

CRÉDITO HABITAÇÃO

Guia Prático

Comprar casa é mais do que um simples investimento, é a concretização de um sonho.



**Comprar casa é mais
do que um simples
investimento, é a
concretização de um
sonho, um marco
de estabilidade e
segurança.**

ÍNDICE

04

SOBRE NÓS

Na Prisma Global, acreditamos que todos merecem compreender e gerir melhor as suas finanças.

05

INTRODUÇÃO

Mais do que um manual, este guia é o seu companheiro de confiança ao longo do processo de Crédito Habitação.

08

ANTES DE COMPRAR CASA

Antes de avançar, defina o objetivo do imóvel: será a sua residência principal ou uma casa de férias?

11

FINANCIAMENTO BANCÁRIO

Existem créditos sem “compras associadas” (sem ter de contratar produtos extra) ou com “obrigações adicionais”.

16

CUSTO DO CRÉDITO

Para contratos de crédito à habitação com taxa variável ou mista, o valor dos juros é determinado por dois componentes essenciais.

19

DIA DA ESCRITURA

No dia da escritura são assinados dois documentos fundamentais.

21

DEPOIS DE COMPRAR CASA

Após a escritura, são obrigatórias algumas atualizações.

22

CONCLUSÃO

Este guia resume as etapas essenciais para uma compra de casa informada e segura.

24

GLOSSÁRIO

SOBRE NÓS

Quem Somos?



Na Prisma Global, acreditamos que todos merecem compreender e gerir melhor as suas finanças. É por isso que trabalhamos todos os dias em crédito e seguros, com uma missão clara: ajudar pessoas e famílias a tomarem decisões mais seguras e conscientes.

Valorizamos a proximidade, a transparência e o impacto social. Colocamos sempre as pessoas em primeiro lugar e acreditamos que partilhar conhecimento é a melhor forma de criar confiança e preparar o futuro. A nossa missão é oferecer conhecimento claro, relevante e acessível, para que todos possam tomar decisões financeiras conscientes.

Seja através da intermediação de crédito, seguros ou educação financeira, queremos ser o parceiro que torna a literacia financeira uma realidade para todos, contribuindo para um futuro mais sustentável, equitativo e próspero.

Juntos, construímos confiança, conhecimento e responsabilidade financeira.



INTRODUÇÃO



"O objetivo é ajudá-lo a compreender, comparar e decidir de forma informada, evitando surpresas e aproveitando oportunidades."

ANTES DE COMPRAR CASA



Habitação própria permanente ou secundária?

Decisão Ponderada: Quanto dinheiro tem para alocar à aquisição? Qual o valor de prestação e seguros que está confortável para pagar? Estas decisões podem influenciar a sua vida financeira nos anos seguintes.

Quanto é que os bancos emprestam?

Os bancos financiam entre 70% a 90% do menor dos valores entre a aquisição e a avaliação do imóvel. A diferença tem de ser paga com recurso a capitais próprios. Contudo, existem situações especiais em que o financiamento poderá chegar aos 100%.



E se não tiver o valor da entrada?

A Garantia do Estado (Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho), é uma dessas situações especiais. Enquanto vigorar, a garantia do Estado pode apoiar os jovens que pretendem comprar a primeira casa, mas não dispõem do valor total necessário para a entrada inicial. Este mecanismo permite que o Estado garanta ao banco a parte do montante não financiado (até 15%), reduzindo o risco da operação e facilitando o acesso ao crédito a jovens e famílias. Desta forma, é possível avançar para a compra com um menor esforço financeiro, dentro dos limites definidos pelo programa em vigor.

Quanto preciso para impostos e despesas?

Além da entrada, conte com custos de:

- ◆ IMT (Imposto municipal sobre transmissões)
- ◆ Imposto de selo (compra e crédito)
- ◆ Registos de escritura
- ◆ Despesas bancárias
- ◆ Reserve sempre uma margem extra.

Que documentos são necessários?

- ◆ Identificação (CC ou BI e NIF)
- ◆ Recibos de vencimentos/recibos verdes
- ◆ Declaração de IRS(mod3) e nota de liquidação
- ◆ Extratos bancários
- ◆ Mapa de responsabilidade junto do banco de Portugal
- ◆ Declaração de vínculo laboral
- ◆ Certidão permanente do imóvel
- ◆ Caderneta predial
- ◆ Planta e licença de utilização

Dica: Contacte o seu intermediário de crédito, vai ajudar até com a recolha de documentação.



