposto do Selo** é um imposto que incide sobre o consumo. Este só se aplica a todos os atos que não estejam sujeitos ao IVA e, como tal, não poderá ser acumulado ao mesmo.

Pode cobrar-se como taxa ou valor fixo e está regulamentado no Código do Imposto do Selo (CIS).

No caso de um crédito imobiliário há lugar ao pagamento desta tributação em dois momentos distintos.

1.3.1. Imposto do Selo de Compra e Venda

O Imposto do Selo incide, em primeira instância na transação do imóvel. É pago no ato da celebração da escritura, pelo comprador da casa ao Notário. Tem uma incidência de 0,8% sobre o valor de venda da habitação.

A sua fórmula de cálculo é, então, a seguinte:

Valor de Escritura
Ou Valor Patrimonial Tributário × **0,8%** = **IS**
(o maior dos dois)

1.3.2. Imposto do Selo do crédito à habitação

Caso seja constituído um crédito à habitação, o Imposto do Selo é pago no momento em que o montante financiado é transferido para a conta à ordem do comprador da casa.

Este imposto, que incide sobre o valor do crédito, é calculado da seguinte forma:

Valor do empréstimo × **0,6%** = **IS**

A incidência de 0,60% refere-se aos contratos com um prazo de pagamento de mais de 5 anos. Caso seja um empréstimo com prazo inferior a esse, a incidência será de 0,50%.

2. Documentação necessária para comprar casa

2.1. Contrato-promessa de compra e venda

Uma fase crucial consiste na assinatura do contrato-promessa, que é anterior à escritura pública de compra e venda (que é o contrato final). Embora não obrigatório, é um documento muito utilizado para sinalizar a intenção de compra.

O contrato-promessa de compra e venda é feito entre comprador e vendedor e estabelece os direitos e deveres de ambas as partes até à escritura. Este contrato pode ser realizado antes da aprovação do financiamento bancário da pessoa que vai comprar a casa.

Pode ser importante submeter o documento em questão para apreciação de um jurista antes da assinatura.

Geralmente, no âmbito deste contrato há lugar ao pagamento de um sinal de adiantamento (acordado entre ambas as partes) e no mesmo devem constar, pelo menos, as seguintes informações:

- Identificação do vendedor e do comprador;
- Identificação do imóvel: localização, tipologia, existência de anexos afetos à fração ou imóvel (garagem, piscina, arrecadação, por exemplo) e inscrição matricial;
- Indicação da quantia que foi dada como sinal;
- Preço de compra da casa e respetivo método de pagamento;
- Determinação de que o imóvel será vendido livre de quaisquer encargos e ónus;
- Licença de utilização ou de construção (ou prova de que foi solicitada à Câmara Municipal);
- Prazo para a realização do contrato definitivo (escritura pública) e consequências desse prazo ser ultrapassado.

2.1. Escritura

A escritura pública é um documento autenticado pelo notário, que indica a forma legal da transação de compra e venda da habitação.

O momento da escritura celebra o contrato definitivo de compra e venda, formalizando a transferência da habitação do vendedor para o comprador, tornando-se este proprietário do imóvel.

Aqui há dois atos distintos:

Contrato de compra e venda: define o momento a partir do qual o comprador passa a ser proprietário;

Contrato de mútuo com hipoteca: contém tudo o que diz respeito ao financiamento (taxas de juro, montante financiado, etc.), sendo que, após a assinatura deste, o banco liberta o montante necessário para pagar ao antigo dono da habitação.

