



Transferência de crédito habitação em Portugal

O GUIA PRÁTICO
PARA MUDAR DE
BANCO, PAGAR
MENOS E OTIMIZAR
O ORÇAMENTO
DA CASA

Poupança no Minuto é uma marca detida por Financefy, S.A., Intermediário de crédito vinculado registado junto do Banco de Portugal com o n.º 0006860. Serviços autorizados a prestar: Apresentação ou proposta de contratos de crédito a consumidores. Assistência a consumidores, mediante a realização de atos preparatórios ou de outros trabalhos de gestão pré-contratual relativamente a contratos de crédito que não tenham sido por si apresentados ou propostos. Mutuantes: Bankinter, S.A. - Sucursal em Portugal, Caixa Geral de Depósitos, S.A., Banco BPI, S.A., Banco Santander Totta, S.A., Abanca Corporación Bancaria, S.A. - Sucursal em Portugal, Banco CTT, S.A., Novo Banco, S.A., Cofidis, BNP Paribas Personal Finance, S.A. - Sucursal em Portugal, Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito (Sociedad Unipersonal) - Sucursal em Portugal, BNI - Banco de Negócios Internacional (Europa), S.A., NOVOBANCO Açores, S.A.



Tudo o que precisa de saber para
perceber se faz sentido transferir
o seu crédito habitação e como
o fazer sem complicações.

um eBook

POUPANÇANOMINUTO

ÍNDICE

1. Antes de começar	5
2. O que é, afinal, transferir o crédito habitação?	5
3. Posso transferir em qualquer momento?	6
4. Porque é que tantas pessoas transferem o crédito?	7
5. Como funciona a transferência passo a passo?	7
6. O que é o Protocolo APB?	8
7. Que custos existem?	9
8. O que pode ganhar ao mudar de banco?	10
9. Como escolher a melhor proposta?	10
10. Que documentos costumam ser pedidos?	11
11. E se a casa valorizou?	12

ÍNDICE

12. Quando pode não compensar transferir?	12
13. Como perceber se está na altura certa?	13
14. Como o Poupança no Minuto pode ajudar	13
15. FAQ	14
16. Checklist final	14
17. Fale connosco	15

1. Antes de começar

A transferência de crédito habitação é uma das formas mais eficazes de baixar a prestação da casa e otimizar o orçamento mensal.

Apesar de muita gente ainda imaginar um processo pesado e cheio de burocracia, a realidade é bem mais simples. Hoje, a mudança entre bancos é bastante ágil e, em muitos casos, a nova instituição trata de grande parte da documentação e assume boa parte dos custos para conquistar o cliente.

mini QUIZ // verdadeiro ou falso?

- 1. Só pode transferir o crédito ao fim de alguns anos de contrato. ☒ ☐
- 2. Mudar de banco pode ajudar a baixar a prestação mensal. ☒ ☐
- 3. O futuro banco pode assumir parte dos custos da transferência. ☒ ☐
- 4. Transferir crédito habitação significa vender a casa. ☒ ☐

Respostas: falso, verdadeiro, verdadeiro, falso.

2. O que é, afinal, transferir o crédito habitação?

Transferir o crédito habitação significa passar o seu empréstimo atual de um banco para outro, mantendo a mesma casa, mas com novas condições de financiamento.

Na prática, o futuro banco liquida o valor em dívida ao banco antigo e passa a ser a nova entidade financiadora do seu crédito. A casa continua a ser sua. O que muda é o banco e, idealmente, as condições do empréstimo.

Em linguagem simples

É trocar de banco para tentar ter um crédito mais leve, mais barato ou mais ajustado ao momento atual da sua vida.

LEIA TAMBÉM:

[Guia Completo 2026: Transferência de Crédito Habitação](#)

[Quando transferir o crédito habitação e como poupar com isso](#)



3. Posso transferir em qualquer momento?

Sim. Pode transferir o crédito habitação em qualquer momento.

Não existe um período mínimo legal obrigatório que o impeça de mudar de banco, nem está preso à instituição atual por uma cláusula geral de permanência. Se encontrar uma proposta melhor e a mudança fizer sentido financeiramente, pode avançar.

O processo legal, de forma simples

- Deve informar o banco atual com antecedência.
- O banco atual tem de disponibilizar a documentação necessária ao futuro banco dentro do prazo legal aplicável.
- O futuro banco trata da nova proposta, da análise de risco e da formalização da mudança.

4. Porque é que tantas pessoas transferem o crédito?

Na maioria dos casos, a motivação inicial é simples: pagar menos todos os meses.

