

Vai comprar casa? Saiba o que precisa para pedir crédito

Vai avançar com o pedido de financiamento para comprar casa? As regras de aprovação estão mais apertadas e a documentação tem custos

As regras para a aprovação do crédito à habitação estão mais apertadas. O objetivo é que tendencialmente esta tipologia de financiamento convirja gradualmente para 30 anos, de acordo com a mais recente recomendação do Banco de Portugal, em vigor desde 1 de abril e que se aplica a novos créditos. Já [falámos sobre os novos prazos de concessão de crédito à habitação, mas nunca é demais relembrar.](#)

Novas regras de concessão de crédito mais apertadas

Aquando da concessão de **contratos de crédito à habitação; contratos de crédito com garantia hipotecária ou equivalente; e contratos de crédito ao consumo**, a duração dos novos contratos não deve exceder:

- os 40 anos para mutuários com até 30 anos de idade;
- os 37 anos para mutuários entre os 31 e os 35 anos;
- os 35 anos para mutuários a partir dos 36 anos.

Caso sejam dois mutuários, considera-se a idade do mais velho.

Com estes novos prazos mais curtos as prestações vão ficar mais altas.

Quais são os documentos que vou precisar para comprar casa?

Ao longo das várias fases de reflexão, aprovação e escritura, a quantidade de documentos necessários vai aumentando.

Que documentos preciso antes de comprar?

Antes de comprar deverá fazer simulações. Pode delegar desde logo esta tarefa na MaxFinance, mas também o pode fazer em casa nos sítios online dos bancos. Neste caso, lembre-se que as simulações online são indicativas, mas ficará com uma ideia geral sobre o valor da prestação a pagar.

A primeira simulação pouco mais indica que **o valor da casa que pretende comprar, o número de titulares e respetivas datas de nascimento**. Com esta informação fica a saber, por alto, durante quanto tempo vai pagar, qual o valor de entrada, das taxas de juros e a da prestação mensal.

Para um cálculo mais fino, quando está a passar da teoria à prática, dirija-se a uma agência bancária ou a um intermediário de crédito. Este tipo de cálculo já implicará **o recurso a documentos como comprovativos de rendimentos e declaração de IRS**.

Leia também: [Comprar Casa um Investimento Sólido a Longo Prazo](#)



A decisão está tomada: o que preciso agora?

Para fazer a pré-aprovação do crédito, a entidade financeira irá pedir para cada um dos titulares:

- **Identificação do titular do crédito.** (Cartão de cidadão, Passaporte ou Bilhete de Identidade);
- **Número de contribuinte** (Número de Identificação Fiscal);
- **Declarações de IRS mais recente e a respetiva nota de liquidação** do Imposto sobre os Rendimentos. Ambos os documentos podem ser descarregados no Portal das Finanças;
- **Os três últimos recibos de vencimento;**
- **Os três últimos extratos mensais das contas à ordem;**
- **Declaração da entidade patronal**, na qual se deverá detalhar a natureza do vínculo (contrato a prazo, contrato sem termo).

Nota: no caso de trabalhadores por conta própria, os documentos necessários são semelhantes. Poderá ser-lhe solicitado o **comprovativo de início de atividade e os últimos "recibos verdes"**.

O banco pré-aprovou o crédito. E agora, quais são os documentos necessários?

Nesta altura, [ser-lhe-á entregue a Ficha de Informação Normalizada Europeia \(FINE\)](#), na qual constam os detalhes do financiamento incluindo os montantes, duração, taxas de juro.

Preste especial atenção às contrapartidas que a instituição de crédito lhe pede e se implicará pagar mais alguma coisa. O banco poderá sugerir abertura de conta à ordem, domiciliação do ordenado, contratação de seguros, para lhe atribuir um melhor spread (o lucro do banco). É fundamental fazer as contas para perceber se fica a beneficiar com o contrato.

Na FINE encontra a informação sobre:

- Identificação da entidade bancária;
- Características do contrato de crédito;
- Comissões e custos associados ao contrato;
- Prazo da proposta
- Plano financeiro do empréstimo
- Outras informações específicas que não se enquadrem nos pontos anteriores.

Posto isto, a entidade financeira irá **fazer uma avaliação do seu futuro imóvel**, que depende da localização, estado da propriedade, número de divisões, área, entre outros. Se a avaliação se adequar à proposta do banco será emitida a **carta de aprovação**, na qual constam os termos finais do crédito.

O cliente (e o fiador) terá agora pelo menos sete dias para refletirem se querem ou não avançar com o crédito. O banco terá de manter as condições apresentadas na carta de aprovação durante 30 dias



Vou fazer a escritura? O que preciso levar comigo?

Depois deste tempo a refletir, chegou o grande momento: a escritura, o contrato de compra e venda do imóvel, na qual se formaliza a transação.

Terá de pagar os impostos devidos ao Estado (Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT) e o Imposto do Selo).

Tome nota: o IMT pode representar um valor elevado. Certifique-se que tem esse montante disponível.

Deste modo, será necessário ter em sua posse:

- Propostas de Seguro de Vida e Multirrisco (Tem de os ter caso peça crédito à habitação);
- Certidão da Conservatória do Registo Predial;
- Código de acesso à Certidão da Conservatória do Registo Predial Online ou Certidão;
- Cópia da licença de habitação do imóvel, que pode pedir junto da Câmara Municipal;
- Cópia da Declaração para liquidação do IMT no caso de compra e venda, que pode pedir na Repartição de Finanças;
- Identificação completa dos vendedores;
- Certificado Energético, que pode pedir ao vendedor.

Como poupar na compra de casa?

Resumindo, se vai contratar um crédito à habitação, recomendamos a consulta - sem custos - de um [intermediário de crédito da MaxFinance](#). Além de lhe encontrar a melhor prestação, irá igualmente tratar desta parte burocrática que consome muito tempo a quem quer comprar casa. Além de o serviço não ter custos para o comprador, poderá ainda permitir-lhe poupar milhares de euros ao longo de todo o empréstimo, em particular neste primeiro momento crucial.

- A MaxFinance irá apresentar-lhe várias simulações e estará disponível para responder a todas as suas dúvidas. Mas recordamos algumas das principais:
- [Compare a Taxa Anual de Encargos Efetiva Global \(TAEG\)](#), pois é o indicador que inclui todos os custos do crédito, incluindo juros, comissões e seguros, quando obrigatórios.
- Preste atenção às vendas cruzadas (seguros, cartões de crédito, negativo autorizado, aplicações financeiras) e verifique se compensam ou se é apenas mais um encargo mensal.
- [Verifique a sua taxa de esforço](#).