Na fase da escritura são necessários os seguintes documentos:

- Documentos de Identificação (Cartão de Cidadão ou Bilhete de Identidade e Cartão de Contribuinte) de todos os intervenientes (vendedor, compradores e fiadores, se existirem);
- Certidão de Teor atualizada com o registo;
- Caderneta Predial Urbana ou Pedido de inscrição do Prédio na matriz (Modelo I do IMI) emitidos pela Autoridade Tributária e Aduaneira;
- Licença de utilização (para imóveis construídos após agosto de 1951);
- Certidão de Infraestruturas (se tiver Alvará de Loteamento registado a partir de 1992, sem prestação de caução e tratando-se de 1ª transmissão);
- Ficha de Informação Normalizada Europeia;
- Certificado Energético e da Qualidade do Ar Interior;
- Ficha Técnica da Habitação;
- Comprovativo do pagamento do IMT e do Imposto do Selo;
- Proposta dos seguros de vida e multirriscos-habitação;
- Contrato mútuo e penhor de aplicação financeira (se aplicável);
- Declaração dos valores em dívida do crédito para efeitos de liquidação do

- mesmo, no caso de transferência do contrato;
- > Rescisão de hipoteca ou outros encargos do imóvel (se aplicável);
 - > Contrato-promessa de compra e venda.

3. Serviço Casa Pronta

O [Serviço Casa Pronta](#), criado em 2007, simplifica a burocracia associada à compra de uma casa permitindo, a muitos portugueses, poupar tempo e dinheiro.

Funciona como um balcão único no qual é possível realizar diversas operações de compra e venda de habitações. Este serviço evita que qualquer pessoa que vai adquirir ou vender um imóvel precise de se dirigir a vários departamentos públicos para resolver questões administrativas.

O Serviço Casa Pronta encontra-se disponível nas instalações dos serviços do Instituto dos Registos e do Notariado (IRN), nas Conservatórias do Registo Predial e nos balcões dessas conservatórias. Ao todo são 334 balcões únicos deste serviço espalhados por Portugal.

Aqui podem realizar-se as seguintes operações para prédios urbanos, rústicos e mistos:

- > Compra e/ou venda de imóveis;
- > Contratos de crédito e financiamento com instituições financeiras que detenham hipoteca, podendo existir, ou não, um fiador;
- > Hipoteca e transferência de créditos;
- > Doação de imóvel;
- > Dação em pagamento (quando a relação de obrigação entre credor e devedor termina);
- > Permuta do imóvel;
- > Constituição ou alteração de Propriedade Horizontal de um imóvel;
- > Divisão de coisa comum;
- > Compra e/ou venda com locação financeira (leasing).

Outras ações que podem ser realizadas através do serviço Casa Pronta dizem respeito ao pedido de alteração de morada no cartão de cidadão, pagamento do Imposto do Selo (IS) e do Imposto sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), realizando-se todas estas burocracias num só local.

Uma vez que todos estes processos ficam concluídos de imediato, não existe necessidade de uma nova deslocação a esse balcão único ou a alguma Conservatória. Desta forma, o cliente sai do balcão do Casa Pronta com as certidões de conclusão do negócio na mão, o que simplifica bastante todo este processo.

Uma vez na posse destes documentos, dirija-se ao balcão único do Casa Pronta mais perto de si ([consulte aqui a listagem dos postos de atendimento que existem](#)). O serviço não é grátis, mas a poupança poderá chegar aos 70% da quantia total que qualquer cidadão teria de pagar para realizar todos estes procedimentos num Cartório Notarial.

Excetuando o valor a pagar de impostos, os custos atualmente em vigor são os seguintes:



Através do website do serviço Casa Pronta, tanto os cidadãos, como empresas e entidades públicas, podem ter acesso a informação de apoio para concretizar as diversas operações disponíveis no balcão único.

Qualquer indivíduo poderá consultar a agenda de marcações dos vários balcões únicos do Casa Pronta, por forma a efetuar a marcação de um horário específico para ser atendido, simplificando ao máximo todo este processo de compra e venda de imóveis.





