

GUIA

dezembro 2019

CRÉDITO

HABITAÇÃO



**GPF**  
DECO

GABINETE  
DE PROTEÇÃO  
FINANCEIRA

## ÍNDICE

Introdução .....	2
Informação pré contratual .....	3
Etapas da contratação .....	4
Documentação .....	5
Custos .....	6
Valor de financiamento e prazo .....	7
Avaliação do Imóvel .....	8
Garantias exigidas .....	9
Seguros a contratar .....	10
A taxa de juro .....	11
Fiscalidade associada ao imóvel .....	12
Reembolso antecipado do empréstimo .....	13
Incumprimento .....	14



## INTRODUÇÃO

A compra de casa própria é talvez uma das decisões financeiras mais importantes e porventura o investimento de maior impacto nas finanças pessoais e na vida do consumidor. Se pretende dar esse passo, deverá estar devidamente informado, para ponderar e decidir de forma responsável. Ninguém pretenderá assumir riscos desnecessários nem hipotecar o futuro, pelo que será importante pesar os prós e contras para prevenir eventuais consequências de difícil solução a médio/longo prazo.

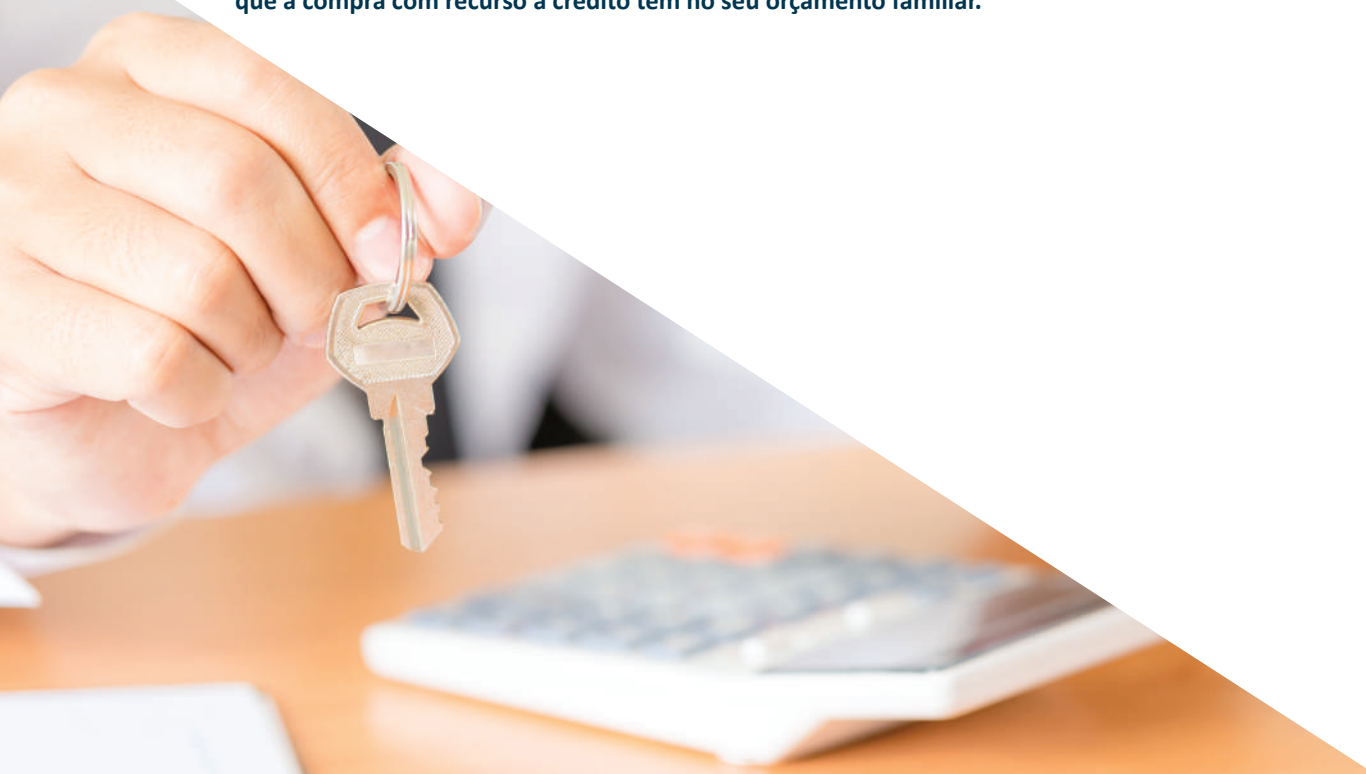
A concretização de tal objetivo estará dependente não só da capacidade financeira de quem pretende comprar o imóvel, do seu rendimento e das garantias que possa apresentar, como da utilização de algumas poupanças para a entrada inicial do crédito à habitação.