O que é um intermediário de crédito vinculado?

O intermediário de crédito vinculado é o profissional ou empresa autorizado pelo Banco de Portugal para ajudar particulares e famílias a encontrar, negociar e formalizar a melhor proposta de crédito à habitação.

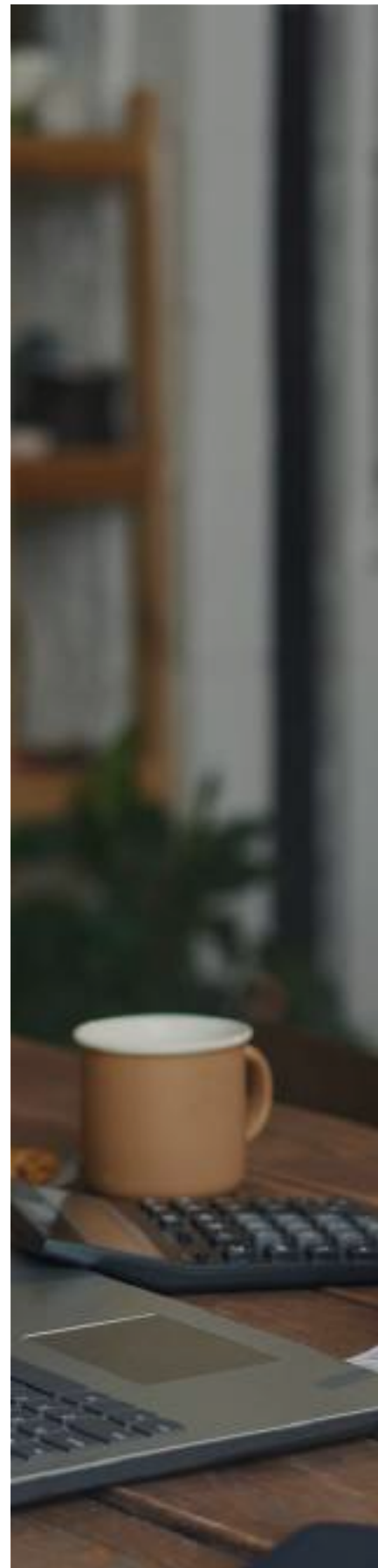
Em vez de o cliente contactar vários bancos, o intermediário atua como ponte entre as instituições financeiras, poupando tempo, simplificando o processo e sem custos adicionais.

A Prisma Global é um intermediário de crédito vinculado e registado no Banco de Portugal, com uma equipa experiente e com competências na área de financiamento imobiliário.

O seu papel é guiar o cliente de forma independente e personalizada, assegurando que cada proposta de crédito é clara, justa e adaptada à realidade de cada família.

Tenha atenção às fraudes. Assegure-se que **o seu intermediário de crédito está devidamente autorizado para poder exercer a actividade.**

Um alerta, nunca pague ou adiante qualquer valor ao intermediário de crédito vinculado, de acordo com a legislação em vigor, este não pode pedir ou receber qualquer valor dos clientes. A sua receita provem dos bancos, após a formalização do financiamento que está a intermediar.



FINANCIAMENTO BANCÁRIO





Taxa de Esforço e DSTI

2.1 Análise

Avalie as condições propostas. Existem créditos sem “compras associadas” (sem ter de contratar produtos extra) ou com “obrigações adicionais” (ex.: domiciliação de ordenado, cartões de crédito).

Indicador crucial no Crédito Habitação

O conceito de taxa de esforço (ou DSTI) é, possivelmente, o indicador mais importante que os bancos e o Banco de Portugal, analisam ao aprovar um crédito à habitação, pois mede a sua capacidade de pagar o empréstimo.

O que é a Taxa de Esforço/ DSTI?

É o rácio que compara o valor total das suas prestações mensais de crédito (incluindo o novo crédito habitação e outros créditos que já tenha) com o seu rendimento mensal líquido (após impostos e Segurança Social).

Finalidade: Este indicador revela a percentagem do seu rendimento que está “comprometida” com o pagamento de dívidas. Quanto mais baixa a taxa, maior a sua folga financeira e menor o risco para o banco.

