



DS COLINAS
GRUPO DECISIONES E SOLUCIONES

COMO COMPRAR A SUA PRIMEIRA CASA

o que ninguém lhe ensina na
vida académica

INTRODUÇÃO

Comprar a primeira casa é um marco na vida de qualquer jovem. É um passo que traz liberdade, responsabilidade e, claro, a concretização de um sonho.

Contudo, também é uma decisão que pode parecer complexa.

Com dúvidas sobre crédito à habitação, custos adicionais ou documentação necessária, muitos jovens sentem-se perdidos ao dar este grande passo.

Mas a boa notícia é que não está sozinho(a).

Hoje, **existem apoios como a Garantia Pública do Estado**, que elimina a necessidade de uma entrada inicial, a **isenção de IMT e IS**, e a **isenção de emolumentos**, que reduzem significativamente os custos.

Este EBOOK foi pensado para o(a) acompanhar nesta jornada, tornando-a mais simples, informada e segura.

Preparado(a) para conquistar a sua independência e transformar o seu sonho numa realidade?

Este é o primeiro passo!



POR QUE DEVO COMPRAR UMA CASA?

Sabemos que sair da casa dos pais ou de uma casa arrendada e adquirir habitação própria é mais do que uma decisão emocional; é uma estratégia para ganhar independência e começar a construir um futuro sólido.

Deixamos algumas das principais razões:

LIBERDADE E AUTONOMIA

Imagine ter o seu espaço, com as suas próprias regras. Não necessitar de pedir permissão para decorar, organizar festas ou simplesmente ter um canto especial para relaxar. Gerir a sua casa também ajuda a desenvolver autoconfiança e responsabilidade.

INVESTIMENTO NO FUTURO

Pagar uma renda é ajudar o senhorio a pagar o crédito dele. Ao comprar uma casa, está a investir no seu património. Mais tarde, este imóvel pode valorizar, permitindo-lhe gerar lucro numa venda futura.

POR QUE DEVO COMPRAR UMA CASA?

Sabia que nos últimos 30 anos, o mercado imobiliário português valorizou em média 5% ao ano?

Comprar uma casa hoje é um investimento que o protege contra a inflação e lhe garante um ativo sólido no futuro.

ESTABILIDADE A LONGO PRAZO

Ao ser proprietário, não depende de um senhorio que possa aumentar a renda ou rescindir o contrato. Tem controle total sobre a sua habitação e planeamento da sua vida.

CRESCIMENTO PESSOAL

Gerir uma casa implica aprender a lidar com contas, orçamentos e até com reparações. É uma experiência que desenvolve resiliência e autonomia. Além disso, um espaço próprio reflete a sua personalidade, desde a decoração ao estilo de vida.

GARANTIA PÚBLICA DO ESTADO

COMO FUNCIONA?

A garantia pública tem como objetivo facilitar o acesso dos jovens ao crédito habitação.

Com esta garantia, **o Estado assegura uma parte do crédito habitação para comprar a sua primeira casa própria e permanente, até um valor máximo de 15% do valor da transação.**

Na prática, o Estado atua como o fiador de quem compra a casa.

Este apoio, é uma grande oportunidade porque lhe **vai permitir comprar um imóvel sem a habitual entrada inicial**, que é um dos maiores obstáculos para grande parte dos jovens.

GARANTIA PÚBLICA DO ESTADO

QUEM TEM DIREITO?

Podem aceder à garantia pública os jovens que, cumulativamente, cumprirem as seguintes condições:

- ✓ Ter **entre 18 e 35 anos** de idade;
- ✓ Ter **domicílio fiscal em Portugal**;
- ✓ Possuir rendimentos anuais até ao **oitavo escalão do IRS** (o que, em 2024, corresponde a 81 199 euros por ano, ou seja, 5 799,9 euros por mês, se forem assumidos 14 meses);
- ✓ **Não ser proprietário de prédio urbano** ou de **fração autónoma** de prédio urbano habitacional;
- ✓ **Nunca ter beneficiado desta garantia**;
- ✓ **Não pode ter qualquer dívida à Segurança Social ou Autoridade Tributária.**

GARANTIA PÚBLICA DO ESTADO

QUAIS OS LIMITES EXISTENTES?

Existem ainda requisitos a cumprir relativamente ao imóvel a comprar.

- ✓ Deve ter um **preço máximo de 450.000 euros**;
- ✓ Destinar-se à **habitação própria permanente** de quem a comprar.

A GARANTIA PODE SER USADA POR CASAIS?

- ✓ Claro que sim!

