

MANUAL
PARA TOTÓS
SOBRE
CRÉDITO
HABITAÇÃO
POR ANDREIA DINIS



EBOOK
GRATIS

Para um futuro financeiro mais seguro

BEM-VINDO AO MANUAL PARA TOTÓS!

Não que o sejas, mas vamos ser sinceros... o mundo do crédito habitação pode ser uma **verdadeira confusão**, cheio de termos técnicos e processos que ninguém nos ensina a entender. Este guia existe para mudar isso e **simplificar** tudo o que precisas de saber!

Quem Sou Eu e Por Que Posso Ajudar-te?

Chamo-me Andreia Dinis e estou ligada ao ramo imobiliário desde 2007. Ao longo destes anos, passei de consultora a diretora comercial, formei profissionais em vendas imobiliárias, tanto online como presencialmente, e hoje sou **intermediária de crédito** na e-Finance.



Na e-Finance, o meu trabalho é **ajudar** pessoas a obterem o crédito habitação para a casa dos seus sonhos. Além disso, também auxilio clientes a transferirem o seu crédito para obterem **melhores condições** e consolidar vários créditos. Isso permite reduzir os gastos mensais e simplificar a vida financeira dos meus clientes. O meu objetivo é transformar processos complicados em **soluções simples** e vantajosas.

Andreia Dinis



Por que este e-book existe?

Este e-book foi criado porque sei como pode ser **confuso e cansativo** lidar com o crédito habitação. Muitas pessoas acabam por se perder nos detalhes e acabam pagando mais do que deveriam, seja por aceitarem o primeiro crédito que lhes oferecem, por continuarem a pagar os juros contratados no início ou por acumular vários créditos que consomem grande parte do seu rendimento mensal.

O meu objetivo com este guia é **simplificar tudo** o que precisas saber, para que possas negociar como um verdadeiro profissional e alcançar as melhores condições.



POUPAR NO CRÉDITO
É INVESTIR NA TUA FELICIDADE

ÍNDICE

1. A Legislação do Crédito Habitação

2. Decifrando uma Proposta Bancária

3. A Arte de Negociar com os Bancos

4. Alternativas ao Crédito Habitação

5. Evitando os Erros Mais Comuns

6. Seguros Obrigatórios no Crédito Habitação

7. O Meu Apoio Durante Todo o Processo



Este e-book contém hiperligações identificadas por ícones de link. No índice, pode clicar diretamente no assunto, para aceder à página desejada. Ao longo do e-book, encontrará links que te direcionarão para o nosso site oficial ou para o meu perfil no Instagram identificados pelo ícone



1. A LEGISLAÇÃO DO CRÉDITO HABITAÇÃO

A legislação do crédito habitação regula os direitos e deveres tanto dos consumidores quanto das instituições financeiras, promovendo uma maior transparência e segurança durante todo o processo.

Direitos ao contratar um crédito habitação

- Direito à informação clara: Os bancos devem fornecer todas as condições do crédito de forma detalhada e transparente.
- Direito ao arrependimento: Podes desistir do contrato dentro de um prazo específico, sem penalizações.
- Direito à portabilidade: Tens a liberdade de transferir o teu crédito para outro banco se encontrares **condições mais vantajosas**.

Deveres ao contratar um crédito habitação

- Prestar informações verídicas: É essencial fornecer dados reais sobre a tua situação financeira.
- Cumprir os prazos de pagamento: Assegura-te de que as prestações são pagas dentro do prazo estabelecido.



Um
INTERMEDIÁRIO
crédito não
tem custos
para ti

Valor máximo de financiamento

O valor que podes pedir depende de regras estabelecidas pelo Banco de Portugal e programas governamentais:

- Limite geral de financiamento (90%): Desde 2018, o Banco de Portugal recomenda que os bancos limitem o financiamento a 90% do valor do imóvel para habitação própria permanente e 80% para outros fins (como investimento ou segunda habitação). Esta medida visa garantir maior estabilidade financeira para os consumidores e para o sistema bancário.

Crédito jovem com garantia do Estado (100%): Desde setembro de 2024, jovens até aos 35 anos podem beneficiar de um financiamento até **100% do valor do imóvel**, no âmbito de um programa com garantia estatal, facilitando o acesso à habitação.

