

Menu topo



[Crédito](#) > [Crédito à habitação](#) > [Perguntas frequentes](#)

Menu de contexto

Perguntas frequentes

1 - O que é o crédito à habitação?

O crédito à habitação é um contrato de empréstimo da instituição de crédito ao cliente, por um período de tempo previamente estabelecido, utilizado 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.

2 - Para ter um crédito à habitação é obrigatório ter conta na instituição credora e contratar seguro de vida?

Não é obrigatório. Contudo, a maioria das instituições assim o exige. As instituições devem informar o cliente, antes da celebração do contrato, da eventual obrigação de abertura de conta bancária nessa instituição e/ou da contratação de um seguro de vida. Se exigido um seguro de vida, o cliente pode livremente escolher a entidade junto da qual o pretende contratar.

As instituições devem também apresentar de forma clara, todas as condições que estejam associadas à contratação do crédito, nomeadamente as comissões e despesas associadas à eventual abertura de conta e/ou de contratação de seguro de vida. Refira-se que as instituições estão obrigadas a publicitar o valor das comissões e despesas nos preçários que devem manter afixados nos seus balcões e nos respetivos portais bancários na Internet.

3 - Qual a modalidade de taxa de juro mais vantajosa?

Os empréstimos à habitação podem ser concedidos com taxa de juro variável ou fixa.

No caso de ser variável, a taxa de juro altera-se ao longo da vida do empréstimo, sempre que ocorre a revisão do valor do indexante (por exemplo: de 3 em 3 meses, se a Euribor for a 3 meses, ou de 6 em 6 meses, se a Euribor for a 6 meses, etc.), porque o valor do indexante pode aumentar ou diminuir ao longo do tempo devido a fatores que nada têm a ver com o empréstimo.

No caso de a taxa de juro ser fixa, o cliente sabe à partida qual o valor da taxa de juro a vigorar até ao final do prazo do empréstimo. No momento da contratação do empréstimo é normal que a taxa de juro fixa seja mais alta do que a taxa de juro variável, uma vez que o prazo a que esta se refere é muito mais curto.

Só no final do empréstimo o cliente fica a saber qual teria sido a melhor opção na altura em que celebrou o contrato. A escolha entre uma ou outra opção depende da expectativa que o cliente tenha quanto à evolução

futura das taxas de juro e dos encargos que quer assumir no imediato.

4 - Posso pagar parte do meu empréstimo à instituição de crédito?

Sim. O cliente bancário pode amortizar parte do empréstimo em qualquer data de pagamento das prestações, avisando a instituição de crédito dessa sua intenção com pelo menos 7 dias úteis de antecedência. A instituição pode cobrar, no entanto, uma comissão máxima que corresponde: a 0,5% do capital que é reembolsado, no caso de contratos com taxa de juro variável; ou 2%, no caso de contratos com taxa de juro fixa.

A amortização que efetuar ao seu crédito à habitação irá influenciar o valor da prestação. Se, no entanto, pretender optar por reduzir o prazo do seu empréstimo terá de efetuar um pedido de alteração das condições contratuais do crédito ao seu banco, em sede de renegociação do contrato.

5 - Posso transferir o meu crédito habitação para outra instituição?

Sim. O cliente pode transferir o seu empréstimo para outra instituição de crédito a qualquer momento da vigência do contrato tendo apenas de avisar a instituição de crédito de que o pretende fazer com 10 dias úteis de antecedência. Também neste caso, a comissão a pagar à instituição de crédito não pode exceder o valor correspondente a: 0,5% do capital que é reembolsado, no caso de contratos com taxa de juro variável, ou 2%, no caso de contratos com taxa de juro fixa.

6 - De quanto tempo dispõe o banco para prestar as informações necessárias para transferir o meu crédito?