PARTE IV
LIGAÇÕES ÚTEIS
GLOSSÁRIO

Ligações úteis

Associação Portuguesa de Bancos:

www.apb.pt

Banco de Portugal – Informação sobre Crédito à Habitação:

www.clientebancario.bportugal.pt/credito-habitacao

Serviço Casa Pronta:

www.casapronta.pt/CasaPronta

Portal da Habitação:

www.portaldahabitacao.pt

Segurança Social – Património Imobiliário:

www.seg-social-patrimonio.pt

Portal das Finanças:

www.portaldasfinancas.gov.pt

Registo Predial Online:

www.predialonline.pt

ABANCA:

www.abanca.pt

ComparaJá.pt:

www.comparaja.pt/credito-habitacao



Glossário

A

Amortização: Diminuição do valor de capital em dívida do crédito à habitação. Esta pode ser gradual, antecipada ou sucessiva.

Amortização antecipada: Pagamento antecipado de uma parte do montante em dívida, para além das prestações mensais.

Avaliação: Visita de um perito à habitação para atribuir um valor de mercado à mesma, que será considerado para efeitos de constituição da garantia hipotecária.

C

Caderneta Predial ou Certidão Matricial: Documento emitido e autenticado pela repartição das Finanças da freguesia onde se encontra a casa cujo objetivo é identificar a habitação e as suas características (como localização, área, proprietário e valor tributável). Esta certidão detém uma validade de 12 meses.

Capitais Próprios: Capital Próprio é o dinheiro que o comprador possui para dar como entrada na aquisição de um imóvel. Sendo a percentagem de financiamento normal de 80% do valor da casa, o comprador terá que ter, regra geral, os 20% por cento em falta para cobrir o valor de avaliação de imóvel.

Capital em Dívida: O Capital em Dívida representa a quantidade de dinheiro que está em dívida num contrato de crédito.

Carência de Capital: Período inicial do crédito à habitação no qual só se pagam os juros, ficando a prestação mensal mais reduzida durante esse tempo.

Casa Pronta: Serviço do Ministério da Justiça que permite realizar, de forma imediata e a custo mais reduzido, todas as burocracias e formalidades relativas à compra e venda de casa.

Certidão de Teor Predial: Documento emitido pela Conservatória do Registo Predial com informações relativas à descrição da habitação, localização, titular e todos os registos e inscrições efetuadas.

Certificação Energética: A certificação energética é obrigatória para imóveis que se encontrem para venda ou arrendamento. Este documento, o Certificado Energético, avalia a eficácia energética do imóvel em causa numa escala de A+ (muito eficiente) a F (pouco eficiente).

Comissões: No decorrer de todo o processo de crédito à habitação, as instituições cobram diversas comissões pelos serviços bancários prestados, tais como: comissão de estudo, de avaliação, de formalização, de contrato, entre outras. As denominações das comissões podem variar consoante as entidades.

Contrato-Promessa de Compra e Venda: Acordo celebrado entre o comprador e o vendedor que precede a escritura pública de compra e venda (que é o contrato definitivo) e, não obstante não ser obrigatório por lei, é um documento muito utilizado para formalizar a intenção de compra.

Cross-Selling: Produtos e serviços subscritos pelo cliente do crédito à habitação, que são exigidos pelo banco para atribuição de uma bonificação no *spread*. Também pode ser designado por “vendas associadas facultativas”.

D

Diferimento de Capital: Adiar o pagamento de uma parte considerável – entre 10% e 30%, por norma - do valor em dívida para o fim do crédito à habitação, nomeadamente para a última prestação.

Distrato: Documento emitido pela instituição financeira que declara a autorização para o cancelamento do registo da garantia hipotecária, devido ao cancelamento ou liquidação do crédito à habitação. No fundo, o distrato comprova a rescisão de um contrato.

E

Entrada Inicial: Entrada Inicial é o valor de capital próprio que os compradores terão que disponibilizar para complementar o montante adicional não financiado pela instituição de crédito. Regra geral, refere-se a 20% do valor de avaliação do imóvel.

Escritura Pública: Contrato definitivo de compra e venda da habitação. Requer documentação obrigatória por parte da instituição financeira.

