



Pré- contratação de um crédito habitação

TUDO O QUE
DEVE SABER
SOBRE



tudo que deve saber sobre

PRÉ-CONTRATAÇÃO DE UM CRÉDITO HABITAÇÃO

um eBook

POUPANÇANOMINATO

ÍNDICE

1. Estipular – Quanto é que eu tenho para dar?	4
2. Mas o que é a taxa de esforço?	4
3. Qual o valor máximo que o banco pode financiar?	5
4. O valor a dar de entrada pode alterar consoante a avaliação do imóvel?	5
5. Financiamento a 100% é possível?	7
6. Tenho de pagar impostos e despesas de processo?	7
7. Quais os prazos de financiamento máximos?	8
8. Com quantos titulares posso entrar?	9
9. De que preciso para pedir uma simulação do crédito?	10
10. Tive uma pré-aprovação do crédito, e agora?	10
11. Contacto	11

1. Estipular – Quanto é que eu tenho para dar?

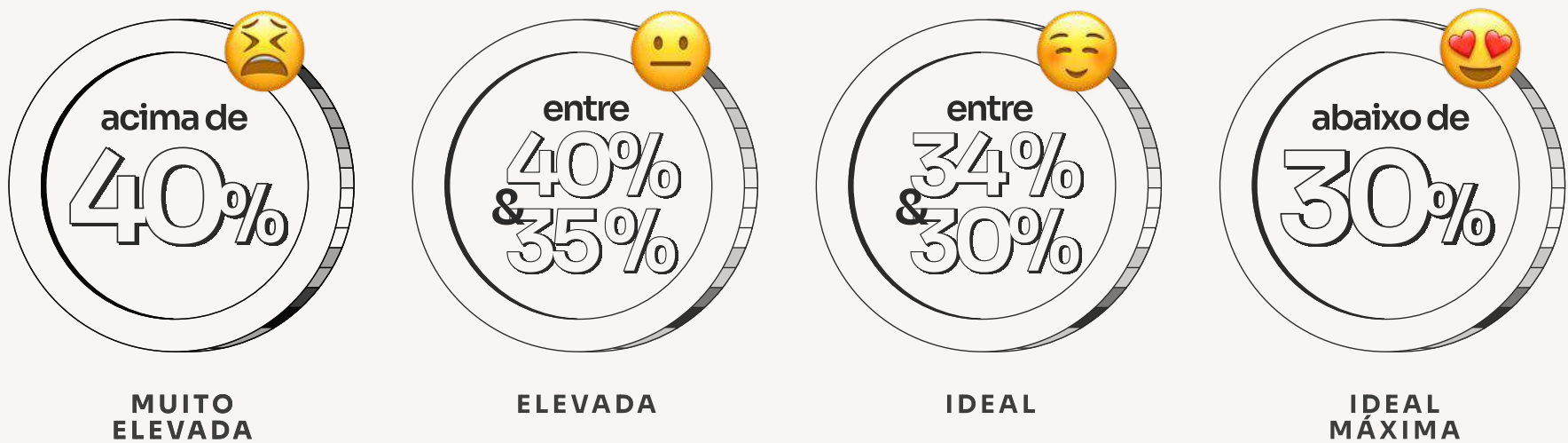
O primeiro passo antes de contratar um crédito habitação, e saber qual o custo, é apurar qual o valor que tem para disponibilizar.

Depois, ao entrar em contacto com os bancos e comunicar o capital que tem disponível, o banco avança com um estudo de viabilidade, analisando a sua taxa de esforço para verificar a sua capacidade financeira.

Sendo capaz de suportar a prestação de um crédito habitação, a entidade declara também qual o valor máximo que é capaz de pagar por um imóvel, considerando o seu contexto financeiro.

2. Mas o que é a taxa de esforço?

Este conceito representa a relação entre os rendimentos totais mensais de um agregado familiar face às despesas com prestações de crédito. Por exemplo, se for um casal a propor-se a titulares do crédito habitação, são tidos em conta os rendimentos dos dois.



Exemplo prático



VALOR MÁXIMO da PRESTAÇÃO } 1.500€

$$1.500 / 3.800 \times 100 = 34\%$$

TAXA DE ESFORÇO

Ao pagar 500 euros por um crédito automóvel, o casal Olívia e Duarte só pode ter uma prestação de crédito habitação até 1.000 euros.

