

Como utilizar este Guia

Ter casa própria é um dos grandes objetivos de todos nós, implicando geralmente decisões muito importantes.

A Caixa Económica Montepio Geral, adiante designada por **Montepio**, enquanto Instituição com vasta experiência, elaborou, para Si, este guia, pretendendo-se que seja um instrumento de apoio, desde a escolha até ao momento de usufruir do seu novo lar.

No ponto "**A escolha da sua casa**" são sugeridos alguns conselhos práticos para melhor a selecionar, ou seja, onde e como procurar, cuidados a ter com a localização, com o aspeto exterior e interior do prédio, cuidados adicionais se a casa for em segunda mão, etc.

Após ter escolhido a casa, é conveniente realizar um contrato de promessa de compra e venda, o qual é abordado em "**A compra da sua casa**".

"**A necessidade de recorrer ao crédito**" é geralmente o passo seguinte, sendo necessário estar informado(a) de alguns conceitos básicos, tais como taxa de esforço, finalidades, regimes de crédito, tipos de taxa e de prestações.

Depois de ter verificado qual a solução de financiamento adequada ao seu caso, há que passar à "**Formalização do processo**", para o que necessita de ser esclarecido(a) acerca dos seguros a subscrever, dos documentos necessários e dos custos decorrentes.

Existem também importantes "**Benefícios fiscais e parafiscais**", nomeadamente os obtidos com a dedução à coleta do IRS dos juros e amortizações do capital.

E, finalmente, após ter o seu empréstimo concedido e o seu desejo realizado, encontrará ainda neste guia "**Conselhos finais**" sobre os últimos aspetos que é conveniente considerar.

Poderá, também, consultar o nosso *site* na *internet* **www.montepio.pt**, e obter todas as informações sobre as nossas soluções, bem como efetuar as simulações das prestações a pagar e respetivos encargos.

Se necessitar de mais alguma informação ou tiver alguma dúvida, não hesite em visitar um dos nossos Balcões. Teremos muito gosto em prestar-lhe todos os esclarecimentos que julgue necessários e, em conjunto, escolhermos a solução mais adequada.

Esperamos poder ser úteis neste momento tão importante da sua vida.

A Escolha da Sua Casa

Onde é que eu vou procurar a minha casa?

Esse é o seu primeiro passo, para o qual aconselhamos:

- Selecione as zonas de residência onde gostaria de habitar;
- Desloque-se aos locais escolhidos, vendo os anúncios nas janelas ou nos postos de venda das empresas construtoras;
- Recorra às empresas de mediação imobiliária;
- Recorra aos anúncios de jornais ou publicações especializadas;
- Informe-se junto das Câmaras Municipais sobre a existência de empreendimentos realizados por Cooperativas de Habitação (entidades sem fins lucrativos com regalias fiscais), por empresas privadas no âmbito de Contratos de Desenvolvimento de Habitação, cujos preços são mais baixos ou por empresas públicas.

Qual é a melhor altura para ir «ver casas»?

- Tente ir durante o dia, aproveitando a hora de almoço nos meses de inverno, uma vez que observa melhor as condições de iluminação natural, isolamento acústico, etc;
- No entanto, antes de decidir comprar uma determinada casa, desloque-se ao local, ao final do dia ou mesmo à noite, de forma a observar o ambiente envolvente, condições de acessibilidade, trânsito, etc.

Que aspetos de localização da casa devo considerar?

Uma boa localização tem como resultado uma maior valorização futura, sendo assim aconselhável:

- Informar-se junto da Câmara Municipal sobre os projetos de construção nos terrenos disponíveis que se encontrem nos arredores da casa, verificando se irão influenciar as suas atuais características (vista panorâmica, acessos, parqueamentos, segurança, etc.);
- Analisar a boa acessibilidade do local, bem como os transportes públicos, não esquecendo as horas de maior trânsito;
- Observar e comprovar a distância e o tempo que demora nos percursos habituais (emprego, escolas, supermercados, hospitais, farmácias, etc.), não esquecendo, mais uma vez, as horas de maior trânsito;
- Averiguar se existe facilidade para estacionamento.

Quando num determinado anúncio é referida a área da casa, as varandas estão incluídas?

A área da casa anunciada é, de um modo geral, a área bruta, isto é, a área da casa incluindo a parede exterior, as varandas, os locais acessórios e a quota parte que lhe corresponde nas áreas comuns do prédio. Assim, solicite sempre a área útil e compare-a com a respetiva

planta, podendo confirmar a área das assoalhadas com uma fita métrica.

Que aspetos exteriores do prédio devo ter em conta?

- Caso haja fissuras nas paredes e manchas de humidade, questione o vendedor sobre as suas causas bem como sobre as formas de isolamento;
- Tenha em atenção a exposição solar da casa (as divisões a norte não têm sol, a nascente têm de manhã, a poente ao fim da tarde e a sul durante quase todo o dia);
- Se o andar for baixo, avalie os riscos de assalto, nomeadamente a segurança das janelas, caso sejam acessíveis pelo exterior.

Que aspetos interiores do prédio devo ter em conta?

- Examine se os elevadores e/ou escadas possibilitam o transporte de móveis e eletrodomésticos;
- Se a casa tiver garagem, verifique os acessos exteriores e interiores e respetiva segurança, se o seu lugar é fixo e suficiente, se o escoamento de água e fumo é eficaz, e se dispõe de meios de extinção de incêndio;
- Averigue se os contadores de água, eletricidade e gás são externos, de modo a possibilitar a leitura na sua ausência.

