

GUIA PARA COMPRAR CASA

Comprar casa é um passo importante e uma decisão que tem de ser muito bem ponderada. A maior parte das famílias não consegue pagar uma casa a pronto e tem de recorrer ao crédito à habitação, um laço que na maior parte dos casos se estende ao longo de décadas. O Saldo Positivo elaborou um guia para ajudá-lo no processo da compra de casa.



GUIA PARA COMPRAR CASA

1. ANTES DA DECISÃO

1 Faça as contas

→ Antes de avançar com o plano, faça uma avaliação do orçamento familiar e analise com detalhe todas as despesas que tem. Exemplo: Está a pagar carro? Tem cartão de crédito? Qual o valor das despesas mensais fixas que tem (telecomunicações, eletricidade, gás ou água)? Este exercício é importante para determinar a sua capacidade financeira para suportar um crédito à habitação.

793
MIL

ESTÉ O NÚMERO DE FIADORES DE CRÉDITO À HABITAÇÃO EM PORTUGAL, SEGUNDO OS DADOS DE DEZEMBRO DE 2015.



OS CRÉDITOS À HABITAÇÃO SÃO TODOS IGUAIS?

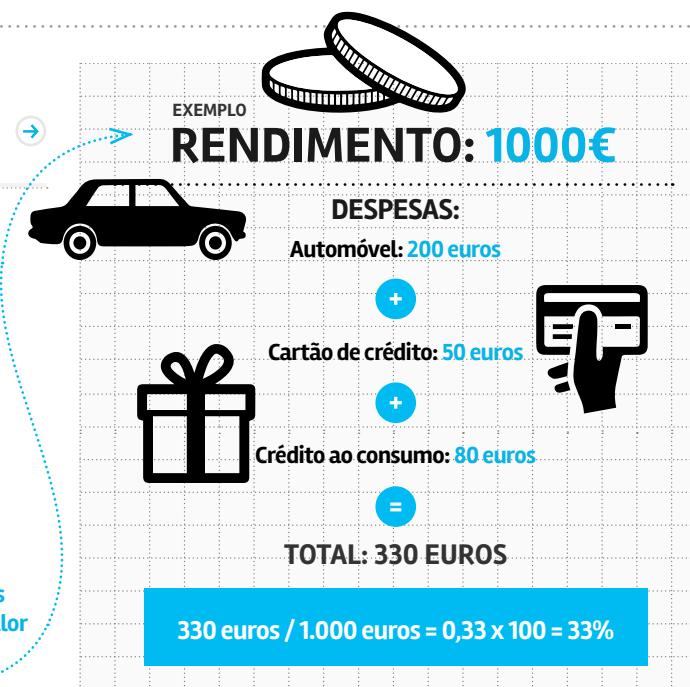
Não. Existem diversas modalidades e tipologias de crédito para a compra de casa (Ex. com taxa fixa ou variável). Conheça as diferentes ofertas de crédito à habitação da Caixa

2 Conheça a sua taxa de esforço

→ A taxa de esforço é a percentagem do rendimento familiar destinada ao pagamento de prestações de créditos. De acordo com a Deco, uma taxa de esforço superior a 35% é elevada.

COMO CALCULAR A TAXA DE ESFORÇO?

Calcule o valor total das prestações de crédito e dívida pelo total dos rendimentos agregado familiar. Depois multiplique o valor por 100, para encontrar o valor percentual correspondente à taxa de esforço.



GUIA PARA COMPRAR CASA

1. ANTES DA DECISÃO

3 Defina quanto pode pagar:

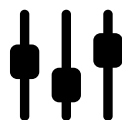
→ Tendo em conta os fatores acima referidos, apure um valor que possa pagar pela casa sem que isso comprometa a estabilidade financeira a longo prazo.