LEIA O ARTIGO:

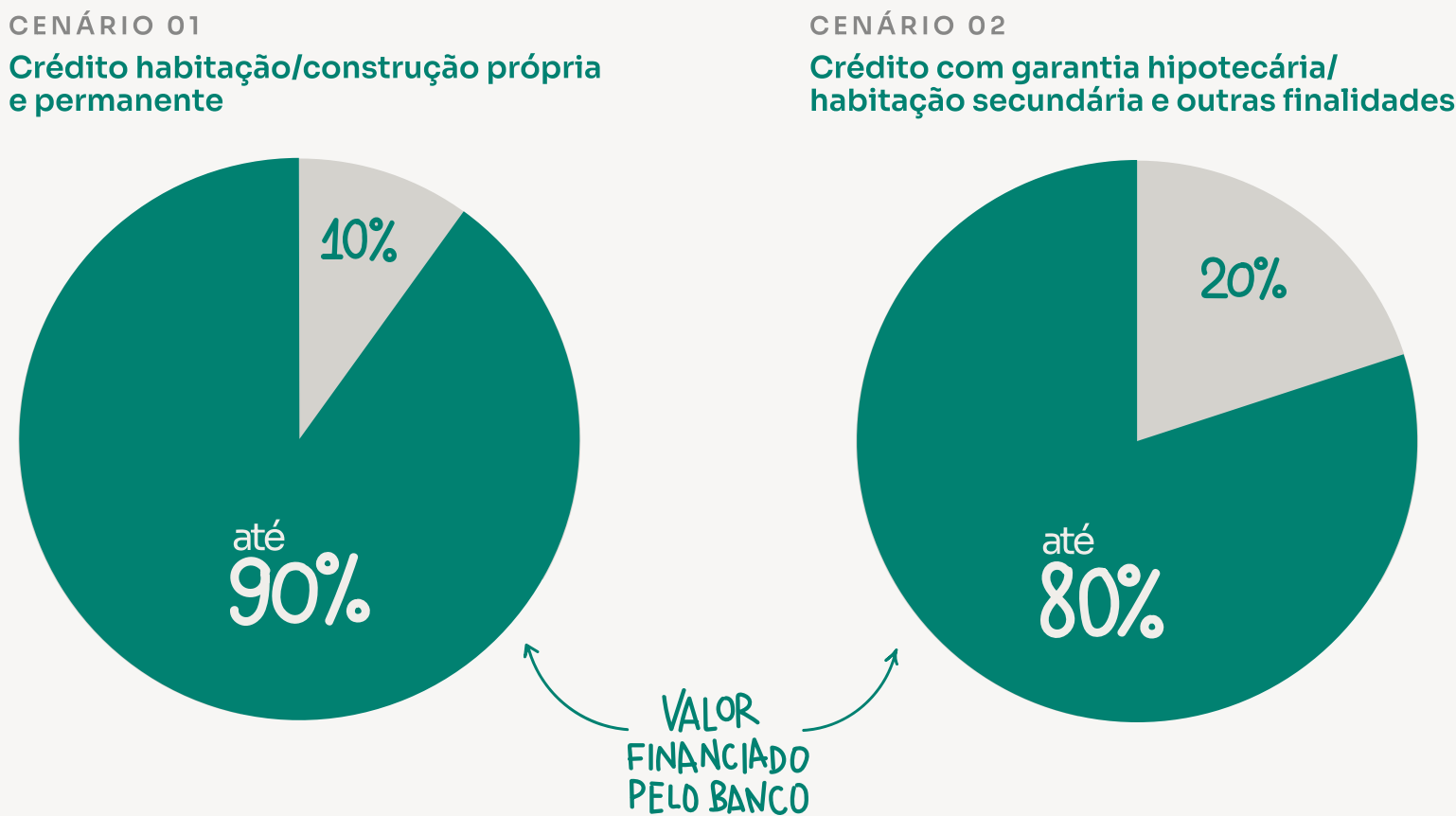
Taxa de esforço: O que é este conceito e como se calcula?



3. Qual o valor máximo que o banco pode financiar?

Ao ponderar fazer um crédito habitação para comprar a sua casa, deve saber que o banco não financia 100% do valor do imóvel.

Atualmente, estão impostos limites ao financiamento do crédito habitação pelo Banco de Portugal. Para créditos destinados a habitação e construção própria e permanente, os bancos podem emprestar até 90% do valor do imóvel, e para créditos com garantia hipotecária, habitação secundária e destinados a outras finalidades, as entidades bancárias estão permitidas a emprestar até 80% do valor.



Ou seja, se quiser comprar uma casa com um crédito hipotecário, saiba que, à partida, vai precisar de ter um capital disponível correspondente a, pelo menos, 10% do valor do imóvel. Aqui, é importante realçar que esta percentagem corresponde ao valor mais baixo entre o valor de aquisição ou de avaliação.