E relativamente ao andar propriamente dito?

- Assegure-se que não existem fissuras e sinais de humidade nas paredes, no teto e por baixo dos parapeitos das janelas (se o andar for o último, deverá ter cuidados adicionais, nomeadamente com o estado de conservação e isolamento do telhado);
- Dado que as divisões parecem maiores quando estão vazias, certifique-se, usando uma fita métrica, que o espaço disponível é suficiente para colocar todos os seus móveis, atendendo às portas e janelas;
- Examine o bom funcionamento do gás, água e eletricidade, não esquecendo de se informar sobre a potência do quadro elétrico;
- Se o chão for alcatifado, investigue o que tem por baixo;
- Analise a acessibilidade e o número de tomadas existentes com e sem ligação à terra, bem como a existência ou não de instalações para televisão e telefone nas divisões que desejaria que as tivesse;
- Se a casa tiver lareira, verifique o escoamento de fumos;
- Certifique-se de que o número de armários/roupieiros é suficiente e de que existe despensa;
- Se a cozinha estiver equipada, averigue se a marca dos eletrodomésticos tem assistência na região/país;
- Confira a segurança da porta de entrada, se é blindada ou maciça e se a fechadura é de confiança;
- Informe-se sobre o valor mensal do condomínio correspondente à sua fração, sobre as partes comuns do prédio e sobre as características do seguro de condomínio, de modo a saber se este cobre a sua fração.

E se a casa não for nova?

Numa casa em «segunda mão», para além dos cuidados acima referidos, deverá, ainda, verificar:

- Se a Câmara Municipal não tem direito de preferência na transmissão de imóveis relativamente à zona em que a casa está situada;
- O estado de conservação da fachada exterior do prédio e das áreas comuns, uma vez que eventuais obras poderão representar uma despesa extra a curto prazo;
- O estado das canalizações (se são as de origem ou se já foram substituídas) e das instalações elétricas, bem como se os ascensores estão de acordo com as normas de segurança em vigor;
- O regulamento do condomínio e as contas do prédio, incluindo o montante afeto ao Fundo de Reserva;
- Se o valor de eventuais obras não irá encarecer demasiado o preço final da casa;
- Se, no caso de pretender realizar obras, há necessidade de apresentar previamente o plano da casa e o projeto das mesmas na Câmara Municipal, para obter a respetiva autorização. É conveniente pedir vários orçamentos e fazer um contrato de empreitada, por escrito, de modo a assegurar o cumprimento das condições acordadas, podendo ser negociado um sistema de penalizações por incumprimento de prazo.

A Compra da Sua Casa

O que devo fazer após ter escolhido a minha futura casa?

Depois de ter decidido qual a casa que vai comprar, é conveniente realizar **um contrato de promessa de compra e venda**, no qual as partes, o vendedor e o comprador, se comprometem a realizar o contrato definitivo de transmissão de propriedade nas condições acordadas. Neste contrato, que deverá conter as assinaturas reconhecidas presencialmente pelo notário, os elementos a referir são os seguintes:

- Identificação do(s) promitente(s) comprador(es) e vendedor(es) (nome, estado civil, número fiscal, morada);
- Identificação do imóvel, incluindo a descrição na Conservatória do Registo Predial e a respetiva inscrição matricial registada na Caderneta Predial;
- Menção expressa à licença de habitação/construção do imóvel;
- Preço de venda acordado (montante, data e forma de pagamento, incluindo o montante do sinal e das entregas intermédias, se existirem, bem como o recurso ou não ao crédito bancário);
- Prazo para a celebração da escritura, mencionando, se for o caso, o facto de esta estar dependente da autorização do crédito bancário;
- Menção de que o imóvel é vendido sem quaisquer ónus, encargos ou responsabilidades, devendo o comprador averiguar esta situação na respetiva Conservatória do Registo Predial, bem como de que o mesmo se encontra devoluto (estar vago, desocupado);
- Penalizações, caso não sejam respeitadas as condições acima referidas, nomeadamente no que respeita ao prazo para a realização da escritura.

Aconselhamos que, para maior segurança na celebração do contrato, recorra a um jurista.

Que informações devo obter e junto de que entidades, antes de realizar um contrato de promessa de compra e venda?

- Se existe licença de habitação/construção válida (documento indispensável para a realização do contrato) - Câmara Municipal;
- Se existe constituição de propriedade horizontal - Conservatória do Registo Predial;
- Se o terreno, no caso de construção de moradia, tem alvará de loteamento - Câmara Municipal;
- Se o proprietário é de facto quem se apresenta como tal - Conservatória do Registo Predial;
- Se o imóvel a adquirir se encontra devoluto;
- Se o imóvel a adquirir se encontra livre de direitos de preferência, tais como:
 - herdeiros, inquilinos - Repartição de Finanças;
 - outras entidades, tais como Cooperativas ou Câmaras Municipais que detenham pactos de preferência com o proprietário - prova a fornecer pelo vendedor;
- Se o imóvel está situado em zona classificada sobre a qual a Câmara Municipal, designadamente a de Lisboa e a do Porto, tenha direito de preferência na aquisição;
- Se o imóvel a adquirir não está sujeito a qualquer usufruto vitalício - Conservatória do Registo Predial ou Predial Online;
- Se o prédio ou fração autónoma possui inscrição matricial registada na Caderneta Predial, ou se encontra pedida a sua inscrição pelo proprietário - Repartição de Finanças;
- Se o imóvel ou fração não está sujeito ao direito de superfície - Conservatória do Registo Predial ou Predial Online;
- Se não existem:
 - hipotecas ou penhoras - Conservatória do Registo Predial;
 - embargos - Câmara Municipal;
- Se o vendedor não está em situação de falência ou insolvência, nem corre contra ele qualquer processo judicial que passe a tornar ineficaz a alienação de bens próprios - Tribunais ou empresas legais de informação comercial;
- Se os encargos do condomínio se encontram pagos - Administração do Condomínio.