Quais as recomendações do Banco de Portugal?

O Banco de Portugal recomenda que os bancos não concedam novos créditos em que o DSTI seja superior a 50%.

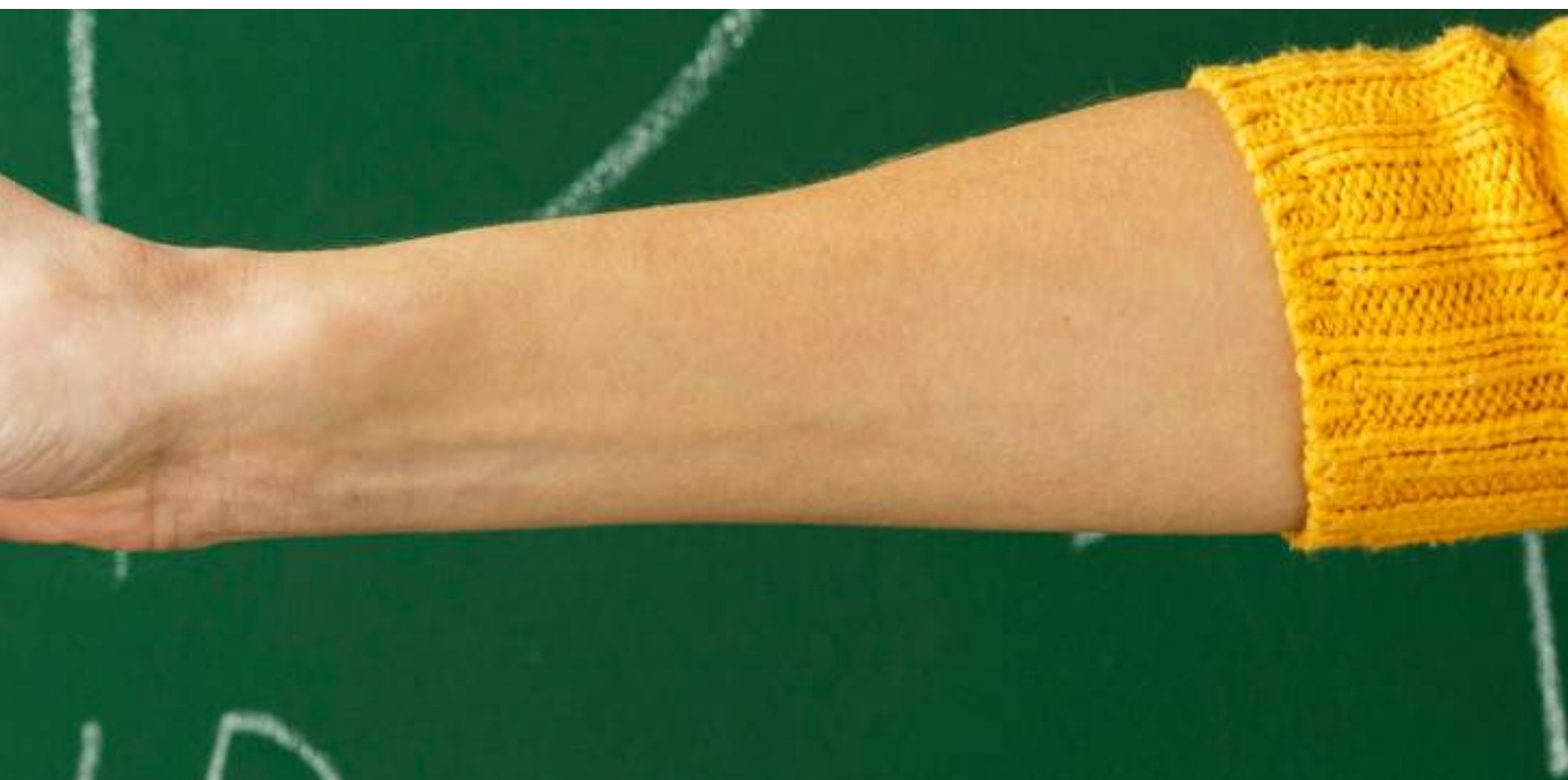
E qual é o Valor Ideal?