4 Quais são as suas poupanças?:

Mesmo recorrendo ao crédito é sempre importante ter algum dinheiro de lado para dar de entrada. Isto acontece por várias razões:

→ Porque, na maioria dos casos, as instituições não financiam a totalidade do valor da casa.

→ Porque há despesas associadas ao contrato de compra e venda da casa (impostos, taxas e comissões) que nem sempre são financiadas pelas instituições de crédito.

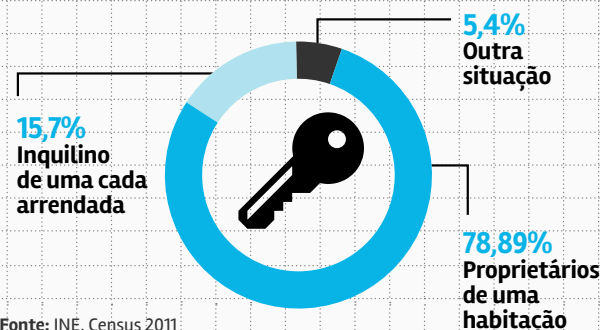


SIMULADOR:

Utilize este [simulador da CGD](#) para verificar qual seria o valor indicativo da prestação que pagará pelo novo crédito para a compra de casa



COMPRAR ou ARRENDAR



31,4 ANOS

É O PRAZO MÉDIO DOS CONTRATOS DE CRÉDITO À HABITAÇÃO EM PORTUGAL, SEGUNDO O RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DOS MERCADOS BANCÁRIOS DE RETALHO, DO BANCO DE PORTUGAL.

5 Conheça todos os custos de ter uma casa:

Para saber quanto é que pode pagar pela casa, deve contemplar todos os gastos inerentes a essa decisão e que podem ser divididos em dois momentos:

ANTES DA CELEBRAÇÃO DA ESCRITURA:

- Sinal;
- Avaliação do imóvel;
- Comissões relacionadas com o crédito à habitação (gestão, dossier e avaliação, por exemplo);
- Emolumentos notariais para celebração da escritura;

APÓS A ESCRITURA:

- Prestações mensais e Imposto do Selo;
- Seguro de vida e incêndio;
- Condomínio;
- Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI);
- Obras no imóvel e no prédio;

GUIA PARA COMPRAR CASA

2. PROCURAR CASA

1 Comprar casa nova ou usada?

→ Comprar uma casa nova é, por regra, mais caro do que adquirir uma casa usada. No entanto, terá menores custos de manutenção e pode personalizá-la ao seu gosto. Já se optar por adquirir um imóvel usado poderá desembolsar menos dinheiro e mudar-se mais rapidamente. Mas é possível que tenha de fazer obras de reabilitação.

2 Tipologia

→ Uma vez que o investimento é avultado é importante que saiba o que quer. Escolha um imóvel adequado às necessidades do agregado familiar, nomeadamente, no que diz respeito ao número de divisões. Veja se quer mais do que uma casa de banho, uma sala grande ou duas pequenas, ou se prefere ter um jardim ou uma varanda.



TOME NOTA

Se a casa for usada, faça um levantamento de todas as obras que a casa irá necessitar para ser habitável e para ficar ao seu gosto. Peça um orçamento para satisfazer

essas necessidades e depois adicione ao preço da casa para ter uma real noção do custo final.



3 Localização

Se ainda não sabe exatamente onde gostaria de comprar casa, escolha algumas localizações e depois procure informar-se sobre alguns pormenores, nomeadamente:

- Transportes
- Obras que estejam previstas
- Acessos
- Serviços e equipamentos sociais (escolas, hospitais e centros de saúde)
- Zonas verdes para lazer.