A Necessidade de Recorrer ao Crédito

Porquê recorrer ao crédito?

Admitindo que o valor da casa que deseja comprar e os encargos inerentes à sua aquisição excedem o montante das suas poupanças (Depósitos à Ordem ou a Prazo ou outras aplicações financeiras suscetíveis de serem reembolsadas), então surge a possibilidade, hoje em dia muito comum, de recorrer às Instituições de Crédito para concretizar a compra, construção ou realização de obras na casa pretendida, estando o acesso ao crédito bastante facilitado. É neste momento que o Montepio, como Instituição de Crédito que possui uma sólida experiência no Crédito à Habitação desde há longos anos, colabora consigo, apresentando-lhe a solução adequada de financiamento para o seu caso concreto e acompanhando-o durante todo o processo, mesmo que ainda não seja nosso Cliente.

Quais são então as vantagens que o Montepio oferece?

- **Condições preferenciais para Jovens:**
 - Se tem idade inferior ou igual a 35 anos, à data de aprovação do empréstimo, e vai realizar um contrato no Montepio Habitação, beneficiará de:
 - Redução no spread de 0,1% por ser Cliente Jovem, em função do relacionamento com o Montepio;
 - Redução do valor da Comissão de Avaliação
- **Redução no spread base de 0,1% aos Clientes Associados do Montepio, em função do relacionamento com a Instituição;**

- **Financiamento até 75% do valor de avaliação;**
- **Prazo máximo de 40 anos;**
- **Opção por um período de carência até 3 anos, durante os quais apenas paga juros;**
- **Oferta da cobertura de conteúdo, até 30.000€, durante 12 meses. A usufruir na 1ª ou 2ª anuidades para os mutuários de Crédito à Habitação que efetuem a aquisição ou transferência de contrato e subscrevam o Seguro Proteção Habitação Montepio (oferta válida até 31/12/2011);**
- **Redução da taxa de juro do Crédito Individual;**
- **Experiência comprovada na área do Crédito à Habitação.**

Qual é o montante máximo que posso solicitar?

O montante do seu crédito vai depender essencialmente dos rendimentos do seu agregado familiar.

Com efeito, o montante máximo a conceder vai depender da sua taxa de esforço (relação entre o montante da prestação mensal relativa ao primeiro ano de vida do empréstimo e um duodécimo do rendimento anual bruto do agregado familiar).

Desde que a taxa de esforço seja cumprida, o Montepio financia até 75% do valor da avaliação.

E se eu não tiver possibilidade de sinalizar a habitação?

Para esta situação, o Montepio poderá adiantar-lhe o montante que necessita para a sinalização da sua futura habitação. Os juros são pagos mensalmente e o pagamento do capital ocorre apenas na data da celebração do contrato de Crédito à Habitação, a qual deverá ocorrer dentro do prazo máximo de 24 meses.

Quais são as finalidades do Crédito à Habitação?

As finalidades são a aquisição, construção ou realização de obras na habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, sendo também possível adquirir ou construir a sua garagem. Caso tenha já um contrato noutra Instituição de Crédito pode efetuar a transferência para o Montepio.

Posso comprar uma nova casa antes de vender a atual?

Através da Solução Troca de Casa, pode comprar uma casa nova sem vender à pressa a sua casa antiga. Para tal, o Montepio concede-lhe um período de carência de capital até ao momento da venda, com o máximo de 36 meses, durante o qual apenas paga juros para que o seu encargo mensal fique mais reduzido.

Este período de carência pode ser apenas aplicado à casa nova ou à casa antiga ou às duas. A escolha é sua.

E que regimes e linhas de crédito existem?

Ao conhecer os nossos produtos, encontrará certamente a solução mais adequada ao seu caso concreto:

➤ Montepio Habitação

Esta linha de crédito tem como finalidade não só a habitação própria permanente, mas também a habitação secundária e a habitação para rendimento. O montante máximo a financiar, independentemente da finalidade, é 80% do valor de avaliação, não podendo exceder o valor de aquisição ou o valor das obras ou da construção, incluindo o terreno.

O prazo máximo de reembolso é de 40 anos. Para qualquer das finalidades, a idade do proponente, à data de aprovação do pedido de empréstimo, adicionada ao prazo máximo do contrato, não poderá exceder 75 anos.

O reembolso do empréstimo pode ser efetuado através de prestações constantes, mistas ou fixas, com periodicidade mensal.

Na Solução Troca de Habitação, o reembolso do empréstimo da nova casa é efetuado em prestações mensais constantes, após o período de carência.

Tem disponível a opção de diferimento de capital (Montepio Habitação Flexível), que possibilita reduzir o valor da prestação mensal. Tal sucede porque é diferida para o final do prazo parte da amortização do capital mutuado (entre 10% e 30%), sendo liquidada conjuntamente com a última prestação. Assim, sobre o montante que diferir só paga juros. Esta opção não está disponível na Solução Troca de Habitação, na opção de carência de capital e no regime de taxa de juro fixa.

