



Guia do Crédito Habitação

As informações úteis
que precisa de saber

bancoctt

O banco que nos move



A compra de uma casa será provavelmente uma das decisões mais importantes da sua vida financeira, a pensar nisso preparamos um guia onde apresentamos a nossa oferta de uma forma simples e precisa. Este guia prático relativo ao Crédito Habitação pretende descrever todo o processo e apoiar nos passos a seguir até à concessão do crédito.

Este guia prático encontra-se dividido em 2 capítulos diferentes:



Passos para a compra de casa

Dada a sua complexidade, o processo de concessão de Crédito Habitação envolve muitos passos. Ao longo deste guia poderá perceber as características de cada um deles.



Glossário (Conceitos base)

Conheça os conceitos base relativos ao Crédito Habitação, para que possa fazer uma escolha adequada e de acordo com as suas necessidades.

6 Passos para a compra de casa



1.

Simulação

Nesta fase poderá fazer uma simulação através do simulador no site Banco CTT, Linha de Apoio Banco CTT 707 288 282, 7 dias por semana, das 8h às 24h ou numa das Lojas Banco CTT.

Após realizar a sua simulação consulte detalhadamente as condições pré-contratuais constantes da FINE Simulação que lhe foi entregue.

Poderá obter esclarecimentos adicionais relativamente aos resultados obtidos numa Loja Banco CTT ou, em alternativa, poderá ligar para a Linha de Apoio Banco CTT.

Esclarecidas todas as questões e estando de acordo com as condições apresentadas na FINE Simulação, deve formalizar o pedido de Crédito Habitação, iniciando-se o processo de análise pelo Banco CTT. Juntamente com este pedido serão solicitados documentos fundamentais para o início da avaliação do pedido, a morada, a área e ano de construção do imóvel.

1.

Simulação

Documentos necessários:



Documento de Identificação e comprovativo de informação fiscal

Considera-se para a abertura do processo o Bilhete de Identidade e NIF ou Cartão de Cidadão. Devem ser apresentados os documentos de identificação de cada um dos proponentes e fiadores (se aplicável).



Declaração de Rendimentos

Para efeitos de declaração de rendimentos deverá facultar uma cópia da última declaração de rendimentos entregue para efeitos de IRS, sendo obrigatória para todos os proponentes e opcional para os fiadores.



Nota de Liquidação IRS

Considera-se a última nota de liquidação de IRS, sendo obrigatória para todos os proponentes e opcional para os fiadores.



Recibos de Vencimento

Devem ser entregues os 3 últimos recibos de vencimento ou recibos verdes de todos os proponentes.



Extratos Bancários

Devem ser entregues os 3 últimos extratos bancários da conta de depósito à ordem de todos os proponentes.

LEGENDA



Responsabilidade
do cliente



Responsabilidade
do Banco CTT

2.

Criação de proposta

Recolhida a documentação necessária, inicia-se a fase de criação de proposta.

Durante esta fase, o Banco CTT analisará todos os documentos solicitados na fase anterior. Caso todos os requisitos de informação se encontrem de acordo com os parâmetros estipulados, a proposta (pedido de crédito) é submetida para análise. O Banco CTT, decorrente da referida análise, poderá apresentar uma proposta diferente tendo em consideração, nomeadamente, a capacidade creditícia do(s) proponente(s).



3.

Pré-aprovação do crédito

Durante esta etapa, o Banco CTT vai analisar de forma rigorosa e prudente o pedido de empréstimo mediante o estudo dos dados fornecidos e documentação entregue, avaliando a sua capacidade financeira para responder às despesas associadas a todo o empréstimo.

Será informado da decisão do Banco via carta, e-mail, telefone ou notificado via App Casa BCTT (diponível para IOS e Android) do resultado assim que a apreciação do seu processo tenha sido concluída.



4.

Avaliação do imóvel e seguros

Após a pré-aprovação do seu pedido de Crédito Habitação, inicia-se a fase de avaliação do imóvel e de contratação dos seguros.

O imóvel associado ao pedido de crédito será alvo de uma avaliação por parte de um perito avaliador independente. Concluída esta avaliação, ser-lhe-á entregue um relatório com a descrição dos principais critérios que estiveram na base do apuramento do valor do imóvel. O valor da avaliação do imóvel poderá ter impacto na pré-aprovação caso o valor seja inferior ao anteriormente indicado.

Em paralelo, deverá iniciar a subscrição do Seguro Vida e Seguro Multirriscos Habitação. Note-se que a subscrição destes seguros é de carácter obrigatório para a contratação do crédito.