Depois de escolhida a casa de sonho, como optar pelo melhor financiamento? A resposta não será simples e exige alguma pesquisa de mercado, pois não deve limitar-se a consultar apenas o banco onde tem conta bancária.

Face à vasta oferta de crédito existente no mercado, nem sempre é fácil a escolha pela melhor solução de crédito. Para muitos, essa avaliação torna-se ainda mais difícil face ao conjunto e complexidade de informação veiculada e pela linguagem utilizada.

Dado o impacto que esta decisão trará no orçamento familiar, é muito importante que esteja informado das principais características deste tipo de empréstimo e da necessidade de comparar as várias propostas, a solicitar junto das diferentes instituições de crédito. Todo o processo carece de avaliação das partes envolvidas, pelo que necessitará fazê-lo com tempo.

**O nosso objetivo através deste Guia, é ajudá-lo de forma simples e prática, a compreender o impacto que a compra com recurso a crédito tem no seu orçamento familiar.**





## INFORMAÇÃO PRÉ CONTRATUAL

O processo da compra de casa poderá ser mais ou menos longo e por vezes complexo. Existem alguns aspetos a ter em conta nas várias fases do processo, até à formalização da compra.

É importante solicitar em algumas instituições de crédito, a FINE (Ficha de Informação Normalizada Europeia), que contém toda a informação sobre o crédito e respetivas condições, para assim poder comparar e avaliar qual a oferta mais vantajosa.

### A TAEG E O MTIC

Na avaliação do melhor crédito, analise dois importantes indicadores: a **TAEG** (Taxa Anual Efetiva Global), que inclui todos os encargos associados e o **MTIC** (Montante Total Imputado ao Consumidor), que contempla o valor global a pagar pelo crédito, no período definido.

### O SPREAD E O INDEXANTE

A TAEG resulta do somatório do **indexante** - geralmente a Euribor - e do **spread**, a “margem de lucro do banco”. O *spread* é negociável e varia de banco para banco.

**Quanto mais baixa for a TAEG, mais favorável será o crédito**

### TAXA FIXA, VARIÁVEL OU MISTA



A TAEG pode ser fixa, variável ou mista.

Muitas vezes, para reduzir o *spread* o banco propõe a subscrição de produtos (*cross selling*), como a domiciliação de ordenado, a constituição de poupanças ou outros, a que deve estar atento, uma vez que farão parte do “pacote negocial”, mas que não são obrigatórios.

### LIMITES À CONCESSÃO DE CRÉDITO

No processo de concessão de crédito responsável, alguns dos critérios de avaliação a considerar pela instituição de crédito são: a **capacidade financeira** de quem vai contratar o empréstimo, o **peso das prestações com crédito** no rendimento líquido mensal, o **montante a financiar** e o **prazo para amortização**, para além de outros requisitos.

### RÁCIO ENTRE O MONTANTE DO EMPRÉSTIMO E O VALOR INICIAL

No empréstimo para habitação própria e permanente, o montante máximo de financiamento, não deverá ultrapassar os **90% do valor de aquisição do imóvel ou do valor da avaliação bancária**, se for inferior.

Assim, será relevante ter capacidade para pagar o equivalente aos restantes 10%, ou ao montante que o banco não financiará.

### O PRAZO DO EMPRÉSTIMO



Outro limite a respeitar é o da maturidade, ou seja, o prazo máximo de amortização do empréstimo. Tenderá a situar-se nos **30 anos**, embora possa ir até aos 40 anos.

**Quanto maior for o prazo de amortização, mais juros pagará e mais caro ficará o empréstimo**

### TAXA DE ESFORÇO

Outro critério a ter em conta será o da taxa de esforço, ou seja, o peso do somatório de todas as prestações dos empréstimos no total do rendimento.

**Não deverá ultrapassar 35%.**

Faça uma escolha em segurança e devidamente alicerçada, pois a assunção de um crédito para compra de habitação, de relevância fundamental para a família, poderá constituir um compromisso para a vida.



SE PENSA FINANCIAR A COMPRA DE CASA ATRAVÉS DO RECURSO A CRÉDITO À HABITAÇÃO, TENHA EM ATENÇÃO QUE ATÉ OBTER A APROVAÇÃO DO BANCO, PODERÁ TER DE PASSAR POR UM CONJUNTO DE ETAPAS QUE PODEM LEVAR ALGUM TEMPO.