4. O valor a dar de entrada pode alterar consoante a avaliação do imóvel?

É essencial perceber que a avaliação do imóvel pode alterar (significativamente) o valor que tem de dar como entrada inicial em capitais próprios.

Então, vejamos... Como já explicado, num crédito habitação, atualmente, o banco financia até 90% do valor do imóvel, se for destinado a habitação

própria e permanente, e 80% do imóvel se for destinado a habitação secundária ou outras finalidades. Mas relembremos um fator importante: O banco empresta a percentagem correspondente ao valor do imóvel mais baixo, entre o de aquisição ou de avaliação.

E qual o impacto de o valor de aquisição ser diferente do valor de avaliação?
Exemplificando, se, inicialmente, o banco se propuser a emprestar-lhe 90% do valor, a simulação que realizou foi sob o valor de aquisição. Ou seja, no exemplo acima precisava de ter disponíveis 20.000 euros em capitais próprios (10% de 200.000 euros). Mas se depois disso o imóvel foi avaliado em 180.000 euros, o banco só vai emprestar os 90% sob este valor, por ser mais baixo. Porém, o valor de aquisição que tem de pagar ao proprietário mantém-se o mesmo.

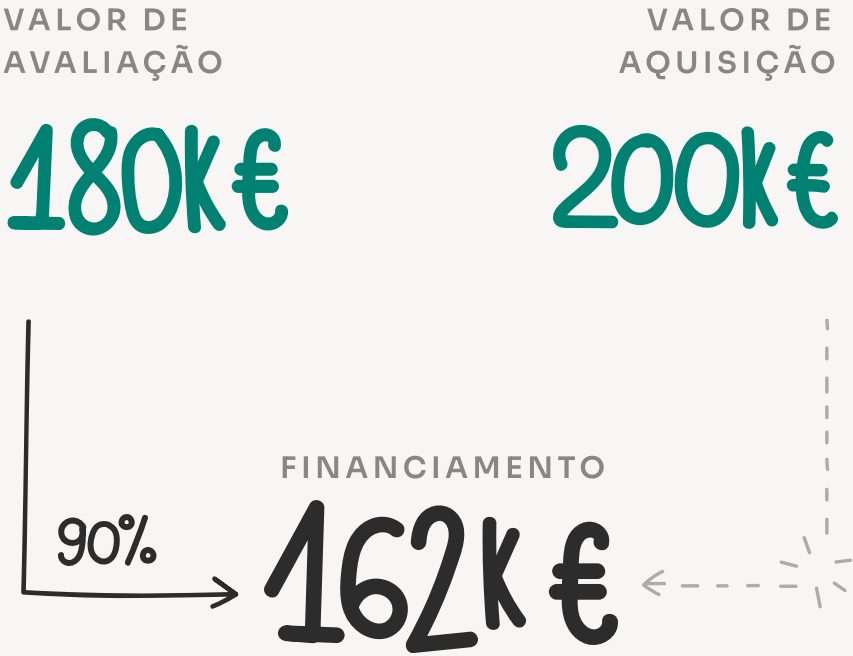
Então, se o banco só empresta, como proposta final, 90% de 180.000 euros, isto é, 162.000 euros, precisa de dar o valor que falta para 200.000 euros, correspondente a 38.000 euros. Mas se fosse ao contrário, não faria diferença no valor a dar.

Porque agora imagine que o imóvel era avaliado pelo mesmo valor de aquisição ou superior: o banco teria em conta os 200.000 euros para financiar. E entre dar 20.000 ou 38.000 euros de entrada, está uma diferença de 18.000 euros. Por isso, o valor de avaliação de um imóvel pode fazer toda a diferença no custo inicial que terá em comprar uma casa!

LEIA O ARTIGO:

Qual o impacto da avaliação de um imóvel?

Click



5. Financiamento a 100% é possível?

Atualmente, existe uma exceção prevista na lei que permite obter um financiamento ou LTV de 100%. Se um imóvel estiver sob a posse de uma instituição financeira, como o banco, tendo sido objeto de penhora, pode conseguir comprar a casa através de crédito financiado totalmente. Para isso, é necessário contratar o crédito habitação na entidade que é detentora do imóvel.

Isto acontece porque, por norma, o banco pretende dispensar os imóveis que detém, por terem sido penhorados a outros clientes. Esses devedores foram alvo de incumprimento, pelo que o banco instaura uma ação executiva de forma a vender o imóvel e liquidar a dívida.