É essencial entender as regras e critérios para aproveitar essas oportunidades de forma informada e estratégica, eu **posso ajudar**



Taxa de esforço

As prestações mensais do crédito não devem exceder cerca de 30% a 40% do rendimento mensal do agregado familiar. foi decretada pelo Banco de Portugal, como parte das recomendações macro prudenciais introduzidas em 2018. Essas recomendações têm como objetivo evitar o sobre-endividamento das famílias e garantir maior estabilidade no sistema financeiro.

A taxa de esforço é o valor máximo que podes gastar com créditos (incluído o crédito habitação) em relação ao teu rendimento. O banco normalmente considera que este valor não deve ultrapassar 35% do teu rendimento.

Exemplo Prático:

Com um rendimento de 2.500€, os bancos permitem que gastes até 875€ por mês com créditos.

$2500€ \times 35\% = \mathbf{875€}$ (Valor disponível para a tua prestação de crédito habitação.

Imagina que o teu rendimento mensal é de 2.500€, e decides pedir um crédito habitação de 150.000€. Porém, já tens um crédito pessoal com uma prestação mensal de 200€.

$2500€ \times 35\% = 875€ - 200€ = \mathbf{675€}$ (valor disponível para a prestação do crédito habitação.

Prazo máximo de empréstimo

O prazo do contrato não pode ultrapassar os 75 anos de idade de um dos titulares no final do contrato. Esta medida foi formalizada pelo Banco de Portugal em 2018. Antes disso, já era uma prática comum nos bancos, mas tornou-se uma recomendação oficial para garantir maior estabilidade financeira e reduzir riscos de incumprimento.

Exemplo Prático:

Se tiveres 40 anos, o banco só pode conceder um crédito com prazo máximo de 35 anos, já que o crédito tem de terminar antes dos 75 anos de idade.

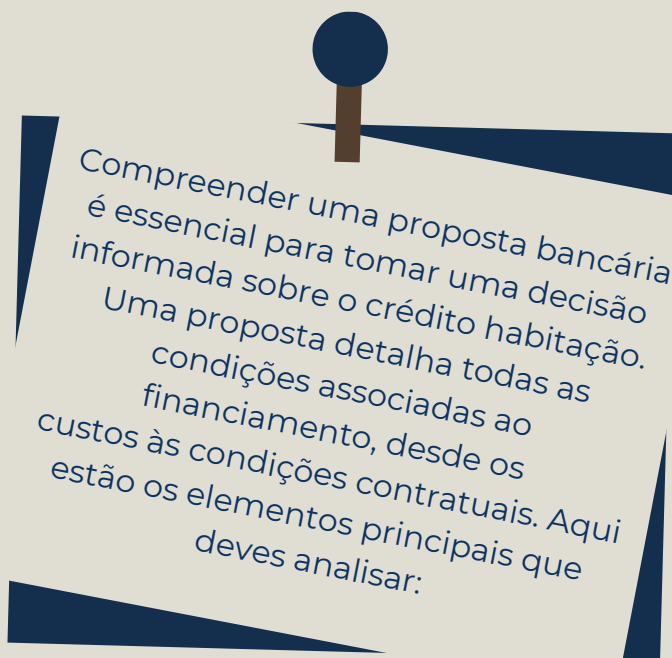
75 Anos - 40 Anos = 35 Anos (Prazo máximo do empréstimo)

75 anos - 30 = 45 (Prazo máximo do empréstimo é 40 anos)



Antes de avançar com qualquer decisão, certifique-se de entender todos os detalhes sobre os limites de financiamento, prazos e legislação em vigor. Contar com o apoio de um intermediário de crédito  pode fazer toda a diferença para encontrar a melhor solução para o seu caso.