## ETAPAS DA CONTRATAÇÃO



### PRINCIPAIS FASES PARA OBTER A APROVAÇÃO DE UM CRÉDITO À HABITAÇÃO PARA COMPRA DE CASA:

- ✓ Análise da “oferta” e pesquisa dos “melhores bancos” (sites dos bancos);
- ✓ Envio de documentação inicial e pedido de simulação aos bancos;

**Deverá pedir uma simulação e a FINE a pelo menos 3 bancos e comparar**

- ✓ Pré-aprovação do crédito e apresentação, pelos bancos, da FINE (Ficha de Informação Normalizada Europeia), com proposta pré-contratual;
- ✓ Avaliação do imóvel (avaliador independente) e pesquisa no registo predial;
- ✓ Comunicação da aprovação do empréstimo, entrega da FINE final (válida por, pelo menos 30 dias), com condições aprovadas e minuta do contrato de crédito (um exemplar deverá ser fornecido a eventual fiador). O cliente bancário e fiador (se aplicável) terão 7 dias para reflexão;
- ✓ Subscrição de Seguros;
- ✓ Escritura de compra e venda.



### DOCUMENTAÇÃO

A documentação a fornecer numa segunda fase, incluirá, para além do comprovativo de rendimentos, a Certidão Permanente do Registo Predial, Caderneta Predial, Ficha Técnica da Habitação, Licença de Utilização e Certificado Energético).

O banco poderá ainda propôr (mas não fazer depender) a aquisição facultativa de outros produtos ou serviços financeiros como contrapartida para reduzir os custos do crédito.

Contrair um crédito habitação, sendo provavelmente a decisão de maior impacto financeiro na vida de uma família e um compromisso a assumir para muitos anos, deverá ser feita com muito cuidado e rigor.

**Informe-se, avalie em consciência e tome a melhor decisão!**



# DOCUMENTAÇÃO

**SE PRETENDE CONTRATAR UM CRÉDITO À HABITAÇÃO, SAIBA QUAL A DOCUMENTAÇÃO QUE LHE SERÁ EXIGIDA PELO BANCO, SEJA QUAL FOR A MODALIDADE DE CRÉDITO.**

## 1.ª Fase - SIMULAÇÃO E PROPOSTA PRÉ-CONTRATUAL:

**Faça a simulação em vários bancos, compare a FINE (Ficha de Informação Normalizada Europeia) e decida sobre qual o melhor banco. Formalize o pedido de crédito à habitação, fornecendo o seguinte:**

- ✓ Documento de identificação (Cartão de Cidadão ou BI e NIF);
- ✓ Declaração de rendimentos e nota de liquidação de IRS;
- ✓ Três últimos recibos de vencimento e/ou “recibos verdes” de trabalhadores independentes e extratos bancários (se exigido).

## 2.ª Fase - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E PROPOSTA DE SEGUROS:

**Para a avaliação prévia do imóvel, a pagar pelo proponente comprador, será necessária:**

- ✓ Caderneta predial (AT- Autoridade Tributária e Aduaneira);
- ✓ Licença de utilização (imóveis construídos após agosto de 1951) ou de construção (Câmara Municipal);
- ✓ Planta de localização e do imóvel (se exigido).

## 3.ª Fase - APROVAÇÃO DO CRÉDITO E CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA:

**No contrato-promessa, comprador e vendedor declaram a intenção de transação do imóvel.**

## 4.ª Fase - FORMALIZAÇÃO CONTRATUAL - ESCRITURA:

**Para a escritura, necessitará do contrato-promessa de compra e venda e da seguinte documentação:**

- ✓ Documento de identificação (Cartão de Cidadão ou BI e NIF) dos proponentes comprador e vendedor;
- ✓ Certificado Energético;
- ✓ Certidão de teor atualizada com o registo (Conservatória do Registo Predial);
- ✓ Caderneta predial urbana ou pedido de inscrição do prédio na matriz (AT);
- ✓ Licença de utilização, para imóveis construídos após agosto de 1951 (Câmara Municipal);
- ✓ Ficha técnica da habitação (se legalmente exigível);
- ✓ Proposta dos seguros multirriscos-habitação e de vida (se necessário);
- ✓ Distrate de hipoteca (se aplicável);
- ✓ Comprovativo do pagamento do IMT e do Imposto de Selo.



**Se tiver crédito habitação para liquidar, deve juntar declaração do valor em dívida.**

## CUSTOS

Se vai comprar casa, saiba que existe um conjunto de despesas associadas à obtenção de um crédito à habitação. Esses encargos estão relacionados com as várias fases do processo e prendem-se, essencialmente, com as comissões cobradas pelas instituições de crédito.



Tais custos, a suportar por quem vai comprar casa a crédito, não serão tão desprezíveis e devem ser desde logo equacionados, pois pesarão na decisão final. Os custos poderão diferir de banco para banco, sendo alguns proporcionais ao valor do imóvel e financiamento a obter, mas em média conte desde já com o seguinte:

**COMISSÃO DE ABERTURA DE PROCESSO**

Assumindo designações diferentes, consoante o banco, usualmente designada como comissão de estudo, de abertura ou de dossier (200€ a 300€).