Nas finalidades de aquisição ou transferência de habitação própria permanente, pode ser aplicado um período de carência de capital, até ao máximo de 3 anos, em que o Cliente apenas paga juros (se o LTV for igual ou inferior a 80%).

➤ Crédito à Habitação para Deficientes

A finalidade prevista para este regime é exclusivamente a aquisição ou construção de habitação própria permanente e os destinatários são pessoas que apresentem um grau de incapacidade igual ou superior a 60% ou os deficientes das Forças Armadas abrangidos pelo Decreto-Lei nº 43/76, de 20 de janeiro.

O prazo máximo de reembolso é de 35 anos, mas o empréstimo terá que estar pago até ao momento em que o mutuário complete 65 anos de idade.

O montante máximo a financiar é o menor dos seguintes valores:

- 90% do valor de avaliação / valor estimado da obra e do terreno (no caso de construção), não podendo exceder o valor do contrato de compra e venda;
- O montante máximo definido anualmente pelo Acordo Coletivo de Trabalho Vertical (ACTV) do Setor Bancário.

O reembolso do empréstimo é efetuado através de prestações constantes, com periodicidade mensal. Este regime beneficia de uma bonificação do Estado, sendo a taxa de juro suportada pelo mutuário de apenas 65% da taxa mínima de proposta aplicável às operações principais de refinanciamento pelo Banco Central Europeu.

Qual o tipo de taxa de juro?

No Montepio poderá optar entre 2 regimes de taxa:

Regime de Taxa de Juro Variável:

A taxa de juro variável é indexada à **EURIBOR** a 3 meses ou a 6 meses, exceto no Crédito à Habitação para Deficientes.

A Euribor é uma taxa interbancária de referência, sendo calculada diariamente com base na média aritmética das taxas interbancárias do euro oferecidas por cerca de 50 Instituições Financeiras que operam no espaço da União Económica Monetária (trata-se do indexante de referência da zona euro).

A taxa Euribor utilizada consiste na média aritmética simples das taxas diárias Euribor a 3 ou a 6 meses, do período compreendido entre o primeiro e o último dia do mês anterior ao período de contagem de juros, arredondada para a milésima. Se a quarta casa decimal for igual ou superior a 5, o arredondamento é efetuado por excesso e se for inferior, o arredondamento é efetuado por defeito.

À taxa Euribor a 3 meses ou a 6 meses acresce um "spread", cujo valor resulta de vários fatores, como por exemplo, o montante do empréstimo, o valor da avaliação do imóvel e o relacionamento do Cliente com o Montepio. As taxas são aplicadas aos contratos trimestral ou semestralmente, consoante a maturidade do indexante.

No regime de taxa de juro variável indexada, o valor da prestação diminui quando ocorre uma descida da média da Euribor. Do mesmo modo, quando se verifica uma subida, o valor da prestação também aumenta. Esta relação entre as variações ocorridas na Euribor e na prestação não se verifica se a modalidade de reembolso for a prestação fixa.

Regime de Taxa de Juro Fixa:

Durante o período de taxa fixa, a taxa de juro nominal é constituída pela soma da taxa de base fixa e de um spread. A taxa de base fixa é definida em função da taxa euro swap para o prazo de taxa fixa e o spread é idêntico ao aplicável no regime de taxa de juro variável indexada.

Após o período de taxa fixa, é aplicável uma taxa de juro variável, indexada à Euribor a 3 ou 6 meses, acrescida do spread definido, funcionando conforme anteriormente descrito no regime de taxa de juro variável indexada.

No regime de taxa de juro fixa, a taxa de juro mantém-se inalterada durante o período de taxa fixa, o qual pode ser de 2, 3, 4, 5, 10 e 15 anos.

Não disponível na finalidade de arrendamento.

No cálculo dos juros das operações de Crédito à Habitação é adotada a convenção 30/360, correspondendo a um mês de 30 dias e a um ano de 360 dias.

Quais são os tipos de prestações existentes ?

O reembolso do empréstimo é efetuado através de prestações, as quais são constituídas por uma parte correspondente ao pagamento de juros e outra à amortização do capital. Existem diversas formas de cálculo das prestações:

- **Prestações constantes:** o seu valor mantém-se constante quando não ocorrem alterações das condições contratuais, como por exemplo da taxa de juro.
- **Prestações mistas (LTV≤60%):** combinam o esquema das prestações crescentes nos primeiros anos de vida do contrato, passando posteriormente a prestações constantes até final do mesmo. Assim, no início do empréstimo, o valor da prestação é bastante suave. Este tipo de prestação é apenas aplicável ao Montepio Habitação, não estando disponíveis no regime de taxa de juro fixa, nem na opção de diferimento de capital e a sua aplicação depende da relação entre o financiamento e a garantia.
- **Prestações fixas:** o seu valor é sempre fixo durante todo o contrato, mesmo que a taxa de juro varie, uma vez que o prazo é ajustado automaticamente. Assim, sabe sempre com o que pode contar no final de cada mês. Este tipo de prestação é apenas aplicável ao Montepio Habitação (exceto Montepio Habitação Flexível) e não estão disponíveis nas opções de carência e de diferimento de capital, nem no regime de taxa de juro fixa.

Após a escolha da solução mais adequada ao seu caso concreto, é necessária a formalização do processo de crédito, sendo conveniente,

para tal, estar informado dos documentos necessários e dos custos a suportar.