2. DECIFRANDO UMA PROPOSTA BANCÁRIA



1. Taxa de Juro Global (TAEG e TAN)

- **TAN** (Taxa Anual Nominal): É a taxa de juro do empréstimo, composta pelo **SPREAD** (margem de lucro do banco) e pela **Euribor** que é a taxa de juro de referência na zona euro, baseada nas transações entre bancos e influenciada pelo Banco Central Europeu. Atualizada diariamente, pode ter prazos como 3, 6 ou 12 meses, conforme a oferta de cada banco.
- **TAEG** (Taxa Anual Efetiva Global): Inclui todos os encargos do crédito (seguros, comissões e custos administrativos). Essa é a taxa que realmente reflete o custo total do crédito.

2. Montante Total Imputado ao Consumidor

- Este é o valor total que irá pagar pelo crédito, incluindo o montante financiado, os juros e todos os encargos no final do empréstimo.

3. Prazo de Financiamento

- Um prazo maior reduz a prestação mensal, mas aumenta o custo total do crédito devido aos juros acumulados. É importante equilibrar a prestação com o tempo total do financiamento

4. Seguro Associado ao Crédito

- Verifique o custo e a obrigatoriedade dos seguros de vida e multirriscos. Compare com outras seguradoras, pois nem sempre o banco oferece a melhor proposta. Mais informações sobre este tema no ponto 6 ou aqui deste e-book.



5. Comissões e Encargos

- Atente nas comissões de abertura, processamento e eventuais custos de amortização antecipada ou renegociação do crédito.

6. Flexibilidade do Contrato

- Pergunte sobre a possibilidade de renegociar condições no futuro, caso sua situação financeira ou as taxas de mercado mudem.

7. Taxa Variável fixa ou Mista

A taxa de **juro fixa** garante que a tua prestação mensal será sempre a mesma, independentemente das mudanças no mercado. Isso oferece estabilidade e previsibilidade durante todo o prazo do crédito. Porém, quando a Euribor está a diminuir, a taxa fixa pode não ser a opção mais vantajosa, pois, enquanto a Euribor baixa, a tua taxa de juro permanece a mesma, não aproveitando as quedas dessa taxa para reduzir os pagamentos.

A **taxa variável** ajusta-se de acordo com as flutuações da Euribor, o que significa que a tua prestação mensal pode variar ao longo do tempo, dependendo das condições do mercado. A vantagem é que, se a Euribor descer, o valor das prestações pode diminuir, tornando-se mais vantajosa em períodos de baixa das taxas de juro. No entanto, também pode aumentar se a Euribor subir.

A **taxa mista** combina as vantagens das taxas fixa e variável. Normalmente, começa com uma taxa fixa durante um determinado período (geralmente 2 ou 3 ou 10 anos) e, após esse período, passa a ser variável, ajustando-se à Euribor.

8. Avaliação Bancária de imóvel

A avaliação bancária é realizada por um perito independente para determinar o valor do imóvel. Este valor será utilizado pelo banco para calcular a percentagem do crédito que pode ser concedido.

As condições variam conforme o banco e o tipo de imóvel, mas, geralmente, o banco financia até 80% ou 85% do valor da avaliação. Para jovens até 35 anos, a percentagem pode ser mais alta, podendo chegar até 100% do valor solicitado, dependendo das condições do banco.

A avaliação é feita com base na localização, características e estado do imóvel, e o resultado pode impactar diretamente o valor que o banco está disposto a emprestar.



É crucial consultar profissionais que estudam o mercado e te ajudam a tomar a melhor decisão, garantindo que fazes a escolha certa para o teu futuro financeiro.

3. A ARTE DE NEGOCIAR COM OS BANCOS

Negociar com os bancos é uma habilidade essencial para obter as melhores condições no crédito habitação. Muitos clientes aceitam o que é oferecido sem questionar, mas com algumas estratégias, é possível obter taxas melhores, prazos mais favoráveis ou reduzir custos adicionais. Aqui estão alguns passos e dicas para te ajudar a negociar como um profissional:

Pesquisa Prévia

Faz uma pesquisa aprofundada. Compara as ofertas de diferentes bancos e entende as taxas, comissões e condições. Quanto mais informações tiveres, mais forte será a tua posição na negociação.

Define o Teu Perfil Financeiro

Os bancos analisam a tua situação financeira (rendimento, estabilidade e histórico de crédito) para determinar as condições do crédito. Se tiveres uma boa saúde financeira, podes negociar um spread mais baixo ou condições mais vantajosas.