4 Características do imóvel

Quer se trate de casa nova ou usada, saber qual é o estado do imóvel é muito importante. Analise:

- Os materiais de construção
- Os acabamentos
- O isolamento térmico
- A exposição solar
- Os armários
- As instalações de gás, água e eletricidade
- Esteja ainda atento à existência de fissuras e às manchas de humidade

PESO DO CRÉDITO À HABITAÇÃO NO TOTAL DE EMPRÉSTIMOS DAS FAMÍLIAS

FINANCIAMENTO PRESTADO ÀS FAMÍLIAS POR FINALIDADE VALORES EM %



81,3%
Crédito à habitação



18,7%
Crédito ao consumo

Fonte: Boletim Estatístico do Banco de Portugal.

5 Certificação energética

O certificado energético é obrigatório e deve estar disponível no anúncio de venda. Através deste documento é possível quantificar o gasto de energia do imóvel. Tal como nos eletrodomésticos, a classificação vai de A+ (melhor desempenho e maior poupança de energia) a F (pior desempenho e menor poupança).

GUIA PARA COMPRAR CASA

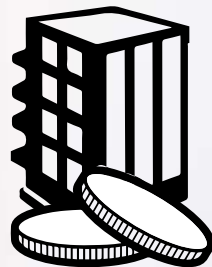
2. PROCURAR CASA

6 O CONDOMÍNIO

Outro aspeto importante é saber qual é a prestação do condomínio, uma vez que pode atingir valores elevados. O ideal é conversar com outros condóminos para investigar o estado do edifício e saber se vai ser alvo de obras brevemente; se há muitos vizinhos que não pagam a prestação e se o condomínio tem dinheiro de reserva.

7 VISITE OS IMÓVEIS

Para ter uma ideia do imóvel que está a adquirir faça várias visitas antes de tomar a decisão final. O ideal é visitar em várias horas do dia, com várias luzes (de manhã, à tarde e à noite). Assim fica com uma ideia da exposição solar a que o imóvel está sujeito e qual é a dinâmica da zona ao longo do dia.



8 DÍVIDAS DA CASA

Antes de comprar casa, deverá averiguar se existem dívidas relativas ao imóvel que tenham implicações para si, enquanto novo proprietário, nomeadamente em relação ao condomínio. Assim, dirija-se à Conservatória de Registo Predial para saber se existem penhoras ou hipotecas sobre o imóvel. Se a resposta for positiva, estará a assumir uma dívida que não lhe pertence.



NÃO SE ESQUEÇA AINDA....

Na conservatória do Registo Predial informe-se também se o vendedor é o real proprietário ou se tem ónus de propriedade (contrato de arrendamento ou usufruto). Na câmara municipal pode saber se o imóvel tem licença de habitação e no serviço das Finanças se o proprietário tem dívidas para com o Estado, se não existem herdeiros com direito de preferência e qual o valor do IMI.



GUIA PARA COMPRAR CASA

3. ESCOLHA O BANCO CERTO

1 FAÇA VÁRIAS SIMULAÇÕES

Montante, prazo e modalidade de reembolso. Há muitos fatores que podem influenciar a taxa de juro e o valor da prestação mensal, por isso é muito importante que teste vários cenários e verifique as condições propostas pelo seu banco e pela concorrência para escolher a melhor alternativa.

2 SAIBA LER A FIN

Por cada simulação que fizer, o banco é obrigado a dar-lhe a Ficha de Informação Normalizada (FIN). Este documento permite aos clientes comparar mais facilmente as diferentes opções de financiamento apresentadas pelas instituições de crédito. Analise os seguintes fatores:



PRAZO E REEMBOLSO DE CAPITAL:

Sempre que simular prazos ou modalidades de reembolso (diferimento de capital ou carência de capital) diferentes, a taxa de juro pode alterar. Com isso a prestação mensal pode subir ou descer, assim como o custo final do crédito.

EMPRÉSTIMO DE 150.000 EUROS TAXA DE JURO NOMINAL (TAN) DE 3%

Prazo do empréstimo (anos)	Prestação mensal	Total de juros
20 anos	831,90 €	49.655,14 €
30 anos	632,41 €	77.666,18 €
40 anos	536,98 €	107.748,78 €
50 anos	482,97 €	139.779,75 €

Fonte: Brochura do Crédito à Habitação do Banco de Portugal

TAXA DE JURO:

A taxa de juro de juro da simulação é fixa ou variável? Qual é o 'spread' aplicado? Conheça a taxa de juro aplicada à simulação, que poderá encontrar em "Custos do Empréstimo".