Mas a transferência pode trazer mais do que uma prestação mais baixa. Dependendo da negociação, pode permitir mexer em vários elementos do contrato e melhorar o custo global do empréstimo.

O QUE PODE MELHORAR



- Spread mais baixo.
- TAEG mais competitiva.
- Mudança de taxa variável para mista ou fixa.
- Seguros mais baratos.
- Prestação mensal mais leve.
- Melhor enquadramento se a casa valorizou e o LTV desceu.
- Acesso a soluções de financiamento adicionais, como operações com hipoteca sobre o imóvel já adquirido há mais de 2 anos, para obter liquidez para outros projetos ou necessidades de consumo.

O QUE GOSTARIA MAIS DE MELHORAR NO SEU CRÉDITO?



- Prestação mensal.
- Tipo de taxa.
- Seguros.
- Custo total.
- Tudo o que for possível baixar.

5. Como funciona a transferência passo a passo?

O processo costuma ser bastante mais simples do que parece.

PASSO 1 Conheça a sua situação atual

Antes de iniciar o processo, confirme:

- Qual o capital que ainda falta pagar;
- A prestação mensal atual;
- O tipo de taxa (fixa, variável ou mista);
- As condições do seu contrato.

Estas informações podem ser encontradas no seu banco ou no último extrato do crédito.

PASSO 2 Compare propostas

Peça simulações a diferentes bancos para perceber quais as condições que pode conseguir.

Se preferir poupar tempo, pode fazer uma simulação gratuita no Poupança no Minuto. Os nossos especialistas analisam o seu caso e procuram propostas junto de vários bancos parceiros, ajudando-o a encontrar a solução mais vantajosa.

SIMULE SEM CUSTOS

Simulador Transferência
Crédito Habitação

Click

PASSO 3 Escolha a melhor opção

Depois de comparar as propostas, escolha aquela que melhor se adapta às suas necessidades, tendo em conta fatores como:

- Prestação mensal;
- Taxa de juro;
- Comissões;
- Produtos associados (seguros, cartões, domiciliação de ordenado, entre outros).

PASSO 4 Entregue a documentação

Para avançar com o processo, será necessário reunir alguns documentos, como:

- Documentos de identificação;
- Comprovativos de rendimento;
- Declaração de IRS;
- Documentação do imóvel;
- Informação sobre o crédito atual.
- Escritura de compra e hipoteca do imóvel

Se fizer o processo através do Poupança no Minuto, a nossa equipa acompanha-o nesta fase e ajuda-o a reunir toda a documentação necessária.



PASSO 5

Análise do futuro banco

O banco escolhido analisa o pedido, verifica a capacidade financeira dos titulares, consulta a Central de Responsabilidades de Crédito e, regra geral, solicita uma nova avaliação do imóvel.

Caso tudo esteja conforme, a proposta é aprovada.



PASSO 6

Assinatura da escritura

Depois da aprovação, é marcada a escritura da transferência. Nesta fase, são formalizadas as novas condições do crédito.

PASSO 7

Liquidação do crédito anterior

Após a escritura, o futuro banco liquida o montante em dívida junto do banco anterior e passa a ser o seu novo credor.

A partir deste momento, começa a pagar a prestação ao futuro banco, já com as novas condições contratadas.

6. O que é o Protocolo APB?

O Protocolo APB é um acordo criado para simplificar a transferência de crédito habitação entre bancos aderentes.

Na prática, permite que o futuro banco comunique diretamente com o banco antigo para tratar do cancelamento da hipoteca anterior e do registo da nova, de forma muito mais fluida e, muitas vezes, no próprio dia da escritura.

O que isto muda para si?

- Menos burocracia.
- Menos trocas de documentos entre bancos.
- Processo mais rápido.
- Menor complexidade na fase final da transferência.

Atenção

Nem todos os bancos fazem parte deste protocolo. Por isso, convém confirmar com o gestor ou com o intermediário de crédito se a operação será tratada por esta via.

7. Que custos existem?

Transferir o crédito habitação não é um processo sem custos, mas num mercado competitivo é muito comum o futuro banco assumir boa parte dessas despesas.

Custos no banco atual

- Comissão de reembolso antecipado de 0,5% sobre o capital em dívida, se o contrato tiver taxa variável.
- Comissão de reembolso antecipado de 2%, se o contrato tiver taxa fixa.

Custos no futuro banco

- Comissão de abertura ou estudo do processo.
- Nova avaliação do imóvel.
- Custos notariais, escritura e registos.

Em muitas campanhas, o futuro banco suporta a maior parte destes encargos para captar o cliente.