Embora 45% seja o limite legal máximo, a taxa de esforço considerada saudável ou ideal para o agregado familiar não deve ultrapassar 33%. Manter-se abaixo deste valor garante maior margem para despesas diárias, imprevistos e poupança.

Porque é crucial para o Crédito Habitação?

Aprovação do crédito: Se a sua taxa de esforço projetada for muito alta, o banco pode recusar o seu pedido de crédito ou oferecer um montante de empréstimo inferior.

Risco de incumprimento: O Banco de Portugal utiliza o DSTI para limitar a exposição do sistema financeiro ao risco, garantindo que as famílias não ficam sobre endividadas.



Saúde financeira: Ajuda o futuro mutuário a ter uma percepção real de quanto do seu orçamento será absorvido pela prestação da casa, permitindo um planeamento financeiro mais sólido.

Dica: O ideal é manter-se abaixo de 33% para garantir folga financeira.

Como se calcula?

Taxa de esforço/DSTI: Soma das prestações de crédito/ rendimento líquido mensal

Exemplos:

Rendimento líquido: 1250 €

Crédito auto: 100 €

Nova prestação crédito habitação: 375 €

$$(100 € + 375 €) / 1250 € = 38 \%$$

Ainda que o ideal seja próximo dos 30%, está dentro dos valores viáveis para aprovação.

Contudo, aspectos como a gestão que faz das suas contas bancárias ou a composição do seu agregado familiar, concretamente o número de dependentes, poderá afectar a decisão.

Sempre que houver outro proponente no crédito, o cálculo deverá ser feito em conjunto.

Checklist: Avalie a sua Taxa de Esforço

- ◆ Liste todos os créditos atuais
- ◆ Calcule prestações mensais totais
- ◆ Compare com o rendimento líquido familiar
- ◆ Verifique se está abaixo de 33%

2.2 Viabilidade/Decisão

Numa primeira análise deverá analisar diversas propostas, viabilidades indicativas dos bancos. Posteriormente, depois de ponderar, deverá pela proposta que mais lhe seja conveniente e solicitar a aprovação efectiva. Contudo, a aprovação final apenas será emitida com a avaliação do imóvel, através da emissão das denominadas "cartas de aprovação". Trata-se de um conjunto de documentos onde se insere a FINE final.

FINE (Ficha de informação normalizada europeia)

A FINE é o documento mais importante e obrigatório, que o banco lhe entrega antes de contratar um crédito à habitação. O seu objetivo é garantir a transparência e permitir a comparação de propostas entre diferentes instituições.

É um direito do consumidor receber a FINE, que detalha, de forma clara e padronizada, as condições do empréstimo. Deve solicitá-la em duas fases:

- 1. **Na simulação:** Para conhecer as condições iniciais.
- 2. **Na aprovação:** Com as condições finais e vinculativas do crédito.

Qual o impacto das "vendas associadas facultativas" na proposta?

A imagem abaixo ilustra perfeitamente um ponto crucial na negociação: a diferença entre uma proposta sem e com a contratação de outros produtos bancários (as chamadas "vendas associadas facultativas" ou "obrigações adicionais").

Característica	Sem compras associadas	Com "compras associadas"	O que significa?
Financiamento	120.000	120.000	O valor que está a pedir emprestado é o mesmo
Spread	1,60%	0,75%	O banco oferece uma bonificação no spread (a sua margem de lucro) em troca da contratação de produtos, como seguros ou domiciliação de ordenado.
Taxa Fixa	4,00%	3,15%	A taxa de juro aplicada pela totalidade do prazo ou nos primeiros anos do financiamento (taxa mista). Permite manter o valor da prestação inalterado.
TAEG	6,60%	5,60%	Taxa anual de encargos efetiva global. O custo total anual do crédito (inclui juros, comissões, seguros obrigatórios, etc.) é mais baixo quando há compras associadas.
MTIC	262.683,83€	240.347,21€	Montante total imputado ao consumidor: É o valor total que irá pagar ao banco no final do contrato (120.000€ do capital + Juros + encargos). A diferença de mais de 22.000€ mostra o enorme impacto das condições negociadas.

As 3 siglas chave que deve comparar:

A imagem abaixo ilustra perfeitamente um ponto crucial na negociação: a diferença entre uma proposta sem e com a contratação de outros produtos bancários (as chamadas "vendas associadas facultativas").