DESCODIFICADOR DAS TAXAS DE JURO

TAN (Taxa Anual Nominal)

Taxa de juro anual do empréstimo que corresponde ao valor do indexante (ex: Euribor a seis meses) mais o 'spread'.

TAE (Taxa Anual Efetiva)

Taxa que mede, em termos anuais, todos os custos associados ao empréstimo, incluindo, para além dos juros, outros encargos associados, como as comissões e seguros exigidos.

TAER (Taxa Anual Efetiva Revista)

É a TAE do empréstimo mais os eventuais custos associados à subscrição de outros produtos e serviços financeiros para baixar o 'spread'.



COMISSÕES:

As designações podem variar de banco para banco, mas, seja qual for o nome, estão discriminadas em "comissões".



SEGUROS:

Há dois seguros obrigatórios se vai subscrever um crédito à habitação: vida e de incêndio (ou multirriscos). Não é obrigatório contratá-los no banco onde faz o crédito à habitação, mas a FIN deve apresentar os prémios de seguro que teria de pagar se optasse por contratar os seguros no banco.



PLANO FINANCEIRO:

A segunda parte da FIN deve ser interpretada com muita atenção. O plano é dividido em quatro partes: A simulação que fez, outras duas em que a taxa de juro é acrescida de um e dois pontos percentuais e o "empréstimo padrão". Ao analisar o plano financeiro, fica com a noção do impacto que as diferentes opções de crédito têm na prestação e custo total.

GUIA PARA COMPRAR CASA

3. ESCOLHA O BANCO CERTO



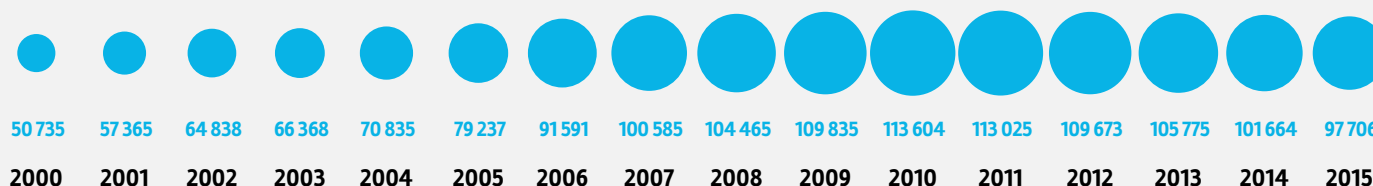
3 TENTE NEGOCIAR UM 'SPREAD' MAIS REDUZIDO

O 'spread' é definido pelo banco e reflete o perfil de risco do cliente. Para conseguir um 'spread' reduzido, tenha em atenção alguns fatores, nomeadamente:

- Perfil de risco – Pessoas que não tenham histórico de incumprimento, com taxa de esforço baixa, situação profissional estável e bons rendimentos mensais costumam ter 'spreads' mais baixos;
- Rácio de financiamento / garantia – quanto maior for a entrada dada para o imóvel, menor será o 'spread';
- Envolvimento com o banco – contratar produtos e serviços do banco (por exemplo: PPR, depósitos ou conta ordenado) costuma dar origem a 'spreads' mais baixos;
- Casa do banco – Embora haja cada vez menos leilões de imóveis, se optar por comprar uma casa do banco poderá ter condições mais favoráveis, nomeadamente, um 'spread' mais baixo.

