

ÁREA DE FORMAÇÃO: CONTRAIR CRÉDITO

PLANO NACIONAL
DE FORMAÇÃO FINANCEIRA

TODOS CONTAM



CRÉDITO À HABITAÇÃO

CRÉDITO À HABITAÇÃO

Índice

- Finalidades do crédito à habitação
- Avaliação da capacidade financeira
- Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE)
- Prazo
- Modalidades de reembolso
- Garantias
- Custos do crédito
 - ✓ Taxa de juro
 - ✓ Comissões e Despesas
 - ✓ Seguros
 - ✓ Medidas Agregadas: TAEG e MTIC
- Vendas associadas facultativas
- Reembolso antecipado

CRÉDITO À HABITAÇÃO

Finalidades do crédito à habitação

- O **crédito à habitação** serve para financiar:
 - ✓ A **compra ou construção de uma casa**, que pode ser a habitação principal, uma habitação secundária (uma casa de férias, por exemplo) ou uma casa para arrendar;
 - ✓ A **compra de um terreno** para construção.
- O crédito à habitação tem normalmente como garantia a **hipoteca** sobre a casa que se compra com o empréstimo, e por isso também se designa de **crédito hipotecário**.

CRÉDITO À HABITAÇÃO

Avaliação da capacidade financeira

- O crédito à habitação é usualmente o maior e mais longo compromisso financeiro.
- Antes de contrair um crédito à habitação é fundamental:
 - ✓ Analisar cuidadosamente o **orçamento familiar** e avaliar a **capacidade de pagar as prestações** ao longo de todo o prazo do empréstimo;
 - ✓ **Ponderar as alternativas** propostas por várias instituições de crédito;
 - ✓ Conhecer as características do empréstimo que vamos contratar, através da leitura da **Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE)**.

O crédito à habitação é um compromisso financeiro muito importante que terá impacto no orçamento familiar durante vários anos

CRÉDITO À HABITAÇÃO

Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE)

FINE – FICHA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA EUROPEIA

FINE de Aprovação Crédito à habitação com garantia hipotecária

Crédito à habitação ABC Plus

Referência interna 000 001 2017

O presente documento foi redigido em 1 de janeiro de 2018 para Ricardo Freitas.

O presente documento foi redigido com base nas informações que nos forneceu até esta data e nas condições atuais dos mercados financeiros.

As informações adiante apresentadas permanecem válidas até **1 de Fevereiro de 2018**. Após esta data, podem ser alteradas de acordo com as condições de mercado.

1. Mutuante

Nome:	Banco ABC, S.A.
Contacto:	210 001 001
Endereço geográfico:	Avenida Lisboa, n.º 1, 1000-001, Lisboa
Endereço de correio eletrónico:	apoiocliente@bancoabc.pt
Número de fax:	210 002 002
Endereço do sítio de Internet:	www.bancoabc.pt
Pessoa ou ponto de contacto:	Sr. António Regras, 210 111 112, antonio.regras@bancoabc.pt

2. Intermediário de crédito

Não aplicável.

3. Principais características do empréstimo

Montante e moeda do empréstimo a conceder:	150 000,00 EUR
Duração do empréstimo:	360 meses
Tipo de empréstimo:	Crédito à habitação com garantia hipotecária
	Empréstimo reembolsado, desde o início, em 360 prestações mensais constantes de capital e juros.

- Todas as **caraterísticas** do crédito à habitação são apresentadas na **Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE)**.
- As instituições de crédito estão **obrigadas a disponibilizar a FINE** aos seus clientes antes da contratação do empréstimo.
- A FINE permite a **comparação** entre várias **propostas de crédito à habitação**, da mesma instituição ou de outras instituições de crédito (prazo, modalidade de reembolso e garantias são algumas das características a ter em conta antes da contratação).

