

O que precisa de saber antes de comprar uma casa

Procedimentos, custos e documentos necessários



Vai comprar casa? Faça antes as contas

1 Avalie o seu orçamento familiar

Quanto ganha e o que gasta? Liste todos os seus encargos financeiros, somando as despesas mensais fixas e estimando as variáveis.



2 Calcule a sua taxa de esforço

A taxa de esforço é a percentagem do rendimento do agregado familiar destinada ao pagamento de prestações de créditos. O ideal é que este valor não seja superior a um terço do rendimento, sendo que alguns bancos estabelecem o limite da taxa de esforço em 40%.

$\frac{\text{Total de Prestações Financeiras}}{\text{Rendimento de Agregado Familiar}} \times 100 = \text{Total (\%)}$
Exemplo:
Rendimento mensal: 2.400€
Despesas mensais com créditos: Crédito automóvel: 200€ Cartão de crédito: 50€ Crédito pessoal: 80€ Total: 330€
Se somar a estas despesas uma prestação de 420€ mensais relativa ao crédito habitação, a sua taxa de esforço passará a ser: Taxa de esforço = 750€ (330€ + 420€) / 2.400€ = 0,31 x 100 = 31%

Valores a pagar antes da celebração da escritura:

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

Valores a pagar depois da celebração da escritura:

- + Prestações mensais e imposto do selo;
- + Seguro de vida e incêndio;
- + Condomínio;
- + Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

3 Conheça os custos efetivos de comprar uma casa

Na maioria dos casos, as instituições de crédito não financiam a totalidade do valor da casa. Aliás, o **financiamento máximo que poderá obter corresponde a 90%** do valor do imóvel dado em garantia, o que significa que deverá dispor do valor restante para financiar a entrada do imóvel. Há despesas associadas ao contrato de compra e venda da casa (impostos, taxas e comissões) que nem sempre são financiadas pelas instituições de crédito.

Leia também: **Taxa a pagar com o crédito habitação**

Fatores a considerar para escolher o crédito habitação

1 Faça simulações e compare as condições

Pesquise as condições de diferentes instituições bancárias, taxas de juro, e faça a simulação de vários cenários (montante, prazo, modalidade de reembolso) para encontrar a melhor solução para si.

2 Saiba ler a Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE)

Ao fazer uma simulação, o banco é obrigado a dar-lhe a Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE). Este documento permitir-lhe-á comparar mais facilmente as diferentes opções de financiamento entre instituições de crédito.

Fatores a comparar nas simulações:

- Montante total a reembolsar (MTIC) (Parte A – Secção 3);
- Taxa anual de encargos efetiva global (TAEG) (Parte A – Secção 4);
- Obrigações adicionais (Parte A – Secção 8);
- Taxa anual de encargos efetiva global (TAEG), com o efeito de produtos e serviços associados (Parte B – Secção 1);
- A outras situações suscetíveis de afetar o custo do empréstimo (Parte B – Secção 3);
- Aos quadros de reembolso.

[Ver exemplo](#)

3 Garantias que o banco lhe pode pedir

Hipoteca
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.

Fiança
Garantia pessoal prestada por uma pessoa diferente daquela que pede o crédito. Se o mutuário deixar de pagar as prestações, o fiador pode ter de responder por essa dívida.

Seguro de vida
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.

Comprar casa nova ou usada?

Pondere o custo e o benefício de uma casa nova ou usada. Sendo mais oneroso optar por uma casa nova, lembre-se que a manutenção ou reabilitação de uma casa usada também implica custos. O importante é procurar esclarecer-se sobre as alternativas em cima da mesa e evitar precipitar-se. Não esqueça que comprar uma casa é um investimento a longo prazo.

Pode consultar algumas opções de compra para imóveis do Grupo Caixa em: www.caixaimobiliario.pt

Hora de fechar negócio: a compra da casa

1 O contrato de promessa de compra e venda

Celebra a intenção de compra e venda do imóvel e as condições em que esse negócio será realizado. Não é obrigatório.

2 Registos provisórios

Aprovado o crédito, pode ser necessário, em situações de exceção, assegurar registos provisórios da transmissão de propriedade a seu favor, assim como da hipoteca a favor do banco. O custo fica a cargo do comprador e a sua validade é de seis meses.

3 IMT - Imposto sobre Transmissões Onerosas

Aplica-se sempre que haja uma mudança de proprietários de um imóvel e que haja troca de dinheiro. O comprovativo de pagamento deve ser entregue na realização da escritura de compra e venda.

4 Escritura

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

Documentos para a escritura:

- Documentos de Identificação do comprador e do vendedor (Cartão de Cidadão e NIF)
- Certificado Energético (obrigatório)
- Certidão de Teor atualizada com o registo (Conservatória do Registo Predial)
- Caderneta Predial Urbana ou Pedido de inscrição do Prédio na matriz (AT)
- Ficha Técnica da Habitação (se legalmente exigível)
- Licença de Habitação ou Utilização (dispensável se a construção do Imóvel for anterior a 1951)
- Proposta dos seguros multirriscos-habitação e de vida
- Distrate de Hipoteca (se aplicável)
- Comprovativo do pagamento do IMT e do Imposto do Selo