A subscrição dos Seguros Vida e Multirriscos Habitação numa Loja Banco CTT, aliado à domiciliação de salário, permite a redução do *spread* do seu contrato de Crédito Habitação no Banco CTT.



4.

Avaliação do imóvel e seguros

Documentos necessários:



Caderneta Predial Urbana

A caderneta predial urbana poderá ser obtida na Repartição de Finanças e atesta a situação matricial e fiscal da habitação.



Certidão de Teor CRP

É o documento emitido pela Conservatória do Registo Predial onde se encontra registado o imóvel, em que figuram o nome do proprietário, as características de localização do imóvel e os registos efetuados.



Planta do Imóvel (opcional)

Se tiver em sua posse a planta do imóvel, deverá entregar a planta do imóvel para adicionar à documentação de suporte à sua avaliação.



Planta da Localização (opcional)

Se a tiver na sua posse deverá entregar para complementar a documentação de suporte à sua avaliação.



LEGENDA



Responsabilidade
do cliente

bctt

Responsabilidade
do Banco CTT

4.

Avaliação do imóvel e seguros

Documentos necessários:



Seguro Vida e Multiriscos Habitação

Tal como referido anteriormente, a celebração do contrato de Crédito Habitação está subordinada à subscrição de um Seguro Vida e de um Seguro Multiriscos Habitação.

A subscrição destes seguros numa Loja Banco CTT, juntamente com a domiciliação de salário, permite a redução do *spread* associado ao seu contrato de crédito.

Caso não subscreva os seguros comercializados pelo Banco CTT deverá entregar o comprovativo da subscrição dos mesmos noutra Seguradora, facultando para o efeito as apólices e condições particulares que devem abranger as coberturas mínimas exigidas pelo Banco CTT.

bctt Relatório Avaliação do Imóvel

Este documento é o resultado da avaliação realizada por um perito avaliador independente ao imóvel que pretende comprar, contendo o descritivo das características e valor atribuído. O Banco CTT irá entregar-lhe um duplicado deste documento.

LEGENDA



Responsabilidade
do cliente



Responsabilidade
do Banco CTT

5.

Aprovação técnica

Nesta fase o Banco CTT revê todo o processo assegurando que todos os requisitos foram cumpridos e prepara a documentação de apoio à formalização contratual.

O Banco CTT irá enviar, via carta ou e-mail a Ficha de Informação Normalizada Europeia de Aprovação e a Minuta de Contrato Mútuo, documentos essenciais para que possa refletir sobre as condições do Crédito Habitação propostas antes da formalização. Esse período de reflexão tem a duração mínima de 7 dias, durante o qual poderá ocorrer a formalização do contrato de crédito. É o momento de analisar com detalhe os elementos do seu contrato de Crédito Habitação e esclarecer as dúvidas que ainda possam existir.

Esclarecidas todas as questões, deverá dirigir-se a uma Loja Banco CTT da sua preferência para indicar a concordância com as condições apresentadas através da entrega da Ficha de Informação Normalizada Europeia de Aprovação devidamente assinada.



5.

Aprovação técnica

Documentos necessários:



bctt Minuta de Contrato

A minuta de contrato é o documento que reflete as condições contratuais a acordar para financiamento da sua nova casa. Deve ler atentamente esta minuta, para avaliar de modo adequado o importante compromisso financeiro que se prepara para assumir.

bctt FINE Aprovação

A Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE) de Aprovação inclui as condições contratuais aprovadas tendo em consideração a informação que facultou ao Banco CTT. Deve ler atentamente esta FINE, que contém informação detalhada relativa ao seu Crédito Habitação. Caso concorde com as condições apresentadas, deve assinar e entregar a FINE na sua Loja Banco CTT de preferência uma vez decorrido o período mínimo de reflexão de 7 dias.

LEGENDA

6.

Formalização contratual

Esta é a última etapa do processo de financiamento de compra da sua nova casa.

O Banco CTT vai entrar em contacto consigo para em conjunto se proceder ao agendamento do ato de formalização, no qual serão assinados os documentos que vão formalizar a compra e venda do imóvel e concessão do Crédito Habitação, através da assinatura do contrato celebrado entre as três partes, comprador, vendedor e procurador do Banco CTT.



6.

Formalização contratual

Documentos necessários:



Licença de Utilização

Este é um documento emitido pela Câmara Municipal da área onde se situa o imóvel, que atesta a habitabilidade do mesmo, depois de verificado o cumprimento das condições legais exigíveis para a sua emissão.