CRÉDITO À HABITAÇÃO

Prazo

- No crédito à habitação, como o montante solicitado é geralmente elevado, o **prazo de reembolso** tende a ser longo.
- Enquanto autoridade macroprudencial, o Banco de Portugal emitiu uma Recomendação que limita o prazo do empréstimo, em função da idade dos mutuários. Assim, nos contratos de crédito à habitação, o prazo máximo é de:
 - ✓ 35 anos para clientes com idade superior a 35 anos
 - ✓ 37 anos para clientes com idades entre os 30 e os 35 anos
 - ✓ 40 anos para clientes com idade inferior ou igual a 30 anos

Estes limites não se aplicam quando o contrato tem em vista prevenir ou regularizar situações de incumprimento

- Na escolha do prazo é importante ponderar o **valor da prestação mensal e o total de juros** que será pago durante a vida do empréstimo.
- No quadro abaixo apresentam-se **exemplos** do valor da prestação mensal e do total de juros pagos para diferentes prazos do empréstimo, tendo em conta um montante de crédito de **120 000 euros** e uma **taxa de juro de 2,75%**.

Prazo do empréstimo	Prestação mensal	Total de juros pagos
20 anos	650,60 €	36 143,90 €
30 anos	489,89 €	56 360,19 €
35 anos	445,24 €	67 001,43 €

Quanto mais curto for o prazo, menos juros se pagam, mas mais elevado é o valor das prestações.

CRÉDITO À HABITAÇÃO

Modalidades de reembolso

- A modalidade de reembolso **mais usual** no crédito à habitação é o de **prestações constantes de capital e juros**.
- A prestação é composta por uma parte de **juros** e outra parte de devolução do dinheiro que foi emprestado (**amortização de capital**).
 - ✓ Nas primeiras prestações, a componente de juros é muito elevada porque o capital em dívida é elevado. Ao longo do tempo, a componente de amortização de capital vai aumentando e a dos juros vai diminuindo, porque o capital em dívida se vai reduzindo.
- Nos empréstimos com um período de taxa de juro fixa, o valor da prestação mantém-se igual durante esse período. Quando a taxa de juro é variável, o valor da prestação altera-se quando há revisões do indexante.
- No reembolso do empréstimo pode também existir, nalgumas situações, um período de **carência de capital** e/ou um **diferimento de capital**.

CRÉDITO À HABITAÇÃO

Modalidades de reembolso

- Um **período de carência de capital** é um período em que se paga apenas juros.
 - ✓ A prestação mensal nesse período é menor que na modalidade padrão.
 - ✓ Após o período de carência, o valor das prestações sobe para um valor superior ao da modalidade padrão (se o prazo total do empréstimo for o mesmo).
- Um **diferimento de capital** corresponde a adiar o reembolso de uma parte do dinheiro emprestado para o final do prazo.
 - ✓ As prestações mensais são mais baixas do que na modalidade padrão.
 - ✓ Na última prestação o capital diferido tem de ser pago de uma só vez.
- Em ambos os casos o **total de juros pagos pelo empréstimo é mais elevado** do que na modalidade de prestações constantes de capital e juros, uma vez que, comparativamente, há em cada momento mais capital em dívida.

CRÉDITO À HABITAÇÃO

Garantias

- O crédito à habitação tem normalmente como garantia a **hipoteca sobre a casa** que se compra com o empréstimo.
 - ✓ Em caso de incumprimento, a hipoteca permite à instituição de crédito obter o pagamento do empréstimo (com prioridade face a outros credores) através da venda ou do rendimento gerado pela casa.
- As instituições de crédito podem também exigir um **fiador**.
 - ✓ O fiador assume a responsabilidade pelo pagamento da dívida em caso de incumprimento por parte do cliente que pediu o empréstimo.
 - ✓ Uma pessoa que tenha acordado ser fiador de um empréstimo, **nunca pode deixar de ser fiador** desse empréstimo, a não ser que a instituição de crédito aceite.
- Usualmente as instituições de crédito exigem a **subscrição de seguros** que asseguram o reembolso do empréstimo em determinadas situações.