Não Aceites a Primeira Oferta

A primeira proposta dos bancos geralmente não é a melhor. Não tenhas medo de negociar. Pede uma redução do spread, uma taxa de juro mais baixa ou melhores condições de pagamento.

Mostra Competição

Apresenta propostas de outros bancos. Se tiveres ofertas melhores de concorrentes, usa-as como alavanca para pedir melhores condições. Os bancos preferem competir pela tua preferência do que perder o negócio para um concorrente.

Revê todos os custos

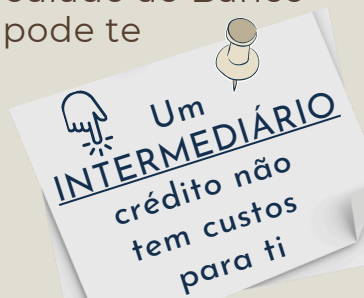
Além dos juros, verifica as comissões, seguros obrigatórios, taxas de dossier e qualquer outro custo extra. Muitas vezes, os bancos oferecem condições aparentemente boas, mas com custos adicionais que fazem o empréstimo mais caro no final.

Flexibilidade no Prazo

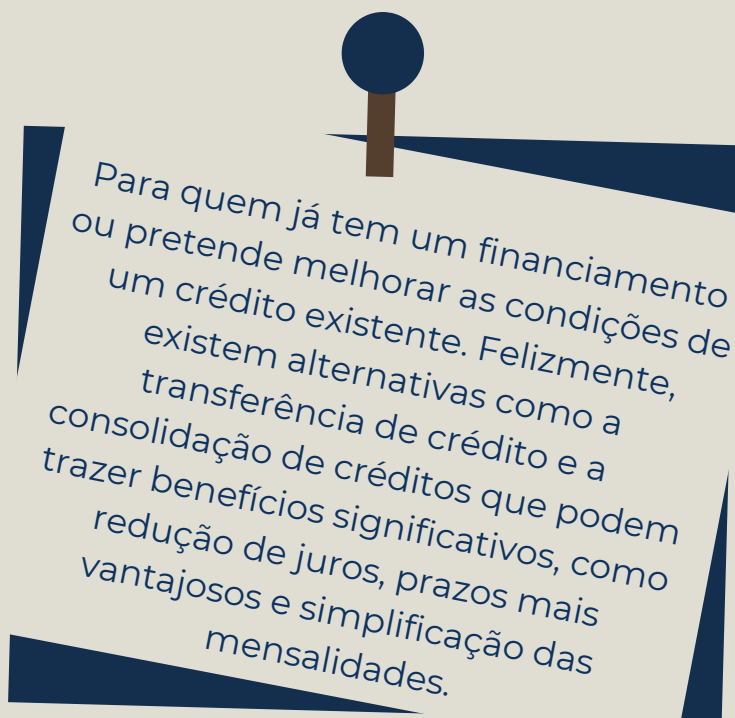
Se o banco não puder reduzir as taxas, tenta negociar o prazo de pagamento. Um prazo mais longo pode diminuir a tua prestação mensal, tornando o **crédito mais acessível**.

Considera a Ajuda de um Profissional

Se não te sentires confortável ou seguro na negociação, considera **consultar-me a mim** ou a outro intermediário de crédito vinculado ao Banco de Portugal. Qualquer um de nós pode te ajudar a encontrar a melhor oferta e a negociar as melhores condições para ti.



4. ALTERNATIVAS AO CRÉDITO HABITAÇÃO



Transferência de Crédito Habitação

A transferência de crédito habitação é uma opção para quem deseja mudar de banco sem alterar o valor ou o prazo do seu crédito. Basicamente, transfere o teu crédito de um banco para outro que oferece melhores condições, como taxas de juro mais baixas ou melhores comissões.

Sem custos e, se a avaliação e a tua capacidade financeira permitirem, ainda podes aumentar a liquidez para aquele projeto dos teus sonhos.