EURIBOR (*European Interbank Offered Rate*): Taxa interbancária utilizada pelos bancos como taxa de referência na maior parte dos empréstimos com taxa de juro variável. É calculada como uma média das taxas de juros praticadas pelas instituições financeiras e detém diferentes valores consoante o prazo a que se reporta (entre 1 semana a 12 meses).

F

Fiador: Indivíduo que assume a responsabilidade de cumprir com os pagamentos do crédito à habitação caso o titular do mesmo não o consiga fazer e entre em incumprimento.

Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE): Documento obrigatório, emitido pela instituição bancária, no qual constam as condições do contrato de crédito à habitação. Deve ser entregue quando o cliente pede uma simulação de empréstimo para comprar casa.

Ficha Técnica da Habitação: Documento que descreve todas as características técnicas e funcionais de um prédio urbano com a finalidade de habitação. É obrigatório para prédios cujo requerimento para a emissão da Licença de Utilização tenha sido apresentado após 30/03/2004.

H

Habitação Própria Permanente: Uma habitação própria permanente é utilizada pelo proprietário ou pelo seu agregado de forma permanente, sendo a base da vida familiar.

Habitação Própria Secundária: Uma habitação própria secundária é uma habitação com o fim de ocupação durante períodos ocasionais e sem o fim de arrendamento.

Hipoteca: Garantia extrajudicial que associa o imóvel ao crédito à habitação. Praticamente todos os contratos de empréstimo para comprar casa prevêm a existência de hipoteca sobre o imóvel adquirido.

I

Imposto do Selo (IS): Taxa ou valor fixo, em euros, aplicado a um contrato de crédito à habitação.

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI): Incide sobre o valor patrimonial tributário (VPT) das habitações em território português. É pago anualmente no mês de abril e é um imposto municipal, cuja receita reverte para os municípios.

Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas (IMT): Incide no maior dos seguintes valores: valor patrimonial e valor de transação do imóvel. Este imposto tributa a aquisição de habitações e é pago antes da formalização da escritura.

Indexante: Taxa de referência usada como indicador da evolução do mercado. Em Portugal, o indexante mais utilizado nos contratos de crédito à habitação é a EURIBOR.

J

Juros Remuneratórios: Valor pago como remuneração ao banco pela disponibilização do montante do crédito à habitação, durante o período de vigência do contrato.

Juros Moratórios: Sobretaxa que indemniza os prejuízos do banco provenientes do atraso no pagamento das prestações mensais do empréstimo.

L

Liquidação antecipada: Pagamento da totalidade do montante em dívida no crédito à habitação, antes do prazo previsto para o final do contrato, que poderá ser feito através da venda da casa ou de capitais próprios.

Loan-to-Value (LTV): Percentagem que determina o rácio entre o valor do financiamento cedido pelo banco e o valor de avaliação da habitação.

M

Montante Total Imputado ao Consumidor(MTIC): É a soma do montante total que o cliente vai pagar ao banco durante todo o período do empréstimo. Resulta da soma do montante do crédito acrescido dos respetivos custos com o mesmo (juros, comissões, impostos e outros encargos).

P

Prazo: O prazo máximo de um crédito à habitação pode ir até 540 meses (45 anos), sendo a idade limite dos titulares para o reembolso total do crédito de 75 anos (servindo para este cálculo o titular mais velho).

Período de Revisão do Indexante: Frequência com que se faz a atualização do indexante da taxa de juro para os créditos que possuem uma taxa de juro variável.

Prémio: Valor pago à companhia de seguros para a prevenção de sinistros que possam ocorrer no futuro (no caso do crédito à habitação, este prémio corresponde ao montante que se paga pelos seguros de vida e multirriscos).

Prestação: Valor que o(s) titular(es) do crédito à habitação se compromete(m) a pagar, por norma mensalmente, para a liquidação do empréstimo.