CRÉDITO À HABITAÇÃO

Custo do crédito

- As componentes do **custo do crédito** (juros, comissões e despesas e encargos com seguros) são descritas na Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE)

3. Principais características do empréstimo	
...	
Montante total a reembolsar:	360 215,09€, que corresponde à soma de 200 000,00€ de montante do crédito com 160 215,09€ de custo total do crédito para o consumidor.
4. Taxa de juro e outros custos	
A taxa anual de encargos efetiva global (TAEG) é o custo total do empréstimo expresso em percentagem anual. A TAEG é indicada para o ajudar a comparar diferentes propostas.	
A TAEG aplicável ao seu empréstimo é de:	4,5%
Inclui:	
Taxa de juro (TAN):	3,711%, resultante da soma do indexante Euribor 12 meses de -0,189% e do spread base de 3,90%.
	Em resultado da contratação facultativa dos produtos e serviços financeiros descritos na Secção "Obrigações adicionais", a TAN será de: 0,961%, resultante da soma do indexante Euribor 12 meses de -0,189% e do spread contratado de 1,15%.
Outras componentes da TAEG:	Custos a pagar uma única vez:
Comissões:	<p>Comissão de Dossier: 291,20 € (280,00 €, acrescido de 4% I.S.) – comissão devida independentemente da aprovação do crédito, cobrada após decisão da proposta de empréstimo.</p> <p>Comissão de Avaliação: 230,00 € - comissão devida independentemente da formalização do crédito, cobrada após realização da avaliação.</p> <p>Comissão de Formalização: 135,20 € (130,00 €, acrescido de 4% I.S.) – cobrada no momento da formalização do empréstimo.</p> <p>Contrato de Compra e venda com Hipoteca (1): 364,00 € (350,00 €, acrescido de 4% I.S.) – cobrada no momento da formalização do empréstimo pela celebração e outorga de contrato de hipoteca no âmbito do DL 116/2008.</p> <p>Preparação de documentos contratuais (1): 115,62 € (94,00 €, acrescido de 23% IVA) – cobrada no momento da formalização do empréstimo.</p> <p>Registo Predial (1): 135,20 € (130,00 €, acrescido de 23% IVA) – dependente da verificação do facto que a determina e cobrada no momento da formalização do empréstimo.</p> <p>Cópia certificado do contrato: 43,05 € (35,00 €, acrescido de 23% IVA) – cobrada no momento da formalização do empréstimo.</p>

MTIC – Montante Total Imputado ao Consumidor

TAEG - Taxa Anual de Encargos Efetiva Global

TAN - Taxa de juro

Comissões

CRÉDITO À HABITAÇÃO

Custo do Crédito - Taxa de juro

- Os juros são a principal componente do custo do crédito à habitação. A **taxa de juro** é designada de **Taxa Anual Nominal (TAN)** e pode ser fixa, variável ou mista.
- A **taxa de juro variável**, a mais comum no crédito à habitação, tem duas componentes: o indexante e o *spread*.
 - ✓ O **indexante** é habitualmente a **Euribor a 3 meses, 6 meses ou 12 meses**. O valor do indexante é revisto periodicamente, de acordo com o prazo da Euribor. O valor da prestação mensal altera-se quando o indexante é revisto.
 - ✓ O **spread** é definido no momento da contratação e reflete o risco do crédito.
- A **taxa de juro fixa** é definida no momento da contratação e vigora por todos o prazo do empréstimo.
- Nos empréstimos a **taxa de juro mista**, existem período(s) em que a taxa de juro é fixa e outro(s) em que a taxa de juro é variável.

CRÉDITO À HABITAÇÃO

Custo do Crédito - Comissões e Despesas

- As **comissões** são valores que as instituições de crédito cobram em diferentes momentos do contrato de crédito, como remuneração pelos serviços prestados, por exemplo a comissão de avaliação e a comissão de dossier, entre outras.
- As **despesas** são encargos relacionados com os empréstimos, que são **pagos pelas instituições de crédito a terceiros**, por conta do cliente. Quando cobra uma despesa ao cliente, a instituição não está a ser remunerada por um serviço que prestou (como sucede com as comissões), mas a recuperar um valor que, comprovadamente, pagou a um terceiro. São exemplos de despesas os pagamentos a Conservatórias (como o registo da hipoteca) e a Cartórios Notariais, assim como os impostos, em particular o Imposto do Selo, que incide sobre o montante de crédito solicitado, sobre juros e comissões.
- As comissões e as despesas estão previstas no contrato, constam da Ficha de Informação Normalizada e do preçário da instituição.