Sigla	Nome	O que mede?	Regra de Ouro
TAN	Taxa anual nominal	A taxa de juro (o preço do dinheiro) que o banco cobra, excluindo outros encargos. Ex: Spread + Indexante (Euribor).	Permite comparar a taxa de juro
TAEG	Taxa anual de encargos efetiva global	O custo anual real do crédito, em percentagem. Inclui a TAN, comissões, impostos e seguros obrigatórios.	É o melhor indicador para comparar propostas de crédito. Quanto mais baixa, melhor.
MTIC	Montante total imputado ao consumidor	O custo total do crédito em euros. É o valor que irá pagar do início ao fim (Montante emprestado + total de encargos).	O indicador mais intuitivo. Quanto mais baixo, mais barato é o crédito.

Alerta final

Apesar de a proposta **"com compras associadas"** parecer (e ser, neste exemplo) a mais vantajosa por reduzir a TAEG e o MTIC, deve sempre calcular se o **custo anual desses produtos associados** (ex: seguros mais caros do banco, comissão de conta pacote) compensa a poupança obtida na redução do spread. A FINE deve apresentar os dois cenários para que possa tomar uma decisão informada.

2.3 Garantias

- Hipoteca do imóvel é a garantia principal
- Podem ser exigidos fiadores.

2.4 Transferência de Banco

É possível transferir o crédito para outra instituição se encontrar melhores condições.

Dica: Peça ao seu gestor o quadro comparativo das simulações

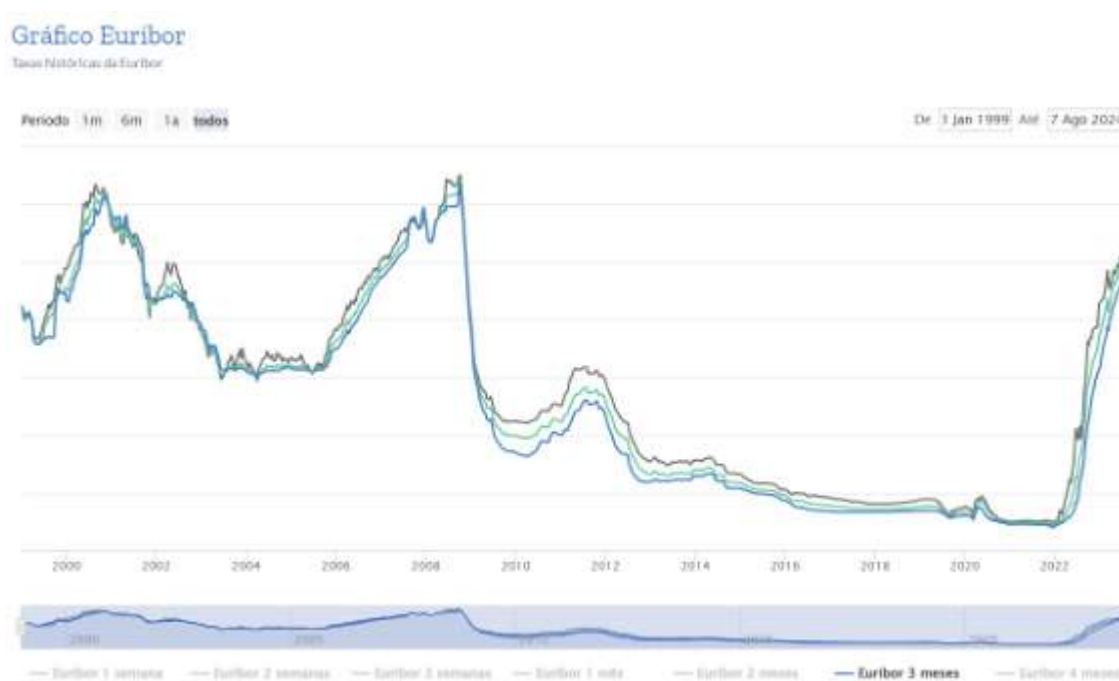
CUSTO DO CRÉDITO

3.1 Taxa de Juro: Os dois pilares do seu custo

Para contratos de crédito à habitação com **taxa variável ou mista**, o valor dos juros que paga (a taxa anual nominal - TAN) é determinado por dois componentes essenciais:

- **Indexante (taxa de juro de referência):** A taxa de mercado, que é variável e serve como referência para o custo do dinheiro entre os bancos. Em Portugal, este é tipicamente a Euribor (a 3, 6 ou 12 meses).
- **Spread:** A margem de lucro do banco, que é fixa e negociada individualmente em cada contrato.

