CRÉDITO À HABITAÇÃO





Banco de Cabo Verde

Banco de Cabo Verde

Crédito à Habitação

Banco de Cabo Verde
Cidade da Praia
2013

Ficha Técnica

Título: Crédito à Habitação

Autor: Banco de Cabo Verde

Editor: Banco de Cabo Verde
Av. Amílcar Cabral, nº 27
C.P. 101 - Praia - Cabo Verde
Tel: (+238) 260 70 00 - Fax: (+238) 261 44 47

Colecção: Cadernos de Educação Financeira

Série: Consumidor, nº 2/2013

Paginação e ilustração: Banco de Cabo Verde

Impressão: Tipografia Santos, Lda

Tiragem: 1000 exemplares

ÍNDICE

INTRODUÇÃO **5**

I. DECISÃO DE CONTRATAR **7**

1. Que tipo de taxas de juro são aplicadas no crédito à habitação? 7
2. O que é a Taxa Anual Efectiva (TAE)? 8
3. O que são indexantes? 9
4. O que significa a expressão "*Spread*"? 9
5. Devem ser prestadas garantias para obtenção de um crédito à habitação? 10
6. De que utilidade se reveste a determinação da taxa de esforço? 10

II. PEDIDO DE EMPRÉSTIMO **13**

III. DO CONTRATO **17**

IV. REEMBOLSO DO CRÉDITO **19**

Amortização antecipada do crédito 20

V. DEVERES DE INFORMAÇÃO **21**

LEGISLAÇÃO 23



INTRODUÇÃO

Crédito à habitação é o crédito concedido pelas instituições de crédito para aquisição, construção, beneficiação, recuperação ou ampliação de casa própria para habitação permanente ou para arrendamento. A sua contracção é, pois, uma das decisões mais importantes a ser tomada na vida financeira do cliente bancário, com implicações directas no seu orçamento familiar.

Com efeito, a percentagem de créditos à habitação concedidos pelas instituições de crédito durante 2012 representou uma média aproximada de 15% do crédito total concedido nesse ano.

Dado o seu cariz duradouro, o seu peso no orçamento familiar e a impraticabilidade da realização de grandes alterações contratuais ou de instituição de crédito, devido aos custos e penalizações associados, pode-se afirmar que, salvo raras excepções, a consequência da escolha das condições do empréstimo e da instituição para onde o cliente se dirige, acompanhá-lo-á, em média, nos 25 a 30 anos que se seguem à tomada de decisão.

Outrossim, a informação completa e clara permitirá que o cliente bancário esteja ao corrente das vicissitudes que poderão ocorrer na vigência do contrato, dos encargos a cujo pagamento se compromete, levando a que esteja previamente mais bem preparado e não tenha surpresas em caso de alterações significativas na sua situação financeira.

Considerando que uma das atribuições do BCV é a protecção de clientes nos sectores que supervisiona, entendeu-se prestar algumas informações consideradas pertinentes sobre a matéria através da presente brochura, com o intuito de esclarecer o cliente bancário no que toca a esse tipo particular de crédito com impacto considerável na economia do agregado familiar.



CAPÍTULO I - DECISÃO DE CONTRATAR

Previamente à contratação do crédito para habitação, o interessado deverá contactar qualquer instituição de crédito com sede no território nacional, a fim de obter informações sobre as condições oferecidas, nomeadamente sobre as taxas de juro, os indexantes, as garantias, os regimes praticados, o prazo e modalidades de amortização, entre outras.

1. Que tipo de taxas de juro são aplicadas no crédito à habitação?

A taxa de juro pode ser fixa ou variável. A taxa de juro fixa refere-se a uma percentagem anual fixa, acordada entre a instituição de crédito e o cliente, para vigorar durante toda a duração do contrato de crédito, muito embora possam ser acordadas diferentes taxas de juro fixas para os períodos parciais respectivos.

A taxa de juro variável é expressa em percentagem anual variável, cuja modificação tenha sido previamente acordada

entre a instituição de crédito e o cliente, quando o indexante estabelecido para o efeito se altere.

No momento da contratação, deverá estabelecer-se se é preferível pagar uma taxa fixa, conhecida a *priori*, que vigorará ao longo do contrato, ou uma taxa variável, cujo valor tanto pode subir como descer, equacionando as vantagens ou desvantagens que um ou outro cenário poderá proporcionar.

De todo o modo, havendo interesse em alterar a taxa de juro, poderá ser encaminhada uma proposta nesse sentido ao banco em questão, que, por sua vez, ponderará a aceitação ou recusa dessa alteração contratual.

Taxas de juro no crédito à habitação:

- → São livremente negociadas entre as partes;
- → Devem ser apresentadas no regime de prestações constantes;
- → Devem ser adaptadas automaticamente, sempre que houver ajustes no mercado (para mais ou para menos);
- → No caso de variação da taxa de juro contratual, as prestações alteram-se a partir do período seguinte ao da alteração da taxa.