R

Reembolso Antecipado: O reembolso antecipado é a devolução antes do tempo limite fixado no contrato de crédito da totalidade ou de parte do capital em dívida à instituição bancária. Tal implicará o pagamento de uma taxa adicional, a qual recairá sobre o valor do pagamento adiantado.



S

Seguro de vida: O seguro de vida associado ao crédito à habitação não é obrigatório por lei, no entanto o mesmo é assumido como tal pelas instituições financeiras.

Este seguro garante o pagamento do capital em dívida à data da morte de um dos titulares, perante determinadas condições estipuladas, revertendo a propriedade da casa para o outro Titular.

Spread Base: O *Spread* Base corresponde à “margem” que a instituição bancária obtém sobre o crédito. A este *spread* base é depois acrescentado o valor dos indexantes EURIBOR a 3, 6 ou 12 meses, sendo esta a maior componente de “juro” num crédito à habitação”.

Spread Contratado: O *Spread* Contratado corresponde ao *Spread* Base mais as bonificações ao mesmo obtidas através de cross-selling ou ações promocionais.

Simulação: Uma simulação de crédito corresponde ao cálculo de uma prestação de crédito à habitação consoante os parâmetros preenchidos. As simulações são meramente indicativas e não têm qualquer valor contratual.

T

Taxa Anual Nominal (TAN): é uma taxa anual que se aplica a todo o tipo de operações (créditos e aplicações financeiras) que envolvam o pagamento de juros. Quem contratar um crédito à habitação com taxa variável verá que a TAN é a soma da EURIBOR com o *spread*.

Taxa Anual Efetiva Global (TAEG): Esta taxa inclui todos os encargos com juros, comissões bancárias e despesas processuais, engloba também os custos dos seguros associados ao empréstimo.

Taxa de esforço: Percentagem do rendimento total de um agregado familiar direcionado apenas para o pagamento de créditos contraídos.

Taxa Swap: Taxa praticada no mercado interbancário que é utilizada como base para o cálculo da taxa de juro fixa.

Transferência de Crédito: A transferência de crédito é a transação de um crédito à habitação de uma instituição bancária para outra. Quando existe uma transferência de crédito, outros contratos de crédito associados ao mesmo serão também transferidos e novamente escriturados.

V

Valor de Avaliação: O valor de avaliação corresponde ao resultado da avaliação do imóvel para fins de contratação de crédito à habitação. Este valor é calculado por um perito credenciado pela CMVM e segue um conjunto de normas estipuladas por lei.

Valor de Escritura: O valor de escritura corresponde ao valor registado da transação do imóvel sobre o qual será aplicado o IMT.



//ABANCA

O ABANCA Corporación Bancaria, S.A. ("ABANCA") e COMPARAJÁ, Unipessoal, Lda ("ComparaJá.pt") advertem que este documento é meramente informativo e deve ser unicamente utilizado como complemento à informação disponível para o público, excluindo, portanto, como base ou fundamento para a realização de qualquer investimento, ou como um acordo de compromisso ou obrigação legal de ABANCA e ComparaJá.pt perante terceiros.

O seu conteúdo pode basear-se em dados e informação resumida, não auditada e não revisada ou aprovada pelas autoridades de supervisão, pelo que, em nenhum momento constitui uma oferta, obrigação ou aconselhamento sobre contratações ou compra e venda de qualquer tipo de produto, instrumento ou serviço financeiro.

ABANCA e ComparaJá.pt não responderão pelos prejuízos, diretos ou indiretos, ocasionados pela utilização da informação aqui exposta, pela sua inexatidão, bem como pela atualização e/ou modificação dos referidos dados que ABANCA e ComparaJá.pt entendam por conveniente efetuar, podendo omitir total ou parcialmente qualquer elemento deste documento.

Fica expressamente proibida a reprodução ou distribuição de extratos deste documento que refiram os produtos ou as condições oferecidas pelo ABANCA, sem a prévia autorização do ABANCA.