Desde que **ambos tenham até 35 anos** e que estejam a adquirir a sua primeira habitação própria permanente, e que cumpram todos os requisitos que já mencionamos.

GARANTIA PÚBLICA DO ESTADO

POSSO USUFUIR DAS ISENÇÕES DE IMT E IS COM A GARANTIA DO ESTADO?

 **Sim!**

Pode beneficiar da Garantia do Estado **em conjunto com a isenção total de IMT** (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis) e a **isenção total de IS (Imposto de Selo)**, desde que o valor do imóvel não exceda os **316.772 euros** e os rendimentos dos compradores não ultrapassem o 8º escalão do IRS, ou seja, 81.199 euros brutos anuais.

O que quer dizer que, além de não necessitar de capitais próprios para a entrada inicial, também poupa nos impostos quando comprar a sua primeira casa.

GARANTIA PÚBLICA DO ESTADO

COMO FUNCIONA O PROCESSO?

Os jovens interessados em adquirir uma casa podem **solicitar**, por exemplo, **ajuda a um intermediário de crédito** para que efetue a pesquisa da melhor solução junto dos diversos bancos aderentes a esta medida. E a boa notícia é que o **serviço é completamente gratuito**.

O processo de avaliação e aprovação segue os trâmites habituais de um crédito habitação, com a diferença de que, neste caso, o Estado compromete-se a cobrir parte do valor financiado.

ISENÇÃO DE IMT E IS

A isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e do Imposto de Selo (IS) na compra da primeira habitação por jovens entre os 18 e os 35 anos, tem o objetivo de **apoiar os jovens na compra da sua primeira habitação própria e permanente (HPP)**, reduzindo os custos iniciais que teriam de suportar com os impostos.

QUEM PODE BENEFICIAR?

Podem beneficiar desta isenção os jovens que cumpram os seguintes requisitos:

- ✓ **Idade igual ou superior a 18 e inferior ou igual a 35 anos;**
- ✓ **Não sejam considerados dependentes** para efeitos do artigo 13.º do Código do IRS;
- ✓ **Primeira aquisição** de um imóvel que se destine a habitação própria e permanente.

ISENÇÃO DE IMT E IS

Ficam assim excluídos os jovens que já sejam atualmente proprietários de outros imóveis. Por outro lado, aqueles que foram proprietários no passado, só podem beneficiar desta isenção se cumprirem o prazo de três anos entre a venda desse imóvel e a aquisição de uma habitação própria e permanente.

QUAIS OS IMÓVEIS ABRANGIDOS POR ESTAS ISENÇÕES?

- ✓ Se o imóvel tiver um **valor de compra até 316.772 euros**, existirá uma **isenção total** destes impostos.
- ✓ Os imóveis entre **316.772 euros e 633.453 euros** (limite inferior do 6º escalão do IMT) podem beneficiar da isenção, mas apenas sobre os primeiros 316.772 €. Na prática, beneficiam de uma **isenção parcial**.

ISENÇÃO DE IMT E IS

E SE UM DOS ELEMENTOS DO CASAL TIVER MAIS DE 35 ANOS?

A isenção mantém-se, mas apenas se aplica à metade do valor dos impostos a pagar, ou seja, à parte que o outro elemento irá adquirir (50%).

O QUE É NECESSÁRIO FAZER PARA BENEFICIAR DA ISENÇÃO?

A aplicação da **isenção é automática**. Tendo em conta que o apuramento do valor de imposto a pagar e a verificação dos pressupostos para isenção são efetuados individualmente em relação a cada comprador em partes iguais, cabe a cada comprador apresentar a declaração de IMT e IS extraída do portal das Finanças.

Para os compradores com isenção, **a guia de pagamento sairá a zeros**, pois o portal das Finanças dispõe de todas as informações necessárias para verificar se estão cumpridos os requisitos de isenção. Para os restantes, a guia será emitida com o respetivo valor a pagar.

ISENÇÃO DE EMOLUMENTOS

QUEM PODE BENEFICIAR?

Podem beneficiar da isenção de emolumentos os jovens que cumpram os mesmos requisitos exigidos na isenção do IMT e IS.

QUANTO É POSSÍVEL POUPAR?

Se a aquisição da habitação for feita com recurso a crédito habitação (que implica o registo da hipoteca), a poupança é de 450 euros.

Não havendo necessidade de hipoteca, a poupança com os registos é de 225 euros.

Como referido no ponto anterior, se apenas um dos elementos do casal cumprir os requisitos exigidos, a poupança é reduzida para metade.