Certificado Energético

O certificado energético avalia a eficácia energética do imóvel. Este documento, na maioria dos casos, poderá ser obtido junto do vendedor dado que a partir do momento em que se coloca o imóvel para venda é necessário ter o certificado energético.



Ficha Técnica da Habitação (se legalmente exigível)

A ficha técnica de habitação pode ser obtida junto do vendedor, empresa de mediação imobiliária ou outro profissional que se encontre incumbido da comercialização. Este documento descreve as características técnicas e funcionais de um prédio urbano para fim habitacional.



LEGENDA



Responsabilidade
do cliente

bctt

Responsabilidade
do Banco CTT

6.

Formalização contratual

Documentos necessários:



Certidão de Direitos de Preferência (se legalmente exigível)

Certidão comprovativa de não exercício do Estado ao direito de preferência: requerimento (devidamente assinado pelo proprietário) junto do Instituto Português do Património Arquitetónico (IPPAR) e da Câmara Municipal, no caso do imóvel estar classificado como património cultural (ou em vias de classificação) ou estar situado em zona de proteção.



Certidão de Infraestruturas (se legalmente exigível)

A Certidão de Infraestruturas é necessária no caso de se tratar de uma primeira transmissão do imóvel. Este documento confirma que as infraestruturas de determinada obra de urbanização foram concluídas. Este documento poderá ser obtido na Câmara Municipal da localização do imóvel.



Pagamento IMT

O Imposto Municipal Sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) deve ser liquidado antes do dia da formalização do contrato. Se não houver lugar a isenção deste imposto, as guias para pagamento do mesmo podem ser obtidas num Serviço de Finanças ou online no Site da Autoridade Tributária Aduaneira.



LEGENDA



Responsabilidade
do cliente

bctt

Responsabilidade
do Banco CTT



Glossário

Crédito Habitação

O Crédito Habitação é um produto bancário que resulta do contrato entre uma instituição de crédito e o Cliente para aquisição, construção e realização de obras em habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, bem como para aquisição de terrenos para construção de habitação própria.

Este contrato permite-lhe receber um determinado montante de financiamento para fazer face às suas necessidades, comprometendo-se a reembolsá-lo através de prestações periódicas que serão compostas pela amortização do empréstimo pedido, pagamento de juros e ainda outros encargos associados ao processo.

A contratação de um Crédito Habitação é uma das decisões mais importantes na sua vida pelo longo tempo de duração e pelo elevado montante implicados. Neste contexto, não deverá alocar a este compromisso mais de 40% do rendimento líquido do agregado familiar.



Glossário

Taxas de Juro

A taxa de juro é uma das componentes do “preço” a pagar pelo empréstimo, para além de comissões, despesas e encargos com seguros. Nos processos de Crédito Habitação, as taxas de juro aplicadas podem ser taxas de juro variável e taxas de juro fixas.

Taxa de juro variável

Esta é uma taxa de juro que resulta da soma entre o indexante (a taxa de referência utilizada como indicador da evolução de mercado) e o *spread* (a margem aplicada pelo banco). Esta taxa vai variando ao longo da vida do empréstimo, acompanhando as variações do mercado.

O indexante utilizado nas operações de crédito é a taxa de juro Euribor, podendo ser a Euribor a 3, 6 ou 12 meses, enquanto o *spread* é definido pelo banco de acordo com o custo de financiamento, o risco de crédito associado ao Cliente e da relação entre o montante do empréstimo e o valor do imóvel. Numa oferta inicial, o Crédito Habitação Banco CTT apenas incluirá Taxa de Juro Variável, indexada à Euribor a 12 meses.



Glossário

▲ Taxa de juro fixa

Em contratos com taxa de juro fixa, a prestação mantém-se constante durante o período de tempo estabelecido para o contrato. Esse período poderá coincidir com o prazo total do empréstimo ou com períodos parciais. A taxa normalmente utilizada nas operações de crédito é a taxa *swap*, apresentando diferentes valores para os diferentes prazos. Numa fase inicial, o Banco CTT não disponibilizará oferta de taxa de juro fixa.

▲ Spread

É uma componente da taxa de juro anual (TAN) do empréstimo, definida pelo banco, contrato a contrato. Esta não é a única variável relevante para comparar propostas de crédito e por isso irá também estar interessado em saber a TAE (taxa anual efetiva) associada ao crédito, assim como os custos totais do processo.