Posso amortizar o meu contrato antes de terminar o prazo?

É possível efetuar amortizações antecipadas total ou parcialmente, por qualquer valor. As amortizações parciais devem ser solicitadas com uma antecedência mínima de 7 dias úteis em relação à data de vencimento da prestação seguinte, sendo de 10 dias úteis em relação à data pretendida para efetuar o pagamento nas amortizações totais. No produto Montepio Habitação Flexível, as amortizações antecipadas parciais incidem prioritariamente sobre o capital diferido.

A Formalização do Processo

Quais são os documentos necessários ao pedido de Crédito à Habitação?

Para além da proposta de crédito, devidamente preenchida, é aconselhável entregar, simultaneamente, para que o processo seja mais rápido, os seguintes documentos:

- Plantas do andar ou moradia e de localização;
- Caderneta predial atualizada ou, caso não exista, certidão passada pela respetiva Repartição de Finanças;
- Contrato de promessa de compra e venda (obrigatório no crédito para sinal e nos pedidos de construção);
- Licença de habitação/construção;
- Bilhete de identidade / Cartão do Cidadão e/ou cartão de contribuinte do(s) proponente(s);
- Última declaração de rendimentos e última nota demonstrativa de liquidação de IRS do(s) proponente(s) ou outros elementos oficiais comprovativos, emitidos pela Repartição de Finanças, se os proponentes estiverem dispensados de apresentar a declaração de IRS;
- Declaração da entidade patronal do(s) proponente(s);
- Recibos de vencimento dos últimos 3 meses;
- Atestado de residência da Junta de Freguesia, comprovativo da composição do agregado familiar, se o(s) proponente(s) viverem em união de facto;
- Alvará de loteamento, no caso de construção;
- Escritura de aquisição de terreno, no caso de construção;
- Orçamento, no caso de realização de obras;
- Projeto aprovado com memória descritiva, no caso de construção ou de realização de obras, se aplicável.

E quais são os custos inerentes ao processo?

Existem custos de natureza diferente, nomeadamente custos inerentes ao processo de crédito e de natureza legal.

CUSTOS DIVERSOS:

- **Comissão de Estudo de Dossier**
220 Euros. Acresce Imposto do selo à taxa legal.
 - **Comissão de Avaliação**
185 Euros. Acresce Imposto do Selo à taxa legal.
 - **Comissão de Contratação**
0,15% sobre o montante financiado
Mínimo: 75 Euros
Máximo: 150 Euros
Acresce Imposto do Selo, à taxa legal
 - **Comissão de Gestão**
16,20 Euros/ano. *Acresce Imposto do Selo, à taxa legal.*
 - **Comissão Prestação Fiança (quando aplicável)**
112 Euros. *Acresce Imposto do Selo, à taxa legal.*
- **Se tem idade inferior ou igual a 35 anos à data de aprovação do empréstimo e vai realizar um contrato na linha de crédito Montepio Habitação** (exceto Montepio Habitação Flexível), **beneficiará de:**
- ✓ Redução da Comissão de Avaliação, para um valor único de 135 Euros, mais Imposto do Selo à taxa legal;
 - ✓ Redução do spread em função do relacionamento com o Montepio.

PRINCIPAIS CUSTOS DE NATUREZA LEGAL:

Registos Provisórios de Aquisição	125 Euros
Registos Provisórios de Hipoteca	135 Euros
Conversão de Registos de Aquisição	48 Euros
Conversão de Registos de Hipoteca	48 Euros
Escritura Pública de Aquisição	175 Euros
Escritura Pública de Mútuo com Hipoteca	142 Euros
Certidão de Teor	27 Euros

Aos custos referidos (baseados nos valores praticados pelos notários públicos) podem acrescer outros, como por exemplo, emolumentos pessoais, participações emolumentares, deslocações e fotocópias.

• Casa Pronta

O serviço Casa Pronta, disponibilizado pelos serviços do Ministério da Justiça, permite realizar de forma imediata todas as formalidades necessárias à compra e venda de casa (prédios urbanos), à transferência de um empréstimo bancário para compra de casa de um banco para outro ou à realização de um empréstimo garantido por uma hipoteca sobre um imóvel, num único balcão de atendimento.

Com este serviço foram eliminadas burocracias e formalidades, permitindo uma redução dos custos dos respetivos atos:

- 600€ (mais impostos) - Se for praticado mais do que um registo (ex.: é o caso da compra e venda com financiamento bancário em que são praticados vários registos);
- Certidão Permanente (On-line): 15€

As amortizações antecipadas estão sujeitas a alguma comissão?

Sim. As amortizações antecipadas parciais ou totais são sujeitas a uma comissão de 0,5% sobre o montante amortizado, acrescida de Imposto do Selo (no caso do regime de taxa de juro fixa, aquele valor é de 2% durante o período de aplicação dessa taxa). Estão isentas as situações por motivo de morte, desemprego e deslocação profissional.

Se o contrato for amortizado total e antecipadamente, acrescerá um custo de natureza legal, designadamente o emolumento para cancelamento, de cerca de 72 euros.

O imóvel terá de ser avaliado?

A resposta ao seu pedido de financiamento ser-lhe-á comunicada após uma avaliação do imóvel realizada pelo Montepio. Por este serviço ser-lhe-á cobrada a comissão de avaliação acima referida e ser-lhe-á disponibilizado o respetivo relatório de avaliação.

Quais os seguros que terão de ser subscritos?