**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Trata-se de uma comissão a cobrar pela avaliação do imóvel a financiar, para a qual o banco contrata, em regra, um avaliador externo (250€ a 350€).

**COMISSÃO DE FORMALIZAÇÃO**

Corresponde às despesas administrativas do banco e devem ser pagas no momento da formalização do contrato.

**Só podem ser pagas uma única vez (150€ a 200€)**

**COMISSÃO DE SOLICITADORIA**

Alguns bancos cobram este serviço, que integra despesas de recolha e tratamento de toda a documentação da habitação e formalização necessária (150€ a 250€).

**NOTARIADO/CASA PRONTA**

Com a formalização do contrato de escritura deverá ser contratado o serviço de notariado, que incluirá o registo da hipoteca e preparação de minutas de escritura (650€ a 1000€).

Terá ainda de pagar o **Imposto de Selo, o IMT** - Imposto Municipal sobre Transações Onerosas de Imóveis, o Seguro de Vida e o Seguro Multiriscos. Mensalmente, com a prestação, terá ainda de suportar uma comissão de processamento que, em regra, se situará em cerca de 2€ a 3€.

**Sugestão:**

Na **FINE** verifique qual o **MTIC - Montante Total Imputado ao Consumidor**. Será esse o custo total do crédito (inclui juros, custos com as comissões de abertura de processo, avaliação do imóvel, formalização e de liquidação das prestações e respetivos impostos, bem como as despesas com emolumentos para registo de hipoteca e seguros de vida e multiriscos exigidos).

Feita a simulação, peça a FINE - Ficha de Informação Normalizada Europeia a três, quatro bancos e compare. Se tiver dúvidas, peça todos os esclarecimentos ao banco ou ao intermediário de crédito, que têm o dever de assistência ao cliente bancário.

**ATENÇÃO:** Deve pedir a FINE para o mesmo valor e prazo, para poder comparar.

**Deverá ter em atenção às seguintes condições:**

### MONTANTE A FINANCIAR

Hoje os bancos não financiam 100% do valor da avaliação, devendo o proponente ter disponível a diferença para o montante total do imóvel. O financiamento bancário situa-se, em regra, entre um mínimo de 10.000€ e um máximo que será o menor dos seguintes valores: **80% a 85% do valor da avaliação do imóvel ou 90% do valor do investimento** (aquisição, construção ou obras).

### PRAZO DE MATURIDADE

O Banco de Portugal recomenda o limite de **40 anos para pagamento do crédito à habitação** com garantia hipotecária (com convergência gradual para uma maturidade de 30 anos até final de 2022).

### REGIME DE TAXA DE JURO (VARIÁVEL, FIXA OU MISTA) E SPREAD

No crédito à habitação a taxa de juro poderá ser **fixa, variável ou mista**, resultando da soma de duas componentes: o indexante ou taxa de referência, vulgarmente a **Euribor e o spread** (margem de lucro do banco). A Euribor pode ter vários prazos, sendo os mais frequentes seis ou doze meses. Se a Euribor subir ou descer, **a prestação do empréstimo com taxa fixa não se altera, mas com a taxa variável o juro do empréstimo vai oscilando, conforme a sua evolução**. Muitos empréstimos são hoje negociados a taxa mista, ou seja, durante um período têm taxa fixa (ex.: 5 anos) e no restante contrato, taxa variável.

## VALOR DE FINANCIAMENTO E PRAZO



O custo do crédito à habitação deve ser comparado com base na taxa anual de encargos efetiva global (TAEG), para empréstimos com idênticas características. **A TAEG é calculada com base no custo total do crédito para o consumidor.**

### CONDIÇÕES DE REEMBOLSO ANTECIPADO (TOTAL OU PARCIAL)

**Não superior a 0,5% sobre o capital** a reembolsar, no regime de **taxa variável** ou **até 2% se for regime de taxa fixa**.

### VENDAS ASSOCIADAS OBRIGATÓRIAS E FACULTATIVAS

A concessão de crédito não pode depender da realização de vendas associadas obrigatórias, com exceção das seguintes:

- ✓ **Abertura de uma conta de depósito à ordem;**
- ✓ **Seguro adequado**, relacionado com o contrato de crédito aceite em qualquer seguradora idónea, desde que salvaguardadas as garantias propostas.

**Aprovado o crédito, o banco tem de disponibilizar a FINE final e a minuta do contrato, que terão validade de 30 dias. O contrato só poderá ser celebrado decorridos 7 dias, período de reflexão que deve ser concedido ao cliente bancário e fiador, se aplicável.**







## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação do imóvel é requerida pelo banco e é um dos primeiros custos a suportar por quem pretende contratar um crédito à habitação.

Só em caso de compra do imóvel ao próprio banco, pode estar isento o pagamento desta comissão.

Neste caso, é possível obter isenção de outras comissões iniciais, além de um possível financiamento a 100%.