EVOLUÇÃO DOS MONTANTES QUE OS PORTUGUESES DEVEM DE CRÉDITO À HABITAÇÃO

SALDO (EM MIHÕES DE EUROS)



Fonte: Boletim Estatístico do Banco de Portugal

4 VEJA QUAIS SÃO AS GARANTIAS QUE O BANCO LHE PODE PEDIR

Para lhe emprestar o dinheiro, o banco terá de garantir que será reembolsado e, para isso, poderá exigir que o cliente "ofereça" algumas garantias. No crédito à habitação, as garantias mais comuns são:

HIPOTECA

Trata-se de uma garantia real que recai sobre o imóvel. Se o devedor não pagar as prestações do crédito, o banco pode

instaurar uma ação em tribunal para que a casa seja penhorada e depois vendida. O dinheiro da venda servirá para pagar a dívida. Se não chegar, poderá ser necessário penhorar o restante património do devedor.

FIANÇA

A instituição de crédito pode pedir também uma fiança. A fiança é uma garantia pessoal prestada por uma pessoa diferente daquele que pede o crédito. Por regra,

os fiadores são familiares ou amigos. Se o mutuário deixar de pagar as prestações, o fiador pode ter de responder por essa dívida.

SEGURO DE VIDA

Como já foi referido atrás, o banco vai ainda pedir a subscrição de um seguro de vida que cubra o montante do empréstimo contratado. O valor do seguro será atualizado ao longo da duração do crédito em função da evolução da idade do segurado e do capital em dívida.

GUIA PARA COMPRAR CASA

4. O ATO DA COMPRA

1 CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

O objetivo deste contrato é celebrar a intenção de compra/ venda do imóvel e as condições em que esse negócio será realizado. Não é obrigatório, mas pode ser importante para garantir a celebração futura do contrato definitivo, num momento em que ainda não estão reunidas as condições para a sua realização.

2 REGISTOS PROVISÓRIOS

Quando o crédito estiver aprovado deve proceder na Conservatória do Registo Predial da área aos registos provisórios da transmissão da propriedade a seu favor e da hipoteca a favor do banco. Estes registos são válidos por seis meses a contar da data da formalização. O custo é suportado pelo comprador.

3 IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)

Este imposto aplica-se sempre que haja uma mudança de proprietários de um imóvel e que haja troca de dinheiro. Pode pagar através do multibanco, num serviço de finanças ou estação de correios, mas o comprovativo deve ser entregue na realização da escritura de compra e venda.

4 ESCRITURA PÚBLICA

É o contrato definitivo de compra e venda do imóvel. Formaliza, legalmente, a transferência da propriedade do imóvel do vendedor para o comprador.

Será necessário reunir alguma documentação, como por exemplo:

- Certidão do teor da descrição predial, e recorrer ao crédito à habitação
- Cópia autenticada dos pedidos de registos provisórios,
- Caderneta predial atualizada,
- Licença de utilização do imóvel
- Declaração de liquidação do IMT
- Ficha técnica da habitação.

5 CONVERSÃO DOS REGISTOS PROVISÓRIOS EM DEFINITIVOS

Por último, deve converter os registos provisórios em definitivos ou realizar os registos definitivos, caso não tenha feito registos provisórios.

QUAIS SÃO OS MEUS DEVERES DE PROPRIETÁRIO?

Fiscais: Deve dirigir-se ao Serviço de Finanças declarar ser o novo proprietário da habitação para atualizar a inscrição na matriz do imóvel e realizar as alterações relativas nova residência fiscal, se for o caso.

Civis: Dirija-se a uma Loja do Cidadão ou Conservatória do Registo Civil e atualize o cartão de cidadão, declarando a nova morada. Também deverá atualizar a carta de condução no Instituto da Mobilidade e dos Transportes (IMTT) ou na Conservatória do Registo Automóvel.



GUIA PARA COMPRAR CASA

5. E DEPOIS?

1 ACOMPANHE OS EXTRATOS BANCÁRIOS

Todos os meses, a prestação mensal irá contemplar a amortização de capital, os juros pagos, o seguro de vida, do imóvel, a comissão de gestão e imposto do selo. Periodicamente, analise estes valores para ter uma ideia de quanto já abateu e o remanescente para pagar.