NOÇÕES DE CRÉDITO HABITAÇÃO

O **crédito habitação é um empréstimo concedido por bancos ou instituições financeiras**, destinado a ajudar na compra, construção ou realização de obras em habitação própria (permanente ou secundária), imóveis para arrendamento ou terrenos para construir uma casa.

Ao contratar este tipo de crédito, o cliente dá o imóvel como garantia ao banco, através de uma hipoteca. Em troca, o cliente compromete-se a devolver o valor emprestado, pagando prestações periódicas que incluem os juros e outros encargos associados.

O crédito habitação é um compromisso financeiro muito importante que terá impacto no seu orçamento familiar durante vários anos.

QUAL O PRAZO MÁXIMO?

Se está a pensar pedir empréstimo para comprar uma casa, os prazos a ter em conta dependem diretamente da idade dos mutuários (quem pede o empréstimo):

- ✓ Se tem 30 anos ou menos, pode conseguir o prazo máximo de 40 anos para o pagamento da hipoteca;
- ✓ Se tem entre 30 e 35 anos, o Banco de Portugal recomenda que o prazo máximo para pagamento do crédito seja de 37 anos;
- ✓ Se tem mais de 35 anos: o prazo máximo é agora de 35 anos.

NOÇÕES DE CRÉDITO HABITAÇÃO

EXISTE LIMITE DE IDADE?

Relativamente à idade dos mutuários, deve contar com alguma variação conforme o Banco, mas podemos generalizar da seguinte forma:

- ✓ **Idade mínima** para pedir crédito – de uma forma geral, corresponde à maioridade (18 anos) e à proximidade do momento de entrada na vida ativa e acesso a uma fonte de rendimentos;
- ✓ **Idade máxima** para pedir crédito – varia de banco para banco;
- ✓ **Idade máxima no final do empréstimo** – também este prazo é diferente de instituição para instituição. Por norma, o limite é de 70 ou 75 anos.

Caso existam dois titulares no empréstimo, o cálculo do prazo é feito com base na idade do titular mais velho.

NOÇÕES DE CRÉDITO HABITAÇÃO

QUE MODALIDADES DE TAXAS DE JURO EXISTEM?

Existem três modalidades de taxa de juro no crédito habitação pelas quais pode optar para pagar o seu empréstimo: taxa de juro **variável, fixa ou mista**.

TAXA DE JURO FIXA

Se optar pela modalidade de **taxa de juro fixa**, ficará a pagar a **mesma prestação durante todo o período do contrato de crédito**.

Desta forma, não estará exposto ao risco de variação da mesma.

TAXA DE JURO VARIÁVEL

Caso escolha a modalidade de **taxa de juro variável**, a sua **prestação irá oscilar durante o período do crédito**. Esta taxa de juro é resultante da soma de **dois fatores: a EURIBOR (indexante) e o spread**.

A EURIBOR é variável ao longo do tempo do contrato e consoante o prazo escolhido.

NOÇÕES DE CRÉDITO HABITAÇÃO

Por exemplo, se o consumidor escolher a EURIBOR a 6 meses, ao fim deste período, a sua prestação mensal é revista, podendo diminuir ou aumentar consoante as taxas praticadas nesse momento.

TAXA DE JURO MISTA

Existe ainda a opção de **taxa de juro mista**. Com esta modalidade o cliente pode optar por contratar o seu crédito à habitação com uma **taxa fixa nos primeiros 5 anos, por exemplo, passando para uma taxa variável indexada no restante período**.

O QUE É A EURIBOR?

A **EURIBOR** (*European Interbank Offered Rate*) é a **taxa de referência do Mercado Monetário Interbancário (MMI), resultando da média das cotações fornecidas por um conjunto de bancos europeus**.

As taxas de juro no crédito habitação são, por norma, indexadas à EURIBOR. Assim, quanto maior for o valor do indexante (neste caso, da EURIBOR), mais elevada será a prestação, uma vez que os juros a pagar serão superiores.

NOÇÕES DE CRÉDITO HABITAÇÃO

O QUE É O SPREAD?

O **spread** é um componente da taxa de juro livremente definido pela instituição bancária para cada crédito que concede. De uma forma geral, esta taxa é incluída nos juros que o banco cobra ao cliente e representa o lucro que o mesmo vai receber pelo empréstimo concedido.

Ao emprestar dinheiro, o banco está a assumir um risco e, quanto mais elevado for esse risco, mais elevado poderá ser o spread praticado.

O QUE É A TAXA DE ESFORÇO?

A taxa de esforço é a percentagem do rendimento mensal líquido de uma pessoa ou agregado familiar que será destinada ao pagamento das prestações do empréstimo.