Já o nosso serviço é 100% gratuito para o cliente. Analisamos o seu caso, comparamos propostas de vários bancos parceiros para encontrar condições mais vantajosas e tratamos de todo o processo de transferência, desde a simulação até à assinatura da nova escritura, sem qualquer custo para si.

Mini simulador

Preencha:

- Capital em dívida:

- Tipo de taxa atual (variável / fixa):

- Comissão estimada:

Exemplo simples

Se tiver 120.000€ em dívida e o contrato for de taxa variável, a comissão de reembolso antecipado será de 600€. Se for taxa fixa, sobe para 2.400€.

8. O que pode ganhar ao mudar de banco?

A transferência pode ser muito mais do que uma troca de spread.

MELHORIA 	O QUE SIGNIFICA NA PRÁTICA 
▪ Redução do spread ou TAEG ▪ Alargamento do prazo ▪ Mudança de taxa ▪ Seguros mais baratos ▪ Nova avaliação da casa	▪ Prestação mais baixa e menor custo global ▪ Prestação mais leve no imediato, mas mais juros no total ▪ Mais previsibilidade com taxa fixa ou mista ▪ Menos custo mensal fora da prestação ▪ Melhor LTV e acesso a condições mais competitivas



Muitas vezes, a verdadeira poupança não está só no spread.
Está no conjunto: prestação, seguros, tipo de taxa e custo total do crédito.

9. Como escolher a melhor proposta?

Escolher a melhor proposta não é olhar apenas para a prestação mensal.

Foque-se na TAEG

A TAEG inclui juros, comissões e seguros obrigatórios. Para o mesmo prazo e montante, a proposta com TAEG mais baixa tende a ser a mais barata.

Defina prioridades

Pergunte a si mesmo:

- Quer baixar a prestação já?
- Quer pagar menos no total do empréstimo?
- Quer mais estabilidade com taxa fixa?
- Quer libertar-se de seguros mais caros?

Leia as entrelinhas

Alguns bancos baixam o spread, mas exigem produtos associados como:

- Cartões de crédito.
- Seguros adicionais.
- Domiciliação de ordenado.
- Conta com determinados movimentos mínimos.

Tudo isso pode pesar na TAEG final.

Quer aprofundar?

LEIA O ARTIGO:

Se transferir o meu crédito, os limites de financiamento mantêm-se?

Click

LEIA O ARTIGO:

Encontre a melhor proposta de crédito habitação com os nossos simuladores

Click

10. Que documentos costumam ser pedidos?

Ter tudo preparado ajuda a acelerar muito o processo.

CHECKLIST PARA IR ASSINALANDO



- | | |
|--|---|
| ☐ Cartão de Cidadão. | ☐ Caderneta predial. |
| ☐ Últimos recibos de vencimento. | ☐ Certidão permanente do imóvel. |
| ☐ Declaração de IRS e nota de liquidação. | ☐ Apólices dos seguros. |
| ☐ Mapa da Central de Responsabilidades de Crédito | ☐ Extratos bancários, se forem pedidos. |
| ☐ Declaração de dívida do banco atual. | ☐ Escritura de compra e hipoteca do imóvel |

DICA ÚTIL

Crie uma pasta com todos os documentos e vá atualizando à medida que surgem pedidos adicionais. Isso acelera muito a análise do processo.

11. E se a casa valorizou?

Este é um ponto muitas vezes esquecido e pode jogar a seu favor.

Se a casa hoje vale mais do que valia quando contratou o crédito, o seu rácio LTV pode ter descido. Isso significa que o banco passa a olhar para o financiamento com menos risco, o que pode abrir espaço para condições melhores. Além de conseguir melhores condições no crédito habitação, uma casa que já foi comprada há mais de 2 anos e que hoje vale mais pode, em alguns casos, servir de garantia para obter liquidez adicional através de uma nova hipoteca.

Na prática, isso pode permitir financiar outros projetos, seja obras, educação, consolidação de créditos ou consumo, usando o imóvel como suporte, desde que o enquadramento de risco e o LTV sejam compatíveis com a política do banco.

Em linguagem simples.
Se deve menos e a casa vale mais,
a sua posição negocial melhora.

Pergunta útil
Quando foi a última vez que o seu
imóvel foi avaliado?

12. Quando pode não compensar transferir?

Nem sempre mudar de banco é a melhor resposta.

Pode não compensar quando:

- A diferença de condições é pequena.
- Os custos de mudança não são absorvidos pelo futuro banco.
- Está perto do fim do contrato.
- O contrato atual já é bastante competitivo.
- Os produtos associados da nova proposta acabam por anular a poupança.