Ao comprar uma casa é sempre aconselhável salvaguardar os seus interesses e do seu agregado familiar, pelo que deverá constituir:

- **Seguro Multiriscos Habitação**, que proteja o seu imóvel de um vasto conjunto de riscos, nomeadamente incêndio, queda de raio, explosão, danos por água, atos de vandalismo, furto ou roubo, etc.; O prémio anual das diversas coberturas é o seguinte:

Taxa a aplicar sobre o capital subscrito	Incêndio, queda de raio ou explosão	Multiriscos edifício ou fração	Multiriscos recheio
	0,5758 ‰	0,9484 ‰	1,4903 ‰

O valor mínimo da apólice é de 11,97 Euros e do recibo é de 9,98 Euros.

No caso da finalidade do empréstimo ser a construção de habitação, o Seguro Multiriscos, deverá ser efetuado quando a mesma atingir os 70%, do seu valor final.

Conforme referido em "A Necessidade de Recorrer ao Crédito", o Seguro Multiriscos Recheio é gratuito durante 12 meses, a usufruir durante a 1ª ou 2ª anuidades, para os mutuários de Crédito à Habitação que efetuem uma nova aquisição ou transferência de contrato e subscrevam este seguro para um capital até 30.000 € (oferta válida até 31/12/2011);

- **Seguro de Vida "Plano de Proteção ao Crédito à Habitação - PPCH" ou Modalidade Mutualista "Montepio Pagamento de Encargos - MPE"**, os quais, no caso de morte por doença ou acidente e invalidez absoluta e definitiva, asseguram o pagamento do capital em dívida ao Montepio, libertando, assim, os seus herdeiros de encargos para os quais não se encontram preparados. O valor da quota mensal do MPE depende da(s) idade(s) do(s) mutuário(s).

O valor do prémio mensal do PPCH consta no quadro seguinte:

Prémio Mensal por cada 1.000 Euros	1 Mutuário	2 Mutuários
Idade < 35 anos	0,13 Euros	0,20 Euros
Idade entre ≥ 35 < 40 anos	0,18 Euros	0,26 Euros
Idade entre ≥ 40 < 45 anos	0,25 Euros	0,37 Euros
Idade entre ≥ 45 < 50 anos	0,35 Euros	0,53 Euros
Idade entre ≥ 50 < 55 anos	0,44 Euros	0,66 Euros
Idade entre ≥ 55 < 60 anos	0,54 Euros	0,81 Euros
Idade entre ≥ 60 ≤ 69 anos	0,64 Euros	0,96 Euros
Idade entre ≥ 70 ≤ 79 anos	2,56 Euros	3,84 Euros

- A idade máxima de adesão ao seguro é 59 anos;
- Quando as idades dos mutuários/segurados corresponderem a escalões diferentes, o valor do prémio a aplicar será o do escalão do mutuário/segurado com idade mais elevada.

Quais são as fases para a celebração do contrato?

• Registos Provisórios

Antes da celebração do contrato, e com vista a uma maior segurança para o comprador e para a Instituição de Crédito, são efetuados, em regra, os registos provisórios de aquisição e de hipoteca na Conservatória do Registo Predial. Estes registos têm uma validade de 6 meses, pelo que a escritura de compra e venda, bem como a escritura de empréstimo e hipoteca, deverão ser celebradas dentro desse prazo. Após a celebração das escrituras, os registos provisórios são convertidos em definitivos. Este procedimento é dispensável para operações a realizar através do serviço Casa Pronta.

• IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis)

Este imposto substituiu o antigo Imposto Municipal de Sisa e incide sobre o maior dos seguintes valores:

- Valor patrimonial tributário do imóvel;
- Valor constante do ato ou contrato, como por exemplo, a escritura de compra e venda.

Taxas a aplicar:

- Prédio urbano destinado a Habitação: 6%
- Prédio rústico: 5%
- Outros prédios urbanos e outras aquisições: 6,5%
- Aquisição de prédios por off-shores: 8%

O valor a pagar, tratando-se de prédios urbanos ou frações autónomas destinados exclusivamente a habitação, é calculado com base nos seguintes quadros (valores para 2011):

Imóveis situados no Continente Habitação Própria Permanente

Valor sobre o qual incide o IMT (em euros)	Taxa a aplicar	Parcela a abater
Até 92.407	0	0
De mais de 92.407 até 126.403	2	1.808,14
De mais de 126.403 até 172.348	5	5.640,23
De mais de 172.348 até 287.213	7	9.087,19
De mais de 287.213 até 574.323	8	11.959,32
Superior a 574.323	Taxa única de 6%	

Imóveis situados no Continente Habitação Secundária e Habitação para Arrendamento

Valor sobre o qual incide o IMT (em euros)	Taxa a aplicar	Parcela a abater
Até 92.407	1	0
De mais de 92.407 até 126.403	2	924,17
De mais de 126.403 até 172.348	5	4.716,16
De mais de 172.348 até 287.213	7	8.163,12
De mais de 287.213 até 550.836	8	11.035,25
Superior a 550.836	Taxa única de 6%	

Imóveis situados nas Regiões Autónomas Habitação Própria Permanente

Valor sobre o qual incide o IMT (em euros)	Taxa a aplicar	Parcela a abater
Até 115.509	0	0
De mais de 115.509 até 158.004	2	2.310,18
De mais de 158.004 até 215.435	5	7.050,29
De mais de 215.435 até 359.016	7	11.358,99
De mais de 359.019 até 717.904	8	14.949,15
Superior a 717.904	Taxa única de 6%	