A instituição de crédito onde o empréstimo se encontra deve, no prazo de 10 dias úteis, fornecer à instituição para onde o empréstimo vai ser transferido todas as informações e elementos necessários para que esta conceda o novo empréstimo, designadamente o valor do capital em dívida e o período de tempo do contrato de empréstimo inicial já decorrido.

7 - Qual é a diferença entre capital em dívida e montante em dívida?

Nas datas de pagamento das prestações o montante em dívida coincide com o valor do capital em dívida. De facto, com o pagamento da prestação k , obtém-se um novo valor para o capital em dívida por diferença entre o valor do capital inicial e o valor acumulado das amortizações de capital contidas em cada uma das prestações pagas até ao momento k (inclusive), o qual corresponde também ao valor do montante em dívida.

O valor do capital em dívida vai, por isso, sendo progressivamente menor à medida que as prestações de capital e juros vão sendo liquidadas, até se tornar zero logo após o pagamento da última prestação.

De modo diferente, num momento t qualquer, entre duas datas de pagamento das prestações, o montante em dívida difere do capital em dívida. Nestes casos, o montante em dívida é dado pelo capital em dívida acrescido dos juros corridos entre a data de pagamento da última prestação e o momento t .

8 - Posso deixar de ser fiador?

Quem aceitar ser fiador só poderá deixar de o ser se o banco concordar com a sua substituição. A fiança é uma garantia para a instituição de crédito, caso as obrigações contratuais não sejam cumpridas pelo devedor o fiador passa a ser responsável por elas.

9 - Pode uma instituição recusar-se a conceder-me empréstimo?

O acesso ao crédito à habitação está, em princípio, assegurado a qualquer agregado familiar, desde que o empréstimo se destine à aquisição, construção e realização de obras em habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, ou para aquisição de terrenos para construção de habitação própria.

Contudo, existindo liberdade contratual nas relações comerciais, o crédito à habitação é um acordo livre entre as partes, consumando-se apenas se ambos concordarem. A instituição de crédito não é, pois, obrigada a conceder o empréstimo.

10 - Pode o banco alterar o spread do meu contrato de crédito?

O *spread* pode ser alterado por mútuo acordo entre as partes - instituição de crédito e cliente bancário - no âmbito de uma renegociação das condições do contrato.

As instituições de crédito estão, no entanto, impedidas de aumentar o *spread* de contratos de crédito destinados à aquisição ou construção de habitação própria permanente caso a renegociação desse contrato tenha sido motivada por:

- Arrendamento do imóvel do mutuário, na sequência de:
 - a) Desemprego de um dos membros do agregado familiar do mutuário;
 - b) Mudança para um local de trabalho a mais de 50 km de distância do mutuário ou de membro do seu agregado familiar (que não seja seu descendente) e que implique a mudança de habitação.

- Alteração da titularidade do contrato motivada por divórcio, separação judicial de pessoas e bens, dissolução da união de facto ou falecimento de um dos cônjuges quando o empréstimo fique titulado por mutuário que apresente uma taxa de esforço inferior a 55% ou, no caso de agregados familiares com dois ou mais dependentes, 60%.

11 - Pode o banco recusar-se a proceder à renegociação do meu contrato de crédito?

Sim. A renegociação das condições do crédito à habitação e respetiva entrada em vigor, exige o mútuo acordo entre o cliente bancário e a instituição de crédito. Se a instituição de crédito acordar em proceder a essa revisão, não pode cobrar qualquer comissão pela análise da renegociação das condições do crédito, nem pode fazer depender a referida renegociação da aquisição de outros produtos ou serviços financeiros. Contudo, a instituição de crédito pode alterar outras condições do empréstimo, como o *spread*, no âmbito da renegociação.

12 - O banco pode aumentar o meu spread se eu deixar de subscrever os produtos ou serviços previstos no meu contrato para beneficiar de um spread mais reduzido?