MINI CHECK



Antes de avançar, confirme:

- ☐ A nova prestação compensa os custos?
- ☐ A TAEG melhora de forma relevante?
- ☐ Os seguros ficam mais baratos?
- ☐ O custo total faz sentido para o prazo restante?

13. Como perceber se está na altura certa?

Se a prestação da casa está a pressionar demasiado o orçamento, esse já é um sinal importante.

Outros sinais a ter em conta:

- O spread atual está desajustado face ao mercado.
- Os seguros estão muito caros.
- Quer maior previsibilidade na prestação.
- A casa valorizou e pode beneficiar de novo enquadramento.
- O orçamento familiar precisa de mais folga.

SIMULE AGORA:

Se já sente que o crédito está pesado, simule agora e veja quanto pode poupar:

Click



14. Como o Poupança no Minuto pode ajudar

Comparar propostas sozinho pode ser moroso e confuso. Sobretudo quando há spreads, seguros, TAEG, produtos associados e diferentes regimes de taxa para analisar ao mesmo tempo.

O Poupança no Minuto compara propostas do mercado por si, ajuda a perceber as diferenças entre opções e acompanha o processo de forma gratuita.

O que pode ganhar com isso:

- Menos tempo perdido.
- Menos burocracia.
- Mais clareza para comparar.
- Melhor visão do custo real da mudança.
- Acompanhamento personalizado
- Esclarecimento de dúvidas
- Apoio em todas as etapas.

15. FAQ

Posso transferir o crédito em qualquer altura?

Sim. Não existe um período mínimo legal obrigatório que o impeça de mudar, desde que a nova operação seja aprovada.

O banco atual pode impedir a transferência?

Não. Pode tentar renegociar consigo, mas não pode bloquear a mudança se toda a documentação estiver regularizada.

A casa muda de proprietário?

Não. A casa continua a ser sua. O que muda é apenas a entidade financiadora.

Preciso de fazer nova avaliação do imóvel?

Na maioria dos casos, sim. O futuro banco quer perceber qual é o valor atual da garantia.

Vale a pena transferir só pelos seguros?

Pode valer, dependendo do impacto no custo mensal e na TAEG total.

O futuro banco paga sempre tudo?

Nem sempre. Embora muitas campanhas suportem grande parte dos custos, convém confirmar exatamente o que está incluído.

16. Checklist final

Antes de avançar, confirme:

DICA:

Em vez de contactar vários bancos individualmente, pode utilizar o **simulador gratuito** do Poupança no Minuto. Comparamos várias propostas por si, sem qualquer custo.

CHECKLIST



- ☐ Já comparei propostas no mercado.
- ☐ Já percebi a TAEG e o custo total.
- ☐ Já confirmei os custos da transferência.
- ☐ Já reuni os documentos.
- ☐ Já percebi se a nova proposta melhora mesmo o meu orçamento.

17. Fale connosco

Se quer perceber se as condições do seu empréstimo ainda fazem sentido, o melhor próximo passo é simular.

Os especialistas da Poupança no Minuto comparam todas as propostas do mercado por si e ajudam-no a perceber, sem custos nem burocracia desnecessária, quanto pode poupar já no próximo mês.

SIMULE AGORA:

[Use o Simulador de Transferência de Crédito Habitação](#)

Click

POUPE-SE!



Fale com um agente:
+351 211 453 334

Segunda a sexta,
das 9h às 19h.

FALE CONNOSCO! ➤

Click

um eBook

POUPANÇANOMINUTO

POUPANCANOMINUTO.COM

SIGA-NOS NAS
REDES SOCIAIS



POUPANÇANO MINUTO⌚
A POUPANÇA DO NOSSO TEMPO

Poupança no Minuto é uma marca detida por Financefy, S.A., Intermediário de crédito vinculado registado junto do Banco de Portugal com o n.º 0006860. Serviços autorizados a prestar: Apresentação ou proposta de contratos de crédito a consumidores. Assistência a consumidores, mediante a realização de atos preparatórios ou de outros trabalhos de gestão pré-contratual relativamente a contratos de crédito que não tenham sido por si apresentados ou propostos. Mutuantes: Bankinter, S.A. – Sucursal em Portugal, Caixa Geral de Depósitos, S.A., Banco BPI, S.A., Banco Santander Totta, S.A., Abanca Corporación Bancaria, S.A. – Sucursal em Portugal, Banco CTT, S.A., Novo Banco, S.A., Cofidis, BNP Paribas Personal Finance, S.A. – Sucursal em Portugal, Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito (Sociedad Unipersonal) – Sucursal em Portugal, BNI – Banco de Negócios Internacional (Europa), S.A., NOVOBANCO Açores, S.A.