### PORQUÊ UMA AVALIAÇÃO?



O objectivo da avaliação será permitir à instituição de crédito perceber o valor da habitação e fazer uma análise rigorosa e fundamentada do pedido de crédito.

### QUANDO É FEITA A AVALIAÇÃO?

A avaliação do imóvel deve ser feita aquando do pedido de crédito à habitação ou quando pretenda a transferência do crédito para outra instituição de crédito.

### QUANTO CUSTA A AVALIAÇÃO?



O valor cobrado pela instituição de crédito, será entre 250€ e os 350€.

### O QUE INFLUENCIA A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL?

Existe um conjunto de fatores a ter em conta aquando da avaliação do imóvel e que deverão influenciar, positiva ou negativamente, o valor do imóvel a determinar pela avaliação:

- ✓ A localização do imóvel (ex.: acessibilidades, proximidades de equipamentos sociais, serviços de transportes públicos, valorização imobiliária da zona);
- ✓ A qualidade da construção (ex.: isolamento térmico, orientação solar, conforto acústico), o seu estado de conservação (se casa usada), acabamentos e equipamentos disponíveis;
- ✓ A data de construção;
- ✓ A área (incluindo tipologia e piso);
- ✓ A envolvente e infraestruturas disponíveis (ex.: elevador, garagem, piscina, espaços verdes).

### POR QUEM É FEITA A AVALIAÇÃO?

A avaliação deve ser feita por uma entidade especializada e independente, que será contratada pela instituição de crédito. Nada obsta, a que o próprio comprador possa também requerer uma avaliação imobiliária independente para a negociação com o banco.

#### Anote:



*Cumprindo os deveres de transparência e lealdade, as instituições de crédito, devem disponibilizar aos clientes as informações constantes do relatório de avaliação do imóvel, destinado a garantir contratos de crédito, quando os custos sejam suportados no todo, ou em parte, pelos próprios clientes.*

No crédito para habitação própria permanente, em regra, a hipoteca e a fiança são exigidas como garantia.



## GARANTIAS EXIGIDAS

Por isso, se está a pensar comprar casa e pedir um empréstimo, deve conhecer as garantias que podem ser solicitadas:

### 1. HIPOTECA SOBRE O IMÓVEL

Esta é geralmente uma das condições para a aprovação do crédito à habitação. O imóvel serve de garantia para o banco, sobre o capital que é emprestado.

Em caso de incumprimento do empréstimo e consequente necessidade de recurso a tribunal pelo credor, o imóvel, “responde” pela dívida, resultando na venda do mesmo.

Ao contratar o crédito habitação, tenha presente que **não é obrigado a contratar o seguro de vida com a mesma entidade com quem vai celebrar o contrato de crédito**, pois pode fazê-lo com uma seguradora à escolha, desde que a apólice respeite as coberturas mínimas exigidas pela instituição financeira.

### 2. FIADOR

A fiança é uma das garantias que os bancos por vezes exigem para a concessão do crédito.

O fiador é a pessoa que dá garantias pessoais, pelo que os seus bens patrimoniais, podem responder pelas dívidas do devedor.

**Se o devedor não conseguir cumprir com o pagamento da dívida, o fiador fica obrigado a fazê-lo: deverá pagar tudo o que o devedor não conseguiu.**



### 4. ENTRADA DE CAPITAL

Os bancos exigem uma entrada inicial que funciona como uma garantia e um indicador, isto porque quanto mais capital próprio os consumidores investirem na compra da casa, maior será o seu interesse em que tudo corra bem durante o empréstimo.

Aliás, a recomendação do Banco de Portugal, determina que nos pedidos de crédito para habitação própria e permanente, o valor do *loan-to-value* (LTV), ou seja, a relação entre o valor do imóvel e o montante de empréstimo, **não deva ser superior a 90%**. Isto significa que geralmente **é necessário uma entrada para a compra do imóvel equivalente a 10% do seu valor**.

### 3. SEGURO DE VIDA

Em grande parte das situações, a celebração de um seguro de vida, é uma condição obrigatória para a aprovação do respetivo empréstimo. **Não sendo obrigatório por lei, é um mecanismo de proteção adicional para o consumidor e para o banco.**

Muitas vezes pode ser interpretado como um custo adicional associado ao crédito, mas **deve ser visto como uma garantia para a família** que pretende contratar um crédito habitação.



**É verdade que as garantias solicitadas durante o processo de crédito à habitação são essencialmente uma proteção para o banco, porém deverão ser equilibradas.**



## SEGUROS A CONTRATAR

Quem contrata um Crédito à Habitação para aquisição de um imóvel vê-se, em regra, perante a exigência da contratação de dois seguros: o “Seguro de Vida” e o “Seguro Multirriscos-Habitação”.

Trata-se de uma salvaguarda para os bancos, que visam minimizar o risco associado. Mas, também apresenta vantagens para o consumidor.