Embora exista a proibição de fazer depender a renegociação do crédito da aquisição de outros produtos ou serviços financeiros, esta não abrange aqueles casos em que o contrato já prevê, desde início, as condições para a efetivação de redução do *spread* em função do cumprimento de determinados requisitos, em particular, da subscrição de outros produtos ou serviços bancários, razão pela qual a instituição pode aplicar o *spread* sem

bonificação no caso de o cliente deixar de subscrever os produtos ou serviços financeiros contratualmente previstos. Todavia, se a instituição não o fizer durante um ano, esse direito prescreve.

13 - De que forma devo renegociar as condições do meu empréstimo à habitação para que a minha prestação reflita a evolução das taxas de juro ou para que permaneça inalterada?

O prazo do indexante define a frequência com que a taxa de juro do empréstimo é revista. Se a renegociação do prazo do indexante for no sentido da sua redução (por exemplo, de Euribor a 12 meses para Euribor a 3 meses), isso significará uma revisão mais frequente da taxa de juro do empréstimo.

Esta opção, num contexto de descida de taxas de juro, permite o impacto mais rápido dessa descida na prestação mensal. Pelo contrário, num contexto de subida de taxas de juro, os indexantes com prazos mais longos (por exemplo, Euribor a 12 meses) ou taxa fixa (por exemplo, a 5 anos ou mais) adiam ou impedem o impacto desse movimento no valor da prestação do crédito à habitação.

14 - Posso alterar a data de pagamento ou a conta através da qual pago a prestação mensal do meu crédito à habitação?

Pode solicitar ao seu banco a alteração da data de pagamento da sua prestação ou da conta através da qual efetua o pagamento da prestação do seu empréstimo. Contudo, a alteração da data de pagamento da prestação exige o acordo entre o cliente e o banco. Também só é possível alterar a conta onde é debitada a prestação mensal do seu empréstimo se o banco assim o aceitar.

15 - Posso obter cópia do relatório de avaliação do imóvel destinado a garantir o empréstimo à habitação?

O Banco de Portugal entende que a disponibilização do relatório de avaliação do imóvel oferecido em garantia no âmbito do processo de crédito à habitação se insere na prossecução das melhores práticas das instituições de crédito para com os seus clientes quando os correspondentes custos sejam suportados no todo ou em parte pelos próprios clientes (Carta-Circular n.º 33/2010 de 14 de outubro).

16 - Não concordo com o resultado da avaliação. O que posso fazer?

Pese embora se entenda que a disponibilização do relatório de avaliação do imóvel oferecido em garantia no âmbito do processo de crédito à habitação se insere na prossecução das melhores práticas das instituições de crédito para com os seus clientes, quando os correspondentes custos sejam suportados no todo ou em parte pelos próprios clientes, esclarece-se que, em caso de discordância quanto ao seu conteúdo ou aos critérios nele adotados, não é possível ao cliente pôr em causa, junto da instituição de crédito, o teor desse relatório ou a decisão de concessão ou não do crédito, atenta a liberdade contratual das partes nesta matéria.

17 - O banco pode resolver o meu contrato de crédito caso não pague uma prestação?

As instituições de crédito apenas podem resolver o contrato de crédito na sequência da verificação de, pelo menos, três prestações vencidas e ainda não pagas pelo cliente bancário.

As instituições de crédito estão ainda impedidas de resolver o contrato de crédito durante o Procedimento

Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (PERSI) ou na vigência de um plano de reestruturação acordado no âmbito do Regime Extraordinário de Proteção de Devedores de Crédito à Habitação em situação económica muito difícil.

18 - O banco pode aumentar o spread do meu contrato de crédito na sequência da alteração de titularidade do empréstimo em caso de divórcio?

A instituição de crédito não pode aumentar o *spread* aplicável a contrato de crédito destinado à aquisição ou construção de habitação própria permanente, nem agravar outros encargos com esse crédito, em caso de alteração de titularidade do contrato motivada por divórcio, separação judicial de pessoas e bens, dissolução da união de facto ou morte de um dos cônjuges, quando a prestação mensal do empréstimo represente uma taxa de esforço para o agregado familiar do novo titular inferior a 55% ou, no caso de existirem dois ou mais dependentes, 60%.