Glossário

▲ **Spread** (continuação)

A oferta do Banco CTT, numa lógica de simplicidade, terá apenas duas alternativas em termos de *spread* (a acrescer ao indexante Euribor a 12 meses):

- *Spread* Base: quando o cliente não cumpra os requisitos do *spread* contratado;
- *Spread* Contratado: pressupõe que o Cliente pague a prestação do crédito na data prevista no contrato e detenha cumulativamente os seguintes produtos/serviços: domiciliação automática de ordenado e/ou pensão na conta de Depósitos à Ordem associada ao contrato e contrate o Seguro de Vida e o Seguro Multirriscos Habitação objeto de mediação pelo Banco CTT.

O *Spread* não é a única variável relevante para comparar propostas de crédito e por isso estará também interessado em saber a TAE (taxa anual efetiva) associada ao crédito, assim como os custos totais do processo.



Glossário

▲ **TAEG (taxa anual de encargos efetiva global)**

É a taxa que representa o custo total do empréstimo para o cliente, em percentagem anual do montante total do crédito e inclui a TAN e outros encargos associados ao crédito que o cliente terá de pagar por ano. A TAEG pode ser usada para comparar propostas de crédito com o mesmo prazo e modalidade de reembolso. A proposta com TAEG mais baixa é a mais barata para o cliente.

O cálculo da TAEG inclui: os juros; as comissões e impostos ; as despesas associadas ao contrato de crédito, nomeadamente com impostos e com os emolumentos relativos ao registo da hipoteca, no caso de se tratar de um crédito com garantia hipotecária; os seguros exigidos para obtenção do crédito; a comissão de manutenção de conta à ordem se existir (no caso do Banco CTT o cliente não paga a comissão de manutenção da conta à ordem), cuja abertura seja obrigatória para a gestão do empréstimo; outros encargos relativos à utilização de um meio de pagamento e relativos a operações de pagamento.

A TAEG não inclui: os valores a pagar caso o cliente não cumpra obrigações previstas no contrato; as comissões de reembolso antecipado do empréstimo; os custos notariais.

A TAEG distingue-se da TAN, a taxa anual nominal, por contabilizar, além dos juros dos empréstimos (expressos pela TAN), todos os outros encargos que o cliente terá de pagar pelo crédito.



Glossário

▲ **TAN (taxa anual nominal)**

É a taxa de juro anual nominal que representa o custo associado aos juros do empréstimo, e é aplicada numa base anual ao montante de crédito utilizado. No caso de um crédito à habitação com taxa variável, esta taxa é igual ao valor do indexante, normalmente a Euribor, acrescida do spread, taxa que os bancos acrescentam à taxa de mercado e que não é mais do que a margem de lucro do banco. Ou seja, $TAN = \text{Euribor} + \text{spread}$ (nos créditos indexados a taxa variável). No caso de um crédito com taxa fixa a TAN pode ser fixada diretamente pelo banco, sem fazer depender de qualquer indexante o seu valor. Ou pode ter como referência as taxas swap, adicionando a esta um spread. Neste caso a taxa de juro resulta, assim, da soma da taxa de juro de referência e do respetivo spread.



Glossário

▶ **MTIC (montante total imputado ao consumidor)**

O montante total imputado ao consumidor (MTIC) corresponde ao valor global que o cliente paga pelo empréstimo, ou seja, é a soma do montante do empréstimo e dos respetivos custos com juros, comissões, impostos, seguros e outros encargos.

O MTIC é uma informação especialmente relevante no momento que contrata o crédito. Ao longo da vigência do empréstimo a taxa de juro ou outros encargos podem ser alterados. Por exemplo, nos empréstimos contratados a taxa de juro variável ou mista, o MTIC é apenas indicativo. Como, nestes empréstimos, a taxa de juro pode variar ao longo do tempo, o MTIC pode não corresponder ao montante total que o cliente irá pagar durante a vigência do empréstimo. Se as demais características do crédito forem semelhantes: um crédito com a taxa de juro mais elevada terá um MTIC mais elevado, uma vez que os juros pagos serão superiores; um crédito a prazo mais longo terá um MTIC mais elevado, porque terá pago mais juros por esse crédito do que num crédito semelhante com prazo mais curto. Pode utilizar o MTIC para comparar propostas, para o mesmo montante e prazo, o MTIC permite comparar o valor dos juros e outros encargos que irá ter de pagar quando reembolsa o seu crédito.



Glossário

Regime e Finalidade de Crédito Habitação

O Crédito Habitação pode verificar-se sob a forma de diferentes regimes (Geral, Bonificado e Deficientes) e diferentes tipos de finalidade (Aquisição, Transferências de outras instituições e Construção e Obras). A oferta do Banco CTT abrange o regime Geral com finalidade de aquisição do imóvel e transferência de crédito.