TAN (Taxa Variável) = Indexante (Euribor) + Spread



3.2 Como as taxas de juro influenciam o custo do seu crédito Habitação?

Financiamento	Banco		
	275 000	275 000	275 000
Prazo	480	480	480
Mês	40	40	40
Ano			
Tipo de taxa	Mista (*)	Fixa	Variável
Taxa fixa	2,85%	3,50%	-
Spread (Componente variável)	0,70%	-	0,70%
Indexante	EU6	-	EU6
TAN (Componente variável)	4,34%	-	4,34%
TAEG	4,70%	4,20%	5,10%
MTIC	617 183,00 €	562 291,11 €	634 002,80 €
Seguro de Vida	29,09 €	29,09 €	29,09 €
Seguro MR	35,49 €	35,49 €	35,49 €
1ª Prestação	960,83 €	1 065,33 €	1 208,86 €
1ª Prestação+Seg	1 025,41 €	1 129,91 €	1 273,44 €

Nota: Os valores e taxas apresentados são hipotéticos. | (*) Fixa a 3 anos

Ao contratar um crédito habitação, o tipo de taxa de juro escolhido tem impacto direto no valor da prestação mensal e no custo total do empréstimo.

Existem três opções principais: **taxa fixa, taxa variável e taxa mista.**

Taxa Fixa

Mantém-se igual durante todo o prazo do empréstimo.

Vantagem: Previsibilidade - sabe sempre quanto vai pagar.

Desvantagem: Menor flexibilidade caso as taxas de mercado desçam.

Taxa Variável

Depende do indexante (Euribor) e do spread aplicado pelo banco.

Vantagem: Pode beneficiar de descidas nas taxas de juro.

Desvantagem: Maior incerteza, a prestação pode subir.

Taxa Mista

Combina ambos os modelos, começa com uma taxa fixa (ex.: 3 anos) e depois passa a variável.

Vantagem: Proteção inicial contra aumentos da taxa.

Desvantagem: Após o período fixo, sujeita-se às variações da Euribor.

3.3 Comissões

Há comissões de abertura, avaliação, processamento e outras taxas administrativas.

Antes da contratação:

- Dossier
- Avaliação
- Solicitadoria

Após a contratação:

- Manutenção de conta
- Comissão de liquidação antecipada do financiamento
- Cancelamento de hipoteca

Dica: Compare o custo total das comissões, pode haver grandes diferenças!

3.3 Impostos e Emolumentos

Exemplo: (Para um financiamento de 120.000€)

Comissões	
Dossier	301,60 €
Avaliação	239,20 €
Solicitadoria	197,60 €
Total comissões	738,40 €

Nota: Os valores e taxas apresentados são hipotéticos. | **Impostos Incluídos**

Total Comissões e Encargos: 4 434,48€

Exemplo prático: Para um financiamento de 120.000€, as comissões e encargos podem chegar a 4.434,48€.

IMT	1 279,30 €
IS	1 200,00 €
ISUC	720,00 €
Registos Prediais	245,00 €
DPA	236,78 €
Certidão teor	15,00 €
Total Encargos	3 696,08 €

Nota: Se cumprir com os critérios, poderá aceder a isenções de impostos e custos processuais, ao abrigo da legislação em vigor.

3.4 Seguros

Seguro de vida: Invalidez Total e Permanente (ITP) ou Invalidez Absoluta e Definitiva(IAD). Deve considerar sempre a opção ITP, que é a que lhe permite uma cobertura mais abrangente e mais adequada.

Seguro Multirriscos : cobertura obrigatória contra fenómenos sísmicos

Alerta: Pode contratar fora do banco e muitas vezes mais barato. Mesmo com uma eventual subida das taxas... simule com o seu gestor!