2. O que é a Taxa Anual Efectiva (TAE)?

A TAE dá-nos uma visão global sobre os custos do empréstimo a contratar. Com efeito, para além da taxa de juro, o cliente, ao contrair um empréstimo, incorre noutros custos. A TAE vai, assim, permitir que se conheçam todos os custos associados a esse produto bancário, traduzindo-o num valor numérico.

3. O que são indexantes?

O Indexante é o índice de referência do mercado monetário, cuja forma de cálculo é previamente convencionada, estando o seu valor sujeito a modificação por efeito de alteração do valor do índice de referência, em periodicidade que deve ser coincidente com o respectivo prazo de cotação.

Se, por exemplo, o valor do indexante se alterar de três em três meses, significa que a taxa de juro do empréstimo é revista trimestralmente, ou seja, o valor da prestação poderá diminuir ou aumentar trimestralmente.

4. O que significa a expressão *Spread*?

O *spread* bancário é um valor percentual que os bancos aplicam a uma taxa de referência e que pode ser considerado como a margem de lucro do banco. O valor do *spread* decorre da análise de vários factores do cliente e do empréstimo em concreto, mas, de um modo geral, quanto menor é o risco para a instituição menor será o *spread*, reduzindo assim o custo do empréstimo para o cliente. Na maioria das



vezes, a instituição financeira não poderá, unilateralmente, alterar o *Spread* definido, excepto se definido no contrato.



5. Devem ser prestadas garantias para obtenção de um crédito à habitação?

Normalmente, este tipo de empréstimo é garantido por hipoteca da habitação adquirida, construída ou objecto das obras financiadas, incluindo o terreno. Pode ser convencionada a substituição, total ou parcial, da garantia hipotecária por hipoteca de outro prédio, bem como ser reforçada a garantia hipotecária com um seguro de vida do mutuário, em valor não inferior ao montante do empréstimo em dívida.

6. De que utilidade se reveste a determinação da taxa de esforço?

Efectuada a decisão de contrair um empréstimo para aquisição, construção, beneficiação, recuperação ou ampliação de habitação própria, que envolve a ponderação de todos

os encargos mensais no respectivo rendimento mensal, importa, ainda, verificar a taxa de esforço.

A taxa de esforço corresponde à percentagem do rendimento familiar destinada ao pagamento das prestações de créditos que tenham sido contraídos. Quanto maior for o peso deste tipo de despesas no orçamento familiar, maior o risco de surgirem dificuldades financeiras, caso ocorra um imprevisto, como uma situação de desemprego, doença ou divórcio.





CAPÍTULO II - PEDIDO DE EMPRÉSTIMO

O pedido de empréstimo na instituição de crédito é acompanhado dos elementos que comprovem as condições previstas na lei e determinadas pelas instituições de crédito.

O regime de crédito em que se insere o pedido concreto depende de uma análise prévia relativa à sua inserção nos restantes regimes. Com efeito, para além do regime geral a que todos os interessados podem aderir, o crédito à habitação pode ainda ser concedido sob a forma de crédito bonificado ou crédito jovem bonificado, desde que preenchidos os condicionalismos para a sua verificação.

Por Portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das Finanças e da Habitação[1] foram fixados o valor máximo dos empréstimos a conceder em regime de bonificação, a percentagem da taxa de juro a bonificar, bem como as demais condições específicas de bonificação.

Essencialmente, a diferença entre os dois regimes de crédito

[1] Portaria nº 62/2010 de 27 de Dezembro.

bonificado é a de que só podem beneficiar do regime de crédito jovem bonificado os agregados familiares cuja soma de idades do casal não exceda 60 anos e nenhum dos membros do casal tenha mais de 35 anos ou, tratando-se de uma pessoa só, após maioridade e com idade não superior a 30 anos.

É obrigatório que o beneficiário efectue a comprovação do rendimento anual bruto do ano transacto, da composição do agregado familiar e da não existência de outro crédito, junto da instituição de crédito mutuante, até 31 (trinta e um) de Março de cada ano, sob pena de perda das bonificações para o ano em causa.

O beneficiário pode optar por outro regime de crédito dentro da mesma instituição de crédito mutuante ou por outra instituição de crédito mutuante, ao abrigo do mesmo ou de outro regime de crédito, desde que os requisitos de acesso a esse regime estejam preenchidos. Na data da alteração do regime ou da instituição, os montantes dos empréstimos não podem ser superiores ao capital em dívida.

Em síntese, deve ser dada atenção especial aos encargos que são cobrados em cada fase contratual e que integram o custo total do empréstimo, tendo em conta que a taxa de juro é apenas uma das componentes do custo final do empréstimo.

Na verdade, o cliente tem de pagar comissões e outros encargos que são cobrados pela instituição no início da operação e durante a vigência do contrato.

Realce-se que esses encargos deverão figurar no preçário aprovado pelo BCV e divulgado pelas instituições nos seus balcões de atendimento, em locais disponibilizados para o atendimento ao público e no respectivo website.