Imóveis situados nas Regiões Autónomas Habitação Secundária e Habitação para Arrendamento

Valor sobre o qual incide o IMT (em euros)	Taxa a aplicar	Parcela a abater
Até 115.509	1	0
De mais de 115.509 até 158.004	2	1.155,09
De mais de 158.004 até 215.435	5	5.895,20
De mais de 215.435 até 359.016	7	10.203,90
De mais de 359.016 até 688.544	8	13.794,06
Superior a 688.544	Taxa única de 6%	

Exemplo:

Aquisição de imóvel para habitação própria permanente no Continente.
 Valor de Aquisição: 110.000 Euros
 Valor Patrimonial: 100.000 Euros
 IMT a pagar: 110.000 Euros x 2% - 1.808,14 Euros = 391,86 Euros

• Escrituras de Compra e Venda e de Empréstimos e Hipoteca

A transmissão da propriedade e a constituição de hipoteca para garantia do empréstimo são efetuadas mediante a realização das correspondentes escrituras e respetivos registos na Conservatória do Registo Predial onde o imóvel se encontra inscrito. Se existirem registos provisórios de transmissão e de hipoteca, o Montepio solicitará a sua conversão em definitivos. Caso contrário, serão requeridos os registos definitivos. Os custos das escrituras e respetivos registos na Conservatória do Registo Predial são calculados com base no valor de aquisição e no valor do empréstimo.

A única forma de celebrar um contrato é através de escritura pública?

Não. Nas situações de compra de habitação com empréstimo hipotecário, em alternativa à escritura pública, pode optar por celebrar o contrato através de Documento Particular, dispensando-se, assim, a presença do notário.

• Imposto do Selo

Este imposto incide sobre o valor de aquisição e sobre o valor do empréstimo concedido, sendo cobrado no momento da celebração das escrituras. No caso de habitação para arrendamento há incidência deste imposto nos juros decorrentes do Crédito à Habitação.

- 0,8% sobre o valor de aquisição;
- 4% sobre os juros na habitação para arrendamento;
- 0,5% ou 0,6% sobre o valor do empréstimo (em função do prazo de utilização).

Como saber o valor destes encargos?

Ao pedir uma simulação do empréstimo nos nossos Balcões ou ao consultar o nosso *site*, www.montepio.pt, ser-lhe-ão apresentados, a título indicativo, os custos que irá suportar, de acordo com os dados do seu financiamento.

Quais são os principais documentos necessários à realização da escritura ?

Para além dos documentos referidos para o pedido de crédito, são necessários ainda:

- Bilhete de Identidade e cartão de contribuinte do vendedor;
- Certidão de teor da descrição predial e de todos os registos em vigor, devendo a sua data ser a do dia seguinte à data dos registos provisórios, caso estes tenham sido efetuados;
- Conhecimento do IMT;
- Proposta de Seguro Multirriscos e de Vida;
- Declaração dos valores em dívida do empréstimo para efeitos de liquidação do mesmo, no caso de transferência de contrato de OIC;
- Certidão de registo comercial, no caso de sociedades;

- Ficha Técnica da Habitação: Desde o dia 16/08/2004, inclusive, esta ficha passou a ser indispensável no momento da escritura pública de aquisição de habitação e da celebração do contrato através de documento particular. Esta Ficha consiste num documento elaborado pelo promotor imobiliário ou, na falta deste, pelo profissional que venda ou que transmita onerosamente o prédio urbano destinado à habitação, que descreve as características técnicas e funcionais do referido prédio urbano, reportadas ao momento de conclusão das obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração do prédio urbano, de acordo com o conteúdo das telas finais devidamente aprovadas. A Ficha Técnica da Habitação não é aplicável nos seguintes casos:
 - ✓ Aos prédios construídos antes de 7 de agosto de 1951;
 - ✓ Aos prédios que se encontrem edificados e sobre os quais existia, à data de 30 de março de 2004, inclusive, licença de utilização ou requerimento apresentado para a respetiva emissão.
- Certificado Energético e da Qualidade do Ar Interior: Desde o dia 01/01/2009, inclusive, este certificado é um documento obrigatório no momento dos atos de celebração de contratos de venda e locação, incluindo o arrendamento, pelo que o proprietário deve apresentar este certificado ao potencial comprador, locatário ou arrendatário. O Certificado Energético e da Qualidade do Ar Interior é um documento emitido por um perito qualificado e quantifica o desempenho energético, bem como avalia a qualidade do ar interior de um edifício ou fração autónoma, sejam novos ou usados.

Os Benefícios Fiscais e Parafiscais

➤ IRS

Ao recorrer ao crédito para habitação própria permanente ou para habitação para arrendamento, nos casos em que a mesma se destina a habitação própria permanente do arrendatário, poderá deduzir à coleta do IRS os juros e amortizações de capital do empréstimo até ao limite anual legalmente definido.

Deduções à Coleta (2011):

Crédito à Habitação (1)	30% dos juros e amortizações com o limite de 591 Euros
-------------------------	--

(1) Este limite é majorado em 50% (886,50 €) para os sujeitos passivos com rendimento coletável até ao limite do 2.º escalão (7.410 €/ano), em 20% (709,20€) para os sujeitos passivos com rendimento coletável até ao limite do 3.º escalão (18.375 €/ano) e em 10% (650,10 €) para os sujeitos passivos com rendimento coletável até ao limite do 4.º escalão (42.259 €/ano). É aplicável ainda a seguinte majoração: 10 % no caso de imóveis classificados na categoria A ou A+, de acordo com certificado energético atribuído nos termos do Decreto-Lei n.º 78/2006, de 4 de abril (nº 6 do artigo 85º do CIRS).