DIA DA ESCRITURA



No dia da escritura são assinados dois documentos fundamentais:

- Contrato de compra e venda do imóvel
- Contrato de financiamento bancário

Estes documentos são sempre enviados previamente para sua análise. Leia-os atentamente, e sempre que tiver alguma dúvida, esclareça com o seu gestor de crédito.



DEPOIS DE COMPRAR



Após a escritura, são obrigatórias algumas atualizações:

- **Morada fiscal no Cartão de Cidadão:** Deve ser alterada até 15 dias após a escritura (online ou no IRN).
- **Pedir isenção de IMI:** Pode ser solicitada até 60 dias depois da alteração da morada fiscal, no Portal das Finanças.
- **Documento Único Automóvel:** A morada deve ser atualizada até 60 dias numa conservatória.
- **Fornecimentos:** Alterar titularidade da água, luz, gás.
- **Seguros e Banco:** Atualizar a morada junto das entidades.

Saber mais: <https://prismaglobal.pt/primeiro-o-credito-depois-a-casa/> - <https://prismaglobal.pt/os-8-assuntos-a-tratar-depois-de-mudar-de-casa/>

CONCLUSÃO





Este guia resume as etapas essenciais para uma compra de casa informada e segura. Planeie com antecedência, compare propostas, leia todos os documentos e garanta que cumpre prazos legais. Assim, protegerá o seu investimento e evitará surpresas.

Dica: Guarde sempre uma cópia de toda a documentação!

Guarde este guia como o seu primeiro passo. Quando estiver pronto para dar o próximo, os nossos especialistas na Prisma Global estão disponíveis para uma análise personalizada e sem compromisso da sua situação.



GLOSSÁRIO

A

Amortização: Pagamento do empréstimo ao banco, que inclui capital e juros.

Avaliação bancária: Valor atribuído ao imóvel por um perito do banco; condiciona o montante máximo de financiamento.

C

Capital em dívida: Valor do crédito que ainda falta pagar.

Comissões: Custos cobrados pelo banco (ex.: dossier, avaliação, amortização antecipada).

Crédito à habitação: Empréstimo para compra, construção ou obras numa casa.

D

DSTI (Debt Service-to-Income): Taxa de esforço: relação entre prestações de crédito e rendimento líquido do agregado.

Domiciliação de ordenado: Transferência automática do salário para o banco; pode reduzir o spread.

E

Euribor: Taxa de referência usada nos créditos de taxa variável; atualizada periodicamente (3, 6 ou 12 meses).

Entrada inicial: Valor pago pelo comprador antes do financiamento (10%–30% do imóvel, normalmente).

F

FINE (Ficha de informação normalizada europeia): Documento obrigatório que resume todas as condições do crédito para facilitar a comparação entre bancos.

Fiador: Pessoa que garante o pagamento do empréstimo caso o titular não cumpra.

G

Garantia do Estado: Regime que permite cobertura parcial do valor não financiado pelo banco (sob condições).

Hipoteca - Garantia dada ao banco, que pode executar o imóvel em caso de incumprimento.

I

IMT (Imposto municipal sobre transmissões): Imposto pago ao comprar um imóvel.

Imposto de selo: Taxa aplicada ao contrato de crédito e à compra do imóvel.

Indexante – Taxa base usada para calcular a prestação (ex.: Euribor).

L

LTV (Loan-to-Value): Percentagem do valor financiado em relação ao valor da avaliação ou compra (o banco financia normalmente 70–90%).

M

MTIC (Montante total imputado ao consumidor): Custo total do crédito: capital + juros + comissões + impostos.

Multiriscos habitação: Seguro obrigatório contra incêndio e fenómenos sísmicos.

GLOSSÁRIO

R

Registo predial: Registo oficial do imóvel no qual constam todos os seus ónus, proprietários e transmissões.

S

Spread: Margem de lucro do banco aplicada ao crédito; negociável.

Seguro de vida: Seguro obrigatório que cobre morte ou invalidez do mutuário.

T

TAN (Taxa anual nominal): Taxa de juro que resulta do spread + indexante; base para calcular a prestação.

TAE (Taxa anual efetiva global): Custo total anual do crédito, incluindo TAN, comissões, seguros e impostos.

Taxa fixa: A prestação mantém-se igual durante todo o período contratado.

Taxa variável: A prestação muda de acordo com a Euribor.

Taxa variável: Combina taxa fixa inicial e variável após esse período.