

O que precisa de saber antes de comprar uma casa

Procedimentos, custos e documentos necessários

Vai recorrer a crédito habitação? Faça as contas primeiro

1

Avalie o seu orçamento familiar

Quanto ganha e quanto gasta? Liste todas as despesas do agregado familiar, somando as despesas mensais fixas (habitação, transportes, luz, gás, água) e estimando as variáveis.

2

Calcule a sua taxa de esforço

A taxa de esforço é a percentagem do rendimento do agregado familiar destinada a pagar prestações de crédito. O ideal é que não ultrapasse um terço (33%) do seu rendimento. Apesar de o Banco de Portugal permitir uma taxa de esforço até 50%, não é recomendável ir além de 35%.

A pagar antes da escritura

- + Sinal ou entrada inicial;
- + Avaliação do imóvel;
- + Comissões bancárias e despesas iniciais do empréstimo;
- + Emolumentos notariais ou custos do serviço; Casa Pronta para celebração da escritura;
- + IMT e Imposto do Selo sobre a compra.

A pagar depois da escritura

- + Prestações mensais;
- + Seguros obrigatórios;
- + Condomínio, se for um apartamento;
- + IMI, cobrado anualmente sobre o valor patrimonial.

=

?

Total de Prestações Financeiras

÷

Rendimento de Agregado Familiar

×

100

=

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%**

3

Faça simulações e compare as condições

Pesquise as condições de diferentes bancos e simule vários cenários de empréstimo (montante, prazo, taxa fixa ou variável) para encontrar a solução mais ajustada à sua carteira.

Saiba ler a Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE)

Ao fazer uma simulação de crédito habitação, o banco é obrigado a dar-lhe a FINE, um documento standard que permite comparar facilmente diferentes propostas de crédito. Vai encontrar informações fundamentais, como:

- Montante Total Imputado ao Consumidor (MTIC): soma de tudo o que vai pagar (empréstimo + juros + encargos);
- Taxa Anual de Encargos Efetiva Global (TAEG): inclui juros, comissões, seguros obrigatórios e outros custos do crédito;
- Obrigações adicionais: por exemplo, exigência de contratar produtos como seguros ou cartões, para ter determinadas condições;
- TAEG com produtos associados: a TAEG ajustada, caso subscreva ou não esses produtos e serviços;
- Outras situações que podem afetar o custo, como o período de carência, campanhas promocionais ou subidas da taxa de juro;
- Quadro de reembolso: plano de prestações ao longo do tempo.

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 deixar de pagar as prestações, o fiador pode ter de responder por essa dívida.

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 evitar precipitar-se.

A compra vem sempre associada a um certificado energético obrigatório e ao momento da avaliação.

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

TOME NOTA

Desde 2024, os jovens até 35 anos que comprem a primeira habitação própria e permanente têm isenção total de IMT e de Imposto do Selo para imóveis até 324 058€, e isenção parcial até 648 022€ (em 2025). Saiba mais neste artigo.

Hora de fechar negócio: a compra da casa

1

O Contrato Promessa de Compra e Venda (CPCV)

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 Municipal sobre Transmissões Onerosas

É o imposto pago sempre que há mudança de proprietário de um imóvel com contrapartida monetária (compra e venda). Tem taxas progressivas conforme o valor do imóvel e a finalidade da casa (habitação própria e permanente ou secundária).

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.

Garantia dos imóveis

Os imóveis novos têm garantia legal de construção. O prazo de garantia para defeitos estruturais é de 10 anos e de 5 anos para outros defeitos de construção.

Numa casa usada, já fora da garantia, qualquer problema fica a cargo do novo proprietário. Informe-se bem sobre o estado do imóvel (peça inspeções técnicas se necessário) e evite decisões precipitadas.

Tenha sempre acesso à certidão permanente da casa.

Vai vender casa?

Consulte os documentos e os custos.

Conheça as taxas e impostos para compra e venda de imóveis.

Documentos necessários para a escritura

- Documentos de identificação do comprador e do vendedor: (Cartão de Cidadão e NIF)
- Caderneta Predial Urbana ou uma certidão de teor matricial obtida no Portal das Finanças;
- Certificado energético
- Certidão do Registo atualizada (certidão de teor da Conservatória)
- Adesão aos seguros exigidos;
- Ficha Técnica de Habitação (obrigatória para edifícios concluídos após 30 de março de 2004)
- Distrate de hipoteca (se aplicável)
- Comprobativos de pagamento do IMT e do Imposto do Selo.
- Licença de Habitação ou Utilização (dispensável se a construção do imóvel for anterior a 1951)
- Declaração de encargos do condomínio

Saldo Positivo