➤ Imposto do Selo

Os juros de empréstimos concedidos para aquisição de habitação, construção e realização de obras na habitação própria, com exceção da habitação para arrendamento, beneficiarão da isenção do imposto do selo.

➤ IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)

Este imposto substituiu a Contribuição Autárquica e incide sobre o Valor Patrimonial Tributário dos prédios rústicos e urbanos situados no território português. Nos prédios urbanos, a taxa a aplicar em cada ano depende do município onde estão localizados, dentro dos intervalos acima referidos, podendo ser fixada por freguesia, mediante deliberação da assembleia municipal.

Para efeitos deste imposto, cada fração autónoma, no regime de propriedade horizontal, é considerada como constituindo um prédio.

Taxas a aplicar:

Prédios rústicos - 0,8%
 Prédios urbanos - 0,4% a 0,7%
 Prédios urbanos avaliados, nos termos do CIMI (Código do Imposto Municipal sobre Imóveis) - 0,2% a 0,4%
 Prédios em Off-Shores - 5% (5% para os prédios devolutos e para os prédios em ruínas)

Poderão estar isentos deste imposto, por um período máximo de 8 anos, os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, tendo que ser efetuado o pedido de isenção pelos sujeitos passivos até ao termo dos 60 dias subsequentes à aquisição ou a conclusão da construção, ampliação ou melhoramentos. Esta isenção só pode ser reconhecida 2 vezes ao mesmo sujeito passivo ou agregado familiar.

O período de isenção a conceder varia consoante o valor patrimonial tributário do imóvel e é determinado em conformidade com a tabela seguinte:

Valor Tributável (em Euros)	Período de Isenção (anos)
Até 157.500	8
Superior a 157.500 e até 236.250	4

Outras isenções:

Prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística: isentos de IMI pelo período de 2 anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária.

➤ **IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis)**

Conforme consta nos quadros apresentados no item "A Formalização do Processo", beneficiam de isenção do IMT as transmissões de imóveis para habitação própria permanente de valor inferior ou igual a 89.700 Euros, se localizados no Continente e a 112.125 Euros, se localizados nas Regiões Autónomas.

A isenção é de reconhecimento automático, competindo a sua verificação e declaração ao Serviço de Finanças onde for apresentada a declaração para liquidação, a qual deverá ocorrer antes da celebração do contrato, reportando-se a taxa aplicável e o limite de isenção ao momento em que ocorrer a transmissão.

Outras isenções:

A aquisição de prédios rústicos ou urbanos, ou suas frações autónomas, por Emigrantes, beneficia de isenção de IMT se a matéria coletável que servir de base à liquidação não exceder o dobro do saldo existente na Conta Emigrante ou o dobro da parte do mesmo saldo utilizado na aquisição se não houver recurso ao crédito, aplicando-se sobre o excesso a taxa de 6% quando se trate de imóveis destinados à habitação e de 6,5% quando se trate de imóveis para outros fins.

Conselhos Finais

Após a conclusão de todo este processo, há ainda alguns aspetos que deverá considerar:

- No caso de ter comprado um andar num prédio em regime de propriedade horizontal, passa a ter um conjunto de direitos e obrigações constantes da respetiva legislação e do regulamento do condomínio do seu prédio, nomeadamente em sede de assembleias de condóminos, eleger ou ser eleito administrador e votar sobre os assuntos relativos às áreas comuns do prédio, bem como participar nos respetivos custos de condomínio.
- É, também, de particular importância a gestão do dinheiro do condomínio, para o que são necessárias uma conta à ordem para gestão corrente e uma conta de poupança para a constituição do Fundo de Reserva (obrigatório, por lei, não podendo ser inferior a 10% da quota parte nas despesas correntes do condomínio).
- Para apoiar a gestão dos condomínios, o Montepio disponibiliza a solução Montepio Condomínio.
- Ao mudar de residência, deverá informar as seguintes entidades:
 - Repartição de Finanças do seu Concelho ou do Bairro Fiscal de Lisboa e Porto;
 - Junta de Freguesia;
 - Arquivo de Identificação, com vista à alteração do BI / Cartão do Cidadão;
 - Bancos / Seguradoras de que seja cliente;
 - Direção Geral de Viação, com vista à alteração da Carta de Condução;
 - Câmara Municipal, caso mude de município;
 - Associações e Empresas que habitualmente lhe enviem correspondência, nomeadamente as prestadoras dos serviços domésticos (água, eletricidade, gás, telefone, etc.);
- Ao instalar-se na sua nova casa, para uma maior segurança e de modo a evitar "visitas" inoportunas, não se esqueça de mudar a fechadura da porta.
- E agora, que já poderá usufruir confortavelmente da sua casa, queremos expressar os nossos votos sinceros de felicidades e relembrar-lhe que pode contar sempre com o Montepio.

Aproveite para visitar o nosso site em www.montepio.pt e o nosso Portal Casa em www.habinet.com, o portal mais completo para o lar e faça a sua **Simulação de Crédito à Habitação**.

Para mais informações contacte a **Linha Habinet**, através do **808 20 90 20** (custo de chamada local).