Vantagens:

- Redução das prestações: Se conseguires um spread mais baixo, as tuas prestações mensais podem diminuir.
- Condições melhores: A transferência pode permitir-te negociar taxas mais atrativas, dependendo da tua situação financeira e das ofertas no mercado.
- Sem custos adicionais: Em muitos casos, os **custos de transferência são suportados pelo banco de destino.**

Exemplo Prático:

Imagina que tens um crédito habitação de 100.000€ com uma taxa de juro de 3% e pagas 659€ por mês. Ao transferir o crédito para outro banco que oferece uma taxa de juro de 2%, as tuas prestações podem reduzir para 541€, o que resulta numa economia mensal de 118€.



Consolidação de Créditos

A consolidação de créditos permite juntar vários empréstimos (como créditos pessoais, cartões de crédito ou outros financiamentos) em um único crédito com uma prestação mensal mais acessível. Em vez de teres vários créditos com diferentes taxas de juro e prazos, podes consolidar tudo em um só crédito, com uma taxa de juro única e um prazo mais ajustado.

Vantagens:

- Redução das prestações mensais: Ao juntar vários créditos, é possível ter uma **prestação única mais baixa**, aliviando o teu orçamento mensal.
- Taxa de juro mais baixa: Ao consolidar os créditos, o banco pode oferecer uma taxa de juro mais competitiva, comparada com as taxas mais altas dos créditos pessoais e cartões de crédito.
- Simplificação: Em vez de controlar vários pagamentos, tens apenas um pagamento mensal, o que facilita a gestão das tuas finanças.

Exemplo prático:

Imagina que tens 3 créditos:

- Crédito pessoal: 5.000€ a 10%
- Cartão de crédito: 2.000€ a 15%
- Crédito habitação: 80.000€ a 3.7%

Ao consolidar tudo num único crédito com uma taxa de 3%, a tua prestação pode ser muito menor, **poupando tempo e dinheiro.**

Mas a avaliação do teu imóvel tem que garantir no mínimo 85% do valor total consolidado.

Exemplo Prático:

Imagina que tens um crédito habitação de 70.000€, um crédito pessoal de 10.000€ e um cartão de crédito de 5.000€, totalizando 85.000€ em créditos. Se o banco financiar até 85% do valor da avaliação do imóvel e a tua casa for avaliada em 100.000€, o banco financiará até 85.000€. Nesse caso, a consolidação é possível.



Diferenças entre Transferência e Consolidação de Créditos

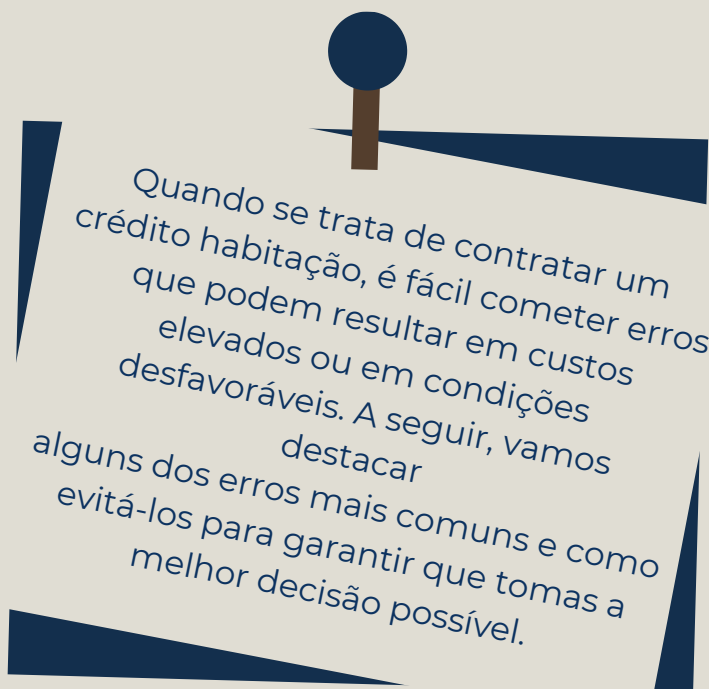
- **Transferência de crédito** habitação é indicada para quem já tem um crédito habitação e deseja melhorar as condições do empréstimo (taxas mais baixas, prazos mais vantajosos).