Tipo de Propriedade

Existem também vários tipos de propriedade que normalmente são objeto de pedidos de crédito: Habitação Própria permanente, Habitação secundária, Arrendamento, Terreno, Garagem.



Glossário

Garantias

Durante a contratação do Crédito Habitação, devem ser estabelecidas as garantias acordadas entre a instituição credora e o Cliente. Existem vários tipos de garantias (Hipoteca sobre o Imóvel a financiar, Garantias pessoais, Garantias financeiras, Outro imóvel). No caso do Crédito Habitação Banco CTT, o banco exigirá a constituição a seu favor de hipoteca sobre o imóvel a financiar como garantia e ainda a título de reforço da garantia, a subscrição de um seguro de vida que cubra o montante do empréstimo contratado.

Podem, consoante o caso, ser solicitadas garantias adicionais, designadamente a existência de um fiador que se responsabilize pelo pagamento do empréstimo.

Valor do imóvel

Para calcular o montante do empréstimo de Crédito Habitação é necessário ter em conta o valor do imóvel. Para tal, o seu imóvel será alvo de uma avaliação.

O cálculo do LTV terá em consideração o menor valor entre o valor da avaliação e o valor de aquisição do imóvel.



Glossário

Prazo

Corresponde ao período de tempo contratado para devolver o capital emprestado, acrescido dos juros associados. Deverá simular o prazo do seu contrato de Crédito Habitação para ajustar as prestações a pagar.

O Cliente deve ser plenamente consciente das consequências decorrentes do prazo que pretende acordar relativamente ao seu pedido de Crédito Habitação, tendo presente a taxa de esforço (proporção do rendimento familiar afeto ao pagamento dos empréstimos que lhe está associada).

Quanto maior for a duração do prazo, menor é a prestação a pagar mensalmente, no entanto como demora mais tempo a pagar o empréstimo, o montante de juros a pagar é mais elevado. O contrário acontece quando o prazo selecionado é mais curto, consequentemente as prestações são mais elevadas, mas no final o Cliente paga menos juros pois o empréstimo é amortizado mais depressa.



Glossário

Loan-to-Value (LTV)

É a percentagem que traduz a relação entre o montante do empréstimo solicitado e o valor do imóvel financiado. Geralmente os bancos não concedem crédito que seja caracterizado por $LTV > 80\%$. O Banco CTT adota este valor como referência.

Reembolso Antecipado do Empréstimo

Durante a vigência do contrato de empréstimo, é possível antecipar o pagamento do empréstimo, total ou parcialmente, no entanto, nestas ocasiões normalmente é cobrada uma comissão. Para contratos com taxa de juro variável, a comissão será de 0,5% e nos contratos de taxa de juro fixa, a comissão poderá ser equivalente a 2% do capital reembolsado.

O reembolso antecipado deverá ser efetuado na data contratada para o pagamento da prestação e o banco tem de ser avisado com pelo menos sete dias úteis de antecedência, caso se trate de um reembolso parcial, ou com 10 dias úteis de antecedência tratando-se do reembolso de todo o capital ainda em dívida.



Glossário

Comissões

As comissões correspondem aos valores que as instituições financeiras cobram como retribuição pelos serviços por elas prestados. Cada banco tem a sua política de comissões aplicadas ao Crédito Habitação, podendo existir comissões iniciais e outras comissões, aplicáveis durante a vigência do contrato ou no termo do contrato. As comissões aplicáveis podem ser consultadas nos preçários das respetivas instituições financeiras.

No caso da oferta do Banco CTT, na constituição do Crédito Habitação são cobradas apenas 3 comissões: Comissão de Abertura de Processo; Comissão de Avaliação do Imóvel e Comissão de Formalização. Consulte o Preçário [aqui](#).



Glossário

Outros Custos a considerar

Ao longo do processo de contratação do Crédito Habitação, deverá também considerar outros custos para além das comissões cobradas pelas instituições de crédito, das quais se destacam as seguintes: Custos de formalização do Ato de Outorga, Certidão online do Registo Predial, Imposto de Selo de Abertura de crédito, Imposto de Selo de Aquisição e Imposto Municipal Sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).

Sugerimos a consulta prévia da FIN de Crédito Habitação, na qual constam detalhados os custos a ter em consideração ao longo do processo.

bancoctt.pt

Linha de Apoio 707 288 282

8h às 24h | 7 dias por semana