CRÉDITO À HABITAÇÃO

Custo do Crédito - Seguros

- No crédito à habitação é usual a instituição de crédito exigir a subscrição de seguros, em particular do seguro de vida. Os **prémios de seguros** são também uma componente do custo do crédito à habitação.
- No **seguro de vida**, a seguradora assegura o pagamento ao beneficiário (a instituição de crédito) do capital em dívida em caso de morte do mutuário (por vezes, também invalidez ou incapacidade permanente).
- Podem ainda ser exigidos **outros seguros** para cobrir riscos específicos, por exemplo, de incêndio ou inundações na casa ou de desemprego do devedor.
- Os clientes têm sempre a **liberdade de escolher a seguradora** junto da qual vão contratar os seguros exigidos.

CRÉDITO À HABITAÇÃO

Custo do Crédito - Medidas agregadas: TAEG e MTIC

- O custo do crédito à habitação tem várias componentes cobradas em diferentes momentos do tempo. Para auxiliar a comparação entre diferentes propostas, existem duas **medidas agregadas do custo total do crédito**:
 - ✓ A **Taxa Anual de Encargos Efetiva Global (TAEG)**: custo total do crédito expresso em percentagem do montante do crédito, que reflete os encargos juros, comissões, despesas (nomeadamente impostos e registos) e seguros.
 - ✓ O **Montante Total Imputado ao Consumidor (MTIC)**: é o valor global dos pagamentos a efetuar pelo cliente no âmbito do contrato de crédito e corresponde à soma do montante do empréstimo com o total de custos:
$$\text{MTIC} = \text{Montante do empréstimo} + \text{Custo total do crédito (juros + comissões + despesas + seguros)}$$

TAEG e MTIC devem ser utilizados para comparar propostas de crédito que tenham características idênticas (montante, prazo e forma de reembolso), mas custos diferentes

CRÉDITO À HABITAÇÃO

Vendas associadas facultativas

- A instituição de crédito pode propor a contratação de outros produtos ou serviços financeiros (**vendas associadas facultativas**) como forma de reduzir o custo do crédito (tipicamente, a redução do *spread*).
- Estas vendas associadas são facultativas porque o cliente é **sempre livre de contratar ou não** os produtos financeiros propostos.
 - ✓ São exemplos, a domiciliação de ordenado, os cartões de débito ou crédito, os depósitos a prazo ou os seguros contratados na seguradora associada à instituição de crédito.
 - ✓ É importante conhecer as características e custos dos produtos propostos, bem como o custo do crédito com e sem esses produtos, para avaliar se compensa a sua contratação.
- Se durante o prazo empréstimo o **cliente desistir desses produtos**, a instituição de crédito pode **reverter o benefício** atribuído. No exemplo da redução do *spread*, a desistência dos produtos implica o aumento da prestação mensal.

CRÉDITO À HABITAÇÃO

Reembolso antecipado

- No crédito à habitação, o cliente pode, a qualquer momento, pagar todo ou parte do dinheiro emprestado antes do tempo previsto. É o **reembolso antecipado**.
 - ✓ O **reembolso antecipado parcial** está sujeito a um **pré-aviso de 7 dias úteis** e a operação deve coincidir com a data de pagamento da prestação;
 - ✓ O **reembolso antecipado total** está sujeito a um **pré-aviso de 10 dias úteis**.
- No pagamento antecipado do crédito à habitação é geralmente cobrada uma **comissão de reembolso antecipado**, que pode ser no máximo de:
 - ✓ **0,5%** do montante pago antecipadamente, se a **taxa de juro for variável**;
 - ✓ **2%** do montante pago antecipadamente, se a **taxa de juro for fixa**.
- Os reembolsos antecipados permitem baixar o capital em dívida e, dessa forma, reduzir a prestação mensal e o total de juros pagos pelo empréstimo.