Consolidação de créditos é uma opção para quem tem vários créditos e quer simplificar os pagamentos. Ao juntar todos os créditos numa única prestação, podes pagar uma taxa de juro mais baixa, desde que o valor do imóvel seja suficiente para cobrir o total dos créditos que vais consolidar. Caso contrário, o banco não aceitará a consolidação.



Um
INTERMEDIÁRIO
crédito não
tem custos
para ti

6. EVITANDO OS ERROS MAIS COMUNS



Quando se trata de contratar um crédito habitação, é fácil cometer erros que podem resultar em custos elevados ou em condições desfavoráveis. A seguir, vamos destacar alguns dos erros mais comuns e como evitá-los para garantir que tomas a melhor decisão possível.

Não Comparar Propostas de Vários Bancos

Muitos consumidores cometem o erro de não comparar várias ofertas de crédito antes de tomar uma decisão. Cada banco pode oferecer taxas de juro, comissões e condições diferentes, por isso é fundamental avaliar várias propostas.

Erro Comum: Aceitar a primeira proposta que surge sem verificar outras opções.

Como Evitar: Solicita propostas de pelo menos três bancos e compara os detalhes como taxas de juro, comissões e prazos de pagamento. Utilizar plataformas comparadoras ou consultar um intermediário de crédito pode facilitar esse processo.

Ignorar a Importância da Taxa de Esforço

A taxa de esforço é o valor máximo que o banco considera razoável para comprometer da tua renda mensal com a prestação do crédito habitação. Ignorar isso pode resultar em dificuldades financeiras a longo prazo.

Erro Comum: Subestimar o impacto da taxa de esforço na capacidade de pagar o crédito.
Como Evitar: Faz os cálculos com base na tua renda líquida e nas tuas despesas mensais, e certifica-te de que a prestação do crédito não ultrapassa os 30-40% da tua renda. Lembra-te também de incluir outros créditos que possas ter, como cartões ou empréstimos pessoais, pois também entram no cálculo da taxa de esforço.

Não ler as letras Pequenas

Muitas pessoas não dedicam tempo para ler todos os termos e condições do contrato de crédito. A “letra pequena” pode esconder taxas adicionais, condições penalizadoras ou cláusulas menos boas.

Erro Comum: Assinar o contrato sem entender completamente todas as condições.
Como Evitar: Antes de assinar, lê todos os documentos com atenção. Se não entenderes alguma parte do contrato, pede esclarecimentos ao banco ou consulta um intermediário de crédito. Não tenhas receio de pedir explicações sobre comissões de abertura, encargos por amortização antecipada, ou penalizações em caso de incumprimento.

Escolher uma Taxa de Juro Sem Considerar o Impacto a Longo Prazo

A escolha entre taxa fixa e taxa variável é uma das decisões mais importantes a tomar ao contratar um crédito habitação. Optar pela taxa fixa pode ser vantajoso em momentos de alta da Euribor, mas pode ser mais cara inicialmente. Já a taxa variável pode ser vantajosa em momentos de queda da Euribor, mas arrisca-se a subir.

Erro Comum: Escolher a taxa de juro sem avaliar a evolução futura do mercado.

Como Evitar: Analisa a evolução das taxas de juro e a tua capacidade financeira para lidar com possíveis aumentos. Em momentos de taxa variável, é importante ter reservas financeiras para cobrir aumentos imprevistos.

Não Considerar o Impacto das Comissões

Os bancos podem cobrar comissões adicionais como custos de abertura, gestão e manutenção do crédito. Essas comissões podem fazer uma grande diferença no custo total do crédito.



Se precisas de apoio, recorre a mim ou a outro intermediário de crédito para garantir que tomes decisões informadas e vantajosas para o teu futuro



6. SEGUROS OBRIGATORIOS NO CRÉDITO HABITAÇÃO

Ao contratares um crédito habitação, os bancos exigem dois seguros principais: o Seguro de Vida e o Seguro Multirriscos Habitação. Embora sejam obrigatórios para a operação, não tens de contratá-los necessariamente no banco onde financia o imóvel.