19 - Se arrendar o imóvel que garante o meu empréstimo à habitação o banco pode aumentar o spread do contrato de crédito?

A instituição de crédito não pode aumentar o *spread* do contrato de crédito celebrado para aquisição ou construção de habitação própria permanente, nem agravar outros encargos com esse crédito, em caso de renegociação motivada pelo arrendamento do imóvel, na sequência de:

- Desemprego de um dos membros do agregado familiar do mutuário;
- Mudança para um local de trabalho a mais de 50 km de distância do mutuário ou de membro do seu agregado familiar (que não seja seu descendente) e que implique a mudança de habitação.

20 - Sou portador de um grau de incapacidade de 60% e pretendo adquirir uma habitação. Posso recorrer a um regime de crédito específico?

As pessoas com um grau de incapacidade superior a 60%, comprovada por atestado médico de incapacidade multiuso, desde que maiores de 18 anos, podem solicitar um crédito à habitação ao abrigo do regime de crédito bonificado para pessoas com deficiência.

Os empréstimos concedidos ao abrigo deste regime podem ter por finalidade:

- A aquisição, ampliação, construção ou realização de obras em habitação própria permanente (incluindo a aquisição de garagem individual ou de lugar de estacionamento em garagem coletiva);
- A aquisição de terreno para a construção de imóvel destinado a habitação própria permanente (incluindo a construção de garagem individual);
- A realização de obras em partes comuns de edifícios destinadas ao cumprimento das normas técnicas de acessibilidade aos edifícios habitacionais.

O acesso a este regime está ainda dependente do cumprimento de vários requisitos:

- O montante mutuado não pode, em 2015, ser superior a 190.000 euros (este valor é atualizado anualmente de acordo com o índice de preços no consumidor);
- O prazo máximo do empréstimo não pode ser superior a 50 anos;
- O montante do empréstimo não pode ultrapassar 90% do valor de avaliação da habitação pela instituição de crédito, ou do custo das obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação (*loan-to-value*);
- O empréstimo não pode destinar-se à aquisição de imóvel propriedade de ascendentes ou descendentes do interessado;

- Nenhum membro do agregado familiar pode possuir outro empréstimo em regime de crédito bonificado;
- Deve ser constituída hipoteca sobre o imóvel financiado, não podendo o mesmo ser alienado durante um período mínimo de cinco anos.

Contudo, a celebração de contratos ao abrigo deste regime depende sempre do acordo da instituição de crédito.

21 - É obrigatória a constituição de um seguro de vida para que um banco me conceda um crédito bonificado à habitação para pessoas com deficiências?

A contratação de seguro de vida não é obrigatória por lei. Contudo, as instituições podem solicitar a contratação desse seguro como garantia do risco associado ao empréstimo. Neste caso, as instituições devem informar o cliente, antes da celebração do contrato, da necessidade de contratação do seguro de vida. O cliente pode escolher livremente a entidade com a qual pretende contratar esse seguro.

22 - Tenho um contrato de crédito à habitação e adquiri, entretanto, um grau de incapacidade superior a 60%. Posso solicitar a mudança para o regime de crédito bonificado para pessoas com deficiência?

Sim. Caso tenha adquirido um grau de incapacidade superior a 60% após a celebração de um contrato de crédito à habitação e esse contrato tenha como objeto a aquisição, ampliação, construção, realização de obras em habitação própria permanente ou a aquisição de terreno para a construção de imóvel com aquela finalidade, o cliente tem o direito de mudar para o regime de crédito bonificado para pessoas com deficiência, desde que preencha as demais condições de acesso e apresente um requerimento à instituição de crédito a solicitar essa mudança.