Podem ser contratados junto de qualquer seguradora, mas em regra, os bancos procuram que sejam feitos nas companhias de seguros com quem têm parcerias.

**O seguro de incêndio cobre risco de danos no imóvel por incêndio e é o único obrigatório para edifícios em regime de propriedade horizontal (pode ser incluído no seguro multirrisco)**

### PEDIR SIMULAÇÕES



Peça várias simulações, “com” e “sem seguro” e compare as várias soluções oferecidas pelo mercado.

Assim, conseguirá avaliar se o banco lhe está a oferecer as condições mais vantajosas (ex.º: bonificação no spread).

Deve optar pela solução que melhor corresponda às suas necessidades e perfil.

### SEGURO DE VIDA

O **Seguro de Vida no Crédito à Habitação**, não sendo obrigatório por lei, é exigido pelos bancos como garante da dívida do crédito em caso de morte ou invalidez. Feito em nome dos titulares do empréstimo, cobre o montante em dívida, que será paga em caso de morte ou invalidez de qualquer deles.

**Antes de contratar, deve solicitar as condições gerais do seguro para conhecer e negociar as coberturas.**



**Nota: O valor do seguro acompanha o valor em dívida, devendo o valor deste ser atualizado conforme a amortização de capital.**

### SEGURO MULTIRRISCOS

Por outro lado, se adquirir um imóvel em propriedade horizontal é obrigatório, por lei, deter um seguro contra incêndios. No entanto, por norma os bancos exigem a subscrição de um seguro mais abrangente, vulgarmente designado por “Multirriscos-Habitação”.



Analise o eventual interesse das coberturas facultativas deste seguro, como salvaguarda da habitação, para cobertura de, por exemplo, danos provocados por incêndios ou inundações, fenómenos sísmicos, responsabilidade civil por estragos involuntários, roubo, riscos elétricos ou até o alojamento por privação temporária do imóvel.

Ao recorrer a crédito para compra de habitação saiba que, no final a casa que vai adquirir ficará mais cara do que o preço pedido pelo vendedor.

Saiba que, os bancos cobram uma taxa de juro pelo crédito. Quanto maior for essa taxa e mais longo o prazo de amortização do empréstimo, mais juros pagará. Por exemplo, será possível, para um prazo superior a 30 anos, duplicar o custo total do crédito concedido.



## A TAXA DE JURO

### TAXA DE JURO

A taxa de juro, para além do “spread” é o indicador que deverá ter em conta, pois revela parte do custo do crédito.

### TAN E TAEG

Não deverá considerar apenas a Taxa de Juro Anual Nominal (TAN), que representa o custo associado aos juros do empréstimo, mas a Taxa Anual de Encargos Efetiva Global (TAEG), que é a taxa de juro que mede todos os custos do crédito, ou seja, considera não só os juros como os restantes custos em que vai incorrer, nomeadamente com comissões, impostos, seguros exigidos e outros encargos.

A TAEG é expressa em percentagem anual do montante do empréstimo.

A taxa de juro nominal resulta do somatório do Indexante (taxa de juro de referência) ao spread.



### SPREAD

O spread é a “margem de lucro” do Banco e é negociável. Pode ser reduzido como contrapartida da aquisição, obrigatoriamente facultativa, de outros produtos financeiros (Ex.º: Seguros, domiciliação de ordenado, PPR ou outro).

Faça contas e avalie se compensa subscrever produtos adicionais.

### ESCOLHA DA TAXA DE JURO

Nos empréstimos para habitação, a taxa de juro pode ser fixa, variável ou mista:

#### CRÉDITO HABITAÇÃO COM TAXA DE JURO FIXA:

A taxa de juro permanece constante e a prestação não se altera durante o prazo contratado.

#### CRÉDITO HABITAÇÃO COM TAXA DE JURO VARIÁVEL:

A taxa de juro variável resulta do somatório do Indexante ao spread. O Indexante mais usado é a Euribor e pode ter vários prazos, sendo os mais comuns de 6 ou 12 meses.

Neste caso, o juro será revisto de acordo com a periodicidade contratada, podendo aumentar ou diminuir em função da respetiva oscilação.



#### CRÉDITO HABITAÇÃO COM TAXA DE JURO MISTA:

Durante um período a taxa de juro aplicada é fixa e no restante, variável (Ex.º Crédito à Habitação a 25 anos, com taxa fixa durante os primeiros 5 anos, seguida de uma taxa variável, indexada à Euribor, nos restantes 20 anos).

Dica:

Peça a FIN, compare e escolha o crédito com a TAEG mais baixa.





# FISCALIDADE ASSOCIADA AO IMÓVEL

Se pretender comprar um imóvel com recurso a crédito, saiba que haverá um conjunto de impostos a que estará sujeito. Desde logo, estará obrigado ao pagamento do IMT - Imposto sobre Transmissões Onerosas de Imóveis.