Seguro de Vida

O seguro de vida garante que o crédito será pago em caso de invalidez ou falecimento do titular. No entanto, existem diferentes níveis de cobertura, e é importante entender as diferenças:

OU

• IAD (Invalidez Absoluta e Definitiva):
Cobre apenas situações graves em que o titular fique completamente dependente de terceiros para realizar atividades básicas do dia a dia. É geralmente a cobertura mínima exigida pelos bancos.

• ITP (Invalidez Total e Permanente):
Cobre situações em que o titular não possa trabalhar em qualquer atividade profissional e perca uma percentagem significativa da sua capacidade laboral. É uma cobertura mais abrangente e, portanto, mais cara do que o IAD.



Escolher o seguro de vida certo é essencial para proteger a tua família e o teu crédito habitação. Avalia bem as coberturas oferecidas, como IAD e ITP, e certifica-te de que elas atendem às tuas necessidades pessoais e financeiras.

Lembra-te: o mais importante é encontrar um equilíbrio entre um prémio acessível e uma proteção adequada. E, se tiveres dúvidas, consulta um profissional que te ajude a analisar as propostas e a escolher a melhor solução.

Seguro Multirriscos Habitação

Este seguro protege o imóvel contra danos materiais, garantindo a segurança do imóvel que serve como garantia ao banco.

- Cobertura mínima: Incêndios e fenómenos naturais.
- Cálculo do prémio: Baseado no valor de reconstrução do imóvel, estimado pela seguradora ou pelo banco.
- Coberturas opcionais: Podes incluir adicionais, como proteção contra roubos ou danos elétricos, mas elas não são obrigatórias.



Os seguros apresentados pelos bancos não são obrigatórios de contratar com eles; podes escolher outra seguradora. Mesmo que o banco altere condições a poupança com um seguro externo pode compensar.

7. O MEU APOIO DURANTE TODO O PROCESSO

Facilito o teu caminho para as melhores condições financeiras

Sou intermediária de crédito vinculada ao Banco de Portugal (n.º 0004754) e represento a E-Finance, uma empresa com sólida experiência no mercado e que se destaca pela sua abordagem transparente e comprometida com os melhores interesses dos clientes. Estou aqui para te ajudar a encontrar as soluções ideais, seja para:

- Contratar um crédito habitação;
- Transferir o teu crédito atual para poupares dinheiro;
- Consolidar os teus créditos e simplificar pagamentos;
- Escolher o seguro de vida que realmente te beneficia.

Como Funciona o Meu Serviço

1. Consulta Personalizada, compreendo as tuas necessidades e analiso a tua situação financeira.
2. Análise de Mercado: Pesquiso e comparo as melhores propostas do mercado, garantindo condições vantajosas para ti

3. Processo Simplificado: Cuido de toda a burocracia e contacto com os bancos, poupando-te tempo e preocupações.

4. Acompanhamento Total: Estou contigo em cada etapa, desde a apresentação das propostas até à assinatura do contrato.

Por Que Escolher os Meus Serviços?

- **Transparência Total:** os meus serviços **são gratuitos para ti**, pois sou paga pelo banco que escolheres.
- **Conveniência:** Faço todo o trabalho por ti, para que te possas concentrar no que importa: alcançar os teus objetivos.
- **Compromisso com o Melhor para Ti:** Não represento um único banco, por isso o meu objetivo é encontrar o que é realmente melhor para ti.
- **Credibilidade da E-Finance:** Ao representar a E-Finance, uma empresa reconhecida pela sua excelência no mercado de intermediação de crédito, tens a garantia de um serviço de qualidade e uma abordagem profissional que visa sempre as tuas melhores condições.



Obrigado por descarregares o eBook 'Manual para Totós'! A partir de agora, deixas oficialmente de ser um 'totó' no que toca a crédito habitação. Estou aqui para te ajudar a analisar o teu futuro crédito habitação ou melhorar as condições do atual.

Conta comigo!

MANUAL
PARA TOTÓS
SOBRE
CRÉDITO
HABITAÇÃO
POR ANDREIA DINIS



Andreia Dinis

Gestora de Crédito Especialista, E-Finance

☎ Linha de Apoio: (+351) 965 914 925

✉ E-mail: andreia.dinis@e-finance.pt

🌐 Website: www.e-finance.pt