Para um maior esclarecimento sobre os custos de cada

caso concreto, recomenda-se, portanto, que, ao abrigo do dever que impende sobre as instituições de informar os clientes, seja qual for o meio utilizado, sobre os diferentes elementos associados ao custo do crédito das operações que comercializam, nomeadamente sobre as taxas de juro e os diversos encargos a suportar (como os custos de processo, despesas de avaliação e/ou vistorias, comissão de gestão, etc.), seja solicitada a realização de simulações que contemplem várias possibilidades de empréstimo, para que o cliente possa comparar as propostas alternativas.

Por exemplo:

Anos	30	30
Nº de prestações	360	360
Valor do Crédito	10.000.000	10.000.000
Taxa de juro	10,0%	12,0%
Valor de Prestação	87.757,16	102.861,26
Valor total pago pelo empréstimo	31.592.577	37.030.053





CAPÍTULO III - DO CONTRATO

No momento da contratação do crédito deverão ficar definidas, no mínimo, as seguintes condições: montante do financiamento, finalidade, condições e modalidade de reembolso do crédito; número e periodicidade das prestações; prazo; data de vencimento das prestações e identificação das garantias da operação.

Nas operações de crédito com taxa de juro variável deverá, ainda, constar o indexante utilizado e a respectiva relação com a taxa de juro nominal a praticar.



CAPÍTULO IV - REEMBOLSO DO CRÉDITO

As instituições devem apresentar aos clientes a modalidade de reembolso em que as prestações sejam constantes, sem prejuízo de se poder acordar outra forma de pagamento.

Naquela modalidade, inicialmente a componente de juros é muito elevada, mas, ao longo do tempo, a componente de capital vai aumentando, enquanto a de juros vai diminuindo, uma vez que o montante em dívida se vai reduzindo. Ou seja, a amortização de capital vai sendo progressivamente maior e a amortização de juros correspondentemente menor, porque o juro é calculado sobre o capital em dívida, que se vai reduzindo ao longo da vigência do empréstimo.

No crédito bonificado esta é a modalidade eleita, frisando a legislação aplicável[2] que o regime de amortização para os empréstimos bonificados é o de prestações constantes com bonificação crescente.

[2] Artigo 4º, nº 1 da Portaria nº 62/10 de 27 de Dezembro, por remissão do artigo14º, nº 4 do Decreto-lei nº 37/2010 de 27 de Setembro.

Amortização antecipada do crédito

O prazo máximo de concessão de crédito à habitação é 30 anos. No entanto, quanto mais curto for o prazo de reembolso, maior será o valor da prestação mensal e menor será o valor pago afinal a título de juros.

Em termos gerais, a pessoa que contrai o empréstimo (mutuário) pode antecipar total ou parcialmente a amortização do empréstimo, sem quaisquer encargos, com excepção dos expressamente previstos no contrato. Portanto, requer-se atenção redobrada relativamente ao que dispõe o contrato sobre o pagamento antecipado de alguma prestação ou de todas as prestações do crédito à habitação.

Saliente-se que, nos novos empréstimos contratados nos regimes de crédito bonificado, em caso de amortização antecipada, total ou parcial, o mutuário suportará apenas as comissões ou outros encargos da mesma natureza previstos contratualmente e que não sejam superiores a 1 % (um por cento) do capital a amortizar. No regime de crédito jovem bonificado, porém, a amortização antecipada total do empréstimo apenas poderá ocorrer decorridos 5 (cinco) anos sobre a data da concessão de empréstimo.



CAPÍTULO V - DEVERES DE INFORMAÇÃO

Previamente à realização de qualquer operação ou em caso de alteração das condições de operações já efectuadas, deve ser dado conhecimento ao interessado das respectivas condições a que as operações ficarão sujeitas, nomeadamente da taxa anual de encargos efectiva global.

Durante a vigência do contrato, as instituições de crédito devem manter os seus clientes permanentemente informados, por forma clara, acerca das condições das operações que com os mesmos levem a efeito. Efectivamente, todas as Instituições devem manter disponíveis, em todos os balcões, em local de acesso directo e bem identificado, em linguagem clara e de fácil entendimento, informações permanentemente actualizadas, que permitam, nomeadamente, conhecer a remuneração líquida efectiva dos depósitos e de outras aplicações financeiras e os encargos totais efectivos que resultam da realização das operações activas e da prestação de serviços pelas instituições.

São, ainda, relevantes as informações relativas a taxas de

juro, impostos, comissões, prémios de transferência, portes, despesas de expediente, datas-valor das operações.



LEGISLAÇÃO

- Decreto-Lei nº 37/2010 de 27 de Setembro - Determina as condições de acesso ao crédito para aquisição, construção, beneficiação e recuperação ou ampliação de habitação própria permanente ou para arrendamento e aquisição de terreno para construção de habitação, no regime geral, bonificado e jovem bonificado.
- Portaria conjunta nº 62/2010 de 27 de Dezembro - Regula os regimes de crédito bonificado à habitação.
- Aviso nº 1/2013 de 12 de Abril - Estabelece as regras que as instituições de crédito e parabancárias devem observar na divulgação do preçário.