Mas para conseguir o financiamento máximo do banco, necessita de cumprir alguns requisitos de forma que a instituição considere o seu empréstimo de baixo risco. Porque quanto maior o nível de risco e incumprimento, menor financiamento o banco dá.

Requisitos



Taxa de esforço na percentagem ideal



Contrato profissional por tempo indeterminado¹



Mais do que um titular permite melhores condições



Fiadores representam mais uma garantia

Mesmo que não consiga o financiamento a 100%, comprando uma casa penhorada pode conseguir um valor mais baixo e um financiamento do banco maior.

LEIA O ARTIGO:

Financiamento a 100% no crédito habitação: É possível?

Click

6. Tenho de pagar impostos e despesas de processo?

Além do valor inicial que precisa de disponibilizar para a compra do imóvel, ainda vai ter de pagar dois impostos no momento da escritura: o Imposto de Selo e o Imposto sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).

1. Indica maior estabilidade e previsibilidade

Por outro lado, o IMT deve ser pago sobre o valor mais alto, entre o valor de aquisição do imóvel e o Valor Patrimonial Tributário (VPT), que encontra na caderneta predial. O valor deste imposto depende ainda de fatores como a taxa a ser aplicada, de 1% a 8% (varia consoante o valor do imóvel), da localização da casa, e respetiva finalidade.

Porém, há casos em que pode ter direito a isenção de IMT:



1. Imóvel para habitação própria e permanente de valor inferior a 101.917 euros no Continente
2. Imóvel para habitação própria e permanente de valor inferior a 127.396,25 euros na Região Autónoma da Madeira ou dos Açores

Despesas de processo

Depois, junto com o capital inicial a disponibilizar ao banco e os dois impostos que tem de pagar, pode ainda deparar-se com despesas de processo.

Terá de pagar comissões bancárias, como de avaliação, de abertura e estudo de processo, de formalização, e fazer um registo mútuo com hipoteca.

LEIA O ARTIGO:

Quanto custa fazer um crédito habitação?

Click

Conhece alguém a quem este eBook pode ajudar a poupar(-se)?

COMPARTILHE ESTE E-BOOK ➤

7. Quais os prazos de financiamento máximos?

Desde abril de 2022, os prazos máximos de financiamento no crédito habitação foram reduzidos. Neste momento, quem pretender comprar casa com um novo crédito terá um limite menor. Estes limites estão impostos de acordo com a idade dos mutuários.

Ou seja, os clientes que tenham uma idade igual ou inferior a 30 anos, podem contratar um crédito habitação com um financiamento máximo de 40 anos; mutuários entre os 30 e 35 anos de idade, podem ter um prazo limite

até 37 anos, e clientes com mais de 35 anos de idade, o contrato pode durar até 35 anos.

idade	prazo máximo
até 30 anos	40 ANOS
entre 30 e 35	37 ANOS
acima de 35	35 ANOS

LEIA O ARTIGO:

Qual a idade máxima para
pedir crédito habitação?

Click

8. Com quantos titulares posso entrar?

De acordo com a lei, não existe um limite de titulares no crédito habitação. O financiamento pode ser contratado por pessoas, singulares ou coletivas, em conjunto. Mas os requisitos a cumprir para ser titular aplicam-se a todos, pelo que se quer contratar um crédito habitação com outras pessoas, certifique-se de que todos cumprem o necessário.

Quanto mais pessoas contratarem o crédito, claro, mais facilmente o mesmo será concedido. Isto porque quantos mais rendimentos forem considerados para a taxa de esforço, menor ela vai ser. E quanto menor a taxa de esforço, mais provável é que o crédito seja aprovado.

A taxa de esforço ideal não deve ultrapassar os 34% (rendimentos face a encargos com créditos), então, se houver mais titulares, menor o risco de incumprimento do pagamento das prestações. Sendo ou não de forma equitativa, existem mais pessoas a responder ao valor total da dívida.

Isto porque, independentemente da sua posição na titularidade do empréstimo (1.º, 2.º, 3.º ou outro proponente), a responsabilidade sobre o cumprimento do pagamento das prestações é idêntica pela totalidade do financiamento em dívida. Então, saiba que pode ser sempre responsabilizado pelo cumprimento integral, de forma solidária perante os restantes intervenientes.

Mas as condições oferecidas pelos bancos num crédito habitação com vários titulares podem ser mais favoráveis, não precisando (provavelmente) de fiador. Por norma, o crédito habitação é contratado por duas pessoas em casal, e é possível observar-se melhores condições neste caso do que no caso de uma pessoa singular a contratar o mesmo crédito.