2 REEMBOLSO ANTECIPADO E CONSEQUÊNCIAS

Conseguiu juntar dinheiro ou recebeu uma quantia avultada que não estava à espera? Poderá pagar antecipadamente o empréstimo a qualquer altura, quer se trate de uma amortização total ou parcial, para aliviar o peso que o crédito à habitação tem nas contas da família.



TOME NOTA DOS CUSTOS ASSOCIADOS A ESTA OPERAÇÃO

Os bancos não podem negar o reembolso antecipado de um crédito à habitação, mas terá de pagar uma comissão. Nos contratos com taxa de juro variável, essa taxa não pode ser superior a 0,5% do capital que pretende reembolsar.

Se pretender realizar um reembolso parcial, deve fazê-lo na data que coincide com o pagamento da prestação e avisar o banco com, pelo menos, sete dias úteis de antecedência que vai proceder a este reembolso. A prestação mensal passa a ser mais baixa e no final do empréstimo paga menos juros. Caso o objetivo seja reembolsar todo o capital em dívida terá de avisar o banco com 10 dias de antecedência.

EXEMPLO:

O João fez um crédito à habitação de 150.000 euros, com uma TAN de 3% (variável), a pagar em 30 anos. No início do contrato, a prestação é 632,41 euros e, na totalidade, irá pagar 77.666,18 euros de juros. Se, passados cinco anos, decidir amortizar 10.000 euros a prestação baixa para 584,98 euros e o valor de juros a pagar baixa para 73.439,84 euros, menos 4.226,34 euros do que o inicialmente previsto.

Fonte: Brochura do Crédito à Habitação, do Portal do Cliente Bancário

1 O QUE FAZER SE ESTIVER COM DIFICULDADES EM PAGAR O CRÉDITO

Ao longo do tempo, a sua situação financeira pode deteriorar-se ao ponto de não conseguir pagar a prestação mensal.

Para reduzir o impacto da prestação do crédito à habitação pode alterar algumas condições do seu empréstimo. No entanto, isso implica uma renegociação do contrato e, por sua vez, a alteração das condições iniciais que acordou. Para aliviar a prestação mensal poderá pedir:

- Alteração do regime da taxa de juro: Pode requisitar a mudança do empréstimo de taxa de juro variável para fixa ou vice-versa, que, em determinadas situações pode ser vantajoso;
- Alteração do prazo do indexante. Se tem taxa de juro indexada à Euribor, pode pedir a alteração do prazo do indexante.
- Alteração do prazo do empréstimo. Se está com dificuldades em suportar a prestação, pode pedir para aumentar o prazo do empréstimo. Isto faz com a prestação seja menor, mas aumenta o número de prestações a pagar. No final do crédito pagará mais de juros.



3%

Esta é a percentagem do crédito à habitação que se encontra em incumprimento.

→ Alteração da modalidade de reembolso. Pode pedir um período de carência de capital (em que apenas paga os juros) ou deferimento de capital (modalidade em que adia o reembolso de parte do capital para o final do prazo do crédito).

Se a situação financeira se tornar insustentável ao ponto de estar prestes a deixar de conseguir pagar o crédito, deve dirigir-se ao banco. A instituição irá avaliar a sua situação financeira para verificar a existência de risco de deixar de pagar o crédito e desenvolver um Plano de Ação para o Risco de Incumprimento (PARI).

O banco deve apresentar as propostas para ajudá-lo, nomeadamente a renegociação das condições do contrato ou consolidação de crédito.

GUIA PARA COMPRAR CASA

Cinco passos para fazer um crédito à habitação

Para mais informações por favor consulte o nosso site:
saldopositivo.cgd.pt

Programa de literacia financeira
Atualizado em: Maio de 2016