## IMT - IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

A taxa de **IMT** incidirá sobre o valor patrimonial tributário (VPT) ou o valor de aquisição do imóvel, se destinado a habitação própria e permanente. É calculado multiplicando a "Taxa Marginal" pelo preço de transação do imóvel (ou pelo VPT- valor patrimonial tributário, se este for maior), deduzido o "Valor a Abater" e variará de 1% a 8%.

Em 2019, os imóveis de **valor inferior a 92 407 euros, estariam isentos deste imposto.**



## COMO CALCULAR O IMT

Para calcular o imposto a pagar, poderá usar o simulador de IMT da DECO/Proteste: <https://www.deco.proteste.pt/dinheiro/comprar-vender-casa/simule-e-poupe/imt-quanto-vou-pagar>.

**Só poderá efetuar a escritura de compra e venda depois de fazer o respetivo pagamento** e apresentar comprovativo de liquidação do IMT. O pagamento pode ser efetuado num Serviço de Finanças, numa estação de correios/CTT, num terminal de Multibanco/ATM ou através do homebanking (pode obter o documento de liquidação no site da AT: [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt)).

## CONSULTA NAS FINANÇAS

Antes de avançar para a compra da casa deverá, por cautela, nas Finanças, **verificar se o proprietário tem dívidas ao Estado**, mesmo que não sejam respeitantes ao imóvel, ou se existe penhora associada, que possa inviabilizar o negócio.



## IS - IMPOSTO DE SELO

O recurso a crédito à habitação, implica o pagamento de IS- imposto de selo, à taxa de 0,6% sobre o valor financiado, ou de 0,5% caso o empréstimo tenha uma duração até 5 anos.

Os juros dos empréstimos concedidos para aquisição, construção, ou obras de habitação própria **estão isentos de IS**, ao contrário do que se verifica no crédito ao consumo.

## IMI - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

Outro imposto devido anualmente pelos proprietários dos prédios urbanos e rústicos situados em território nacional é o **IMI - imposto municipal sobre imóveis**, devendo ser aplicadas as seguintes taxas anuais sobre o seu respetivo VPT:

- ✓ **Prédios rústicos:** 0,8%;
- ✓ **Prédios urbanos:** De 0,3% a 0,45% (podendo ir até 0,5% em municípios abrangidos por programa de apoio à economia local ou programa de ajustamento municipal).

Alguns municípios estabelecem uma dedução anual fixa ao valor de IMI, atendendo ao número de dependentes do agregado familiar.

## ISENÇÃO DO IMI

Beneficiará ainda de isenção de IMI, por um período de **três anos**, se o imóvel tiver um valor patrimonial tributário inferior a 125 000 euros, cujo reconhecimento é automático, para os prédios urbanos adquiridos a título oneroso e afetos a habitação própria e permanente e cujo agregado familiar tenha um rendimento anual não superior a 153 300 euros.



## TAXA DE CONSERVAÇÃO DE ESGOTOS

A Câmara Municipal da área de localização da habitação cobrará ainda uma taxa de conservação de esgotos.



## REEMBOLSO ANTECIPADO DO EMPRÉSTIMO

Ao celebrar um contrato de crédito à habitação saiba que, antes de terminar o prazo do empréstimo pode pagar na totalidade, ou em parte, o capital em dívida. O pagamento antes do prazo inicialmente previsto, designa-se por reembolso antecipado e pode corresponder a um reembolso parcial, ou total do capital em dívida.

Tenha atenção que o reembolso antecipado pode ser feito, por exemplo, se decidir mudar de banco ou se tiver condições para amortizar parte do empréstimo.



**Obviamente que, quanto mais rapidamente conseguir pagar o crédito à habitação menos juros pagará.**

Caso disponha de poupanças, pode efetuar um reembolso antecipado, porém deverá avaliar se os juros obtidos pelas poupanças são menores ou maiores que os suportados no empréstimo. Faça contas e opte pela melhor decisão.

**Não se esqueça que, associado a um reembolso antecipado, está previsto o pagamento de uma comissão.**

### QUANDO PODE SER FEITO

O reembolso antecipado deve ser feito preferencialmente na data do pagamento da prestação, pelo que deverá notificar a instituição de crédito, por escrito, através de suporte duradouro (carta ou outro), com pelo menos sete dias úteis de antecedência.



### COMISSÕES

A comissão por amortização antecipada é de:

- ✓ 0,5% do capital que é reembolsado, se o contrato for de taxa de juro variável;
- ✓ 2% do capital que é reembolsado, se o contrato tiver taxa de juro fixa.

Estas são, pois, comissões máximas.