LEIA O ARTIGO:

Com quantos titulares posso
contratar um crédito habitação?

Click

9. De que preciso para pedir uma simulação de crédito?

DOCUMENTOS



- ☐ Identificação dos titulares
- ☐ Número de Identificação Fiscal (contribuinte/NIF)
- ☐ Última declaração de IRS
- ☐ Três últimos recibos de vencimento
- ☐ Três últimos extratos bancários mensais
- ☐ Mapa de responsabilidades de crédito
- ☐ Declaração da entidade patronal sobre vínculo do contrato

OUTRAS INFORMAÇÕES



- ☐ Finalidade do imóvel (habitação própria permanente, habitação própria secundária ou habitação para investimento)
- ☐ Intervalo de valores disponível para o imóvel (considerando ainda o valor de capitais próprios para a entrada)
- ☐ Titulares: idades, rendimentos e despesas para avaliação da capacidade financeira
- ☐ Prazo do contrato que pretende (quanto maior for o prazo, mais baixa a prestação mensal)

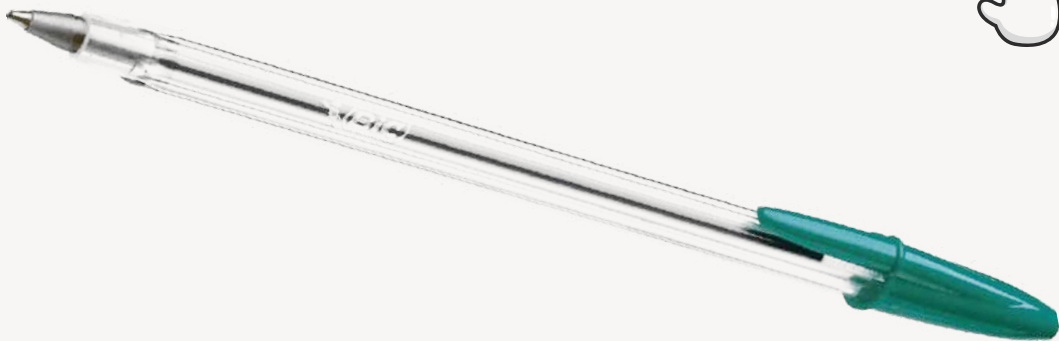
Já tem todas as informações de que precisa e quer poupar-se?

LEIA O ARTIGO:

De que preciso para fazer uma simulação de crédito habitação?

Click

SIMULE JÁ O SEU CRÉDITO ➤



10. Tive uma pré-aprovação do crédito, e agora?

Se, depois da análise de documentos, o banco determinar que os propostos ao empréstimo têm capacidade para o contratar, é possível ter uma pré-aprovação do crédito.

Nesta fase, os bancos fazem as suas propostas através da Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE), onde estão detalhadas as condições que cada um propõe. Ou seja, quais os valores, as taxas de juro, os prazos do empréstimo, entre outras.

Chegou o momento decisivo para analisar detalhadamente as diversas simulações de crédito habitação e descobrir qual a melhor opção para si e para a sua família. Esta é a oportunidade perfeita para garantir as condições mais vantajosas!

Lembre-se, nesta fase, de que não há compromissos obrigatórios. Pode reconsiderar ou até desistir do processo, mesmo depois de solicitar propostas e obter pré-aprovações de vários bancos. Escolha a proposta mais adequada e avance com a contratação do crédito habitação.



PRÉ-
APROVAÇÃO
DO CRÉDITO



COMPARAÇÃO
DAS PROPOSTAS
APROVADAS



ESCOLHA
DA MELHOR
PROPOSTA



CONTRATAÇÃO
DO CRÉDITO
HABITAÇÃO

Não perca tempo, contacte um intermediário de crédito do Poupança no Minuto agora mesmo e garanta ajuda gratuita durante todo o processo!

*Dê o próximo passo
para realizar o seu sonho,
e o mais importante...*

POUPE-SE!

11. Contacto

FALE CONNOSCO! ↗



um eBook

POUPANÇA **NOMINUTO**

Isto não é um adeus, é um até já!

Siga-nos nas redes e acompanhe os próximos eBooks para perceber o processo de contratação do financiamento, com explicação dos conceitos e várias fases.

Até breve!

SIGA-NOS NAS
REDES SOCIAIS



POUPANCANOMINUTO.COM

POUPANÇAN**OMINUTO**⌚
A POUPANÇA DO NOSSO TEMPO