Contudo, nada obsta a que, se houver acordo entre as partes (credor e devedor), o contrato de crédito à habitação possa prever comissões inferiores ou mesmo a respetiva isenção.



### ISENÇÃO DAS COMISSÕES

A lei prevê a isenção do pagamento da comissão por reembolso antecipado, em caso de morte, desemprego ou deslocação profissional de um dos titulares do empréstimo.

**Se transferir o crédito para outra instituição, os contratos de seguro poderão continuar válidos.**



# INCUMPRIMENTO

Ao longo do prazo de maturidade de um crédito à habitação poderá ocorrer, por exemplo, um divórcio ou separação, doença ou desemprego, cuja quebra de rendimentos leve à dificuldade em cumprir com as prestações mensais.



## CONSEQUÊNCIAS DO INCUMPRIMENTO

O eventual incumprimento daí decorrente poderá ser penalizante para o consumidor, sujeito a juros de mora, comissões e outros encargos que acrescem à dívida e a vão avolumando. Quanto mais tempo estiver em incumprimento, maior o risco de a situação avançar para a via judicial, **podendo levar à penhora de rendimentos, de bens e, no limite, à consequente venda judicial do imóvel.**

## COMUNICAÇÃO À CRC DO BANCO DE PORTUGAL



O incumprimento é, desde logo, comunicado pela instituição de crédito à Central de Responsabilidades de Crédito (CRC) do Banco de Portugal.

## MECANISMOS EXTRAJUDICIAIS

Existem instrumentos legais, extrajudiciais, que a instituição de crédito deve cumprir e que conferem um conjunto de direitos e garantias ao consumidor, esteja em risco ou já em incumprimento. Estes mecanismos **deverão ser acionados previamente ao recurso a tribunal**, tendo em vista a negociação de solução de pagamento que permita regularizar a situação.

### PARI

Na iminência de um eventual incumprimento, será importante contactar o banco tão cedo quanto possível.

A procura de uma solução para o problema não deve nunca ser adiada, devendo ser informado o banco da existência de risco de incumprimento, sendo neste caso iniciado o procedimento extrajudicial designado **PARI - Plano de Ação para o Risco de Incumprimento**.



### PERSI

Perante uma situação de incumprimento, **o banco deverá contactar o devedor, através de comunicação em suporte duradouro**, iniciando um Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento, conhecido pela sigla **PERSI**.

Será importante que neste âmbito o consumidor preste, **no prazo concedido**, toda a informação solicitada e entregue os documentos necessários, para a instituição de crédito fazer uma avaliação financeira, com vista a apresentar uma proposta para a regularização do incumprimento.

No decurso do PERSI a instituição de crédito está **proibida de resolver o contrato** com fundamento no incumprimento, de agir judicialmente, ou até cobrar comissões pela renegociação.



**Na procura de soluções que permitam ultrapassar situações de risco ou de incumprimento, o GPF da DECO poderá ajudar o consumidor, na orientação ou intervenção junto do credor.**

## CONTACTOS

Saiba que dispomos de um gabinete que o poderá orientar e prestar mais esclarecimentos sobre esta e outras matérias.

O nosso âmbito alarga-se na **procura de soluções que permitam, ao consumidor, uma gestão adequada do seu orçamento, orientação na gestão de créditos e até mesmo na reestruturação dos créditos que permitam ser ajustados.**

Para mais informações ou esclarecimentos, contacte-nos.

[www.gasdeco.net](http://www.gasdeco.net)



### LISBOA (SEDE)

Rua Artilharia 1, n.º79 - 4.º  
1269-160 Lisboa  
E-mail: [gas@deco.pt](mailto:gas@deco.pt)  
Tlf: 213 710 238

### PORTO

R. da Torrinha, n.º 228 H – 5.º  
4050-160 Porto  
E-mail: [gas.norte@deco.pt](mailto:gas.norte@deco.pt)  
Tlf: 225 391 961

### DECO MADEIRA

Loja do Município R. Dr.  
Francisco Peres  
9125-035 Caniço  
Tlf: 291 146 520

### Delegação Regional do Ribatejo e Oeste

Loteam. Qt.ª de São Roque,  
lote 15 – r/c  
2000-014 Santarém  
Tlf: 243 329 950

### Delegação Regional do Minho

Av. Batalhão Caçadores 9, n.º 279  
4900-341 Viana do Castelo  
Tlf: 258 821 083

### Delegação Regional do Alentejo

Travessa Lopo Serrão, n.º 15A e  
15B – r/c  
7000-629 Évora  
Tlf: 266 744 564

### Delegação Regional do Centro

R. Padre Estevão Cabral,  
n.º 79 – 5.º, sala 504  
3000-317 Coimbra  
Tlf: 239 841 004

### Delegação Regional do Algarve

R. Dr. Coelho de Carvalho, n.º 1 C  
8000-322 Faro  
Tlf: 289 863 103