É uma métrica usada pelos bancos para avaliar a capacidade financeira do cliente e garantir que ele consegue suportar os encargos do crédito sem comprometer as suas despesas básicas.

NOÇÕES DE CRÉDITO HABITAÇÃO

COMO CALCULAR A TAXA DE ESFORÇO?

Taxa de Esforço = (Valor da prestação mensal do crédito ÷ Rendimento mensal líquido) × 100

Vamos a um exemplo:

Rendimento mensal líquido: 1.500€

Prestação mensal do crédito: 450€

Taxa de Esforço = (450€ ÷ 1.500€) × 100 = 30%

QUAL O LIMITE RECOMENDADO PELOS BANCOS?

A maioria das instituições financeiras em Portugal considera uma **taxa de esforço aceitável de 35% a 40%**.

Se a taxa ultrapassar este limite, o pedido de crédito pode ser recusado ou sujeito a condições mais exigentes.

A taxa de esforço ajuda a garantir que o cliente consegue manter uma boa saúde financeira, evitando situações de sobre-endividamento.

NOÇÕES DE CRÉDITO HABITAÇÃO



LISTA DE DOCUMENTOS

documentação obrigatória para análise da proposta de crédito habitação para o seu financiamento, bem como para aprovação pelas instituições bancárias:

Cópia de documento de identificação (Cartão de Cidadão/Título de Residência/Passaporte)

Última declaração de IRS e respetiva nota de liquidação

3 últimos recibos de vencimento

3 últimos extratos bancários do principal banco com o qual trabalha e/ou onde lhe é creditado o vencimento

Declaração de efetividade ou contrato de trabalho

Mapa de responsabilidades de crédito do Banco de Portugal

CASO SE TRATE DE CRÉDITO HABITAÇÃO AO ABRIGO DA GARANTIA PÚBLICA DO ESTADO, DEVE TER TAMBÉM ESTES DOCUMENTOS:

Certidão de domicílio fiscal, emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) Obter através do site da AT em “Serviços”, “Documentos e Certidões”, “Pedir Certidão”, selecionar a opção “Domicílio Fiscal” e “obter”

Certidão predial, emitida pela Conservatória de Registo Predial e Caderneta Predial ou Certidão Predial Negativa, emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira
Pode ser obtida através do login no site da AT em “Serviços”, “Documentos e Certidões”, “Pedir Certidão”, selecionar a opção “Predial” ou “Predial Negativa” e “obter”

Certidão de não dívida, emitida pela Autoridade Tributária Aduaneira (AT)
Pode ser obtida através do login no site da AT em “Serviços”, “Documentos e Certidões”, “Pedir Certidão”, selecionar a opção “Dívida e Não Dívida” e “obter”

Certidão de não dívida, emitida pela segurança social (SS) ou entidade previdencial em causa
Pode ser obtida através do login no site da SS Direta em “Conta-corrente”, “Situação contributiva”, “Obter declaração de situação contributiva

VANTAGENS DE TRATAR DO SEU CRÉDITO HABITAÇÃO CONNOSCO

AVALIAÇÃO FINANCEIRA PRELIMINAR

Um intermediário pode ajudar a avaliar a sua situação financeira atual, determinando quanto pode realmente gastar na compra da casa, evitando surpresas desagradáveis.

PRÉ-APROVAÇÃO DO CRÉDITO

Uma pré-aprovação de crédito dá-lhe uma vantagem significativa quando começar a procurar casas, mostrando aos vendedores que está preparado para fechar o negócio.

ACESSO A MELHORES CONDIÇÕES DE CRÉDITO

Os intermediários de crédito têm acesso a uma vasta rede de bancos e instituições financeiras, podendo negociar melhores condições de crédito.

ECONOMIA DE TEMPO

O processo de pesquisa e negociação de crédito pode ser demorado e complexo. Um intermediário trata de toda a burocracia, permitindo-lhe concentrar-se na escolha da casa ideal.

ORIENTAÇÃO ESPECIALIZADA

Com conhecimentos profundos sobre o mercado e as várias opções de financiamento disponíveis, os intermediários podem aconselhá-lo sobre o melhor tipo de crédito para a sua situação específica.

VANTAGENS DE TRATAR DO SEU CRÉDITO HABITAÇÃO CONNOSCO

MAIOR PODER DE NEGOCIAÇÃO

Estar financeiramente preparado e com pré-aprovação de crédito aumenta o seu poder de negociação com os vendedores, podendo até conseguir um preço melhor pela casa.

PERSONALIZAÇÃO DO CRÉDITO

Um intermediário pode ajudá-lo a encontrar produtos de crédito que se ajustem perfeitamente às suas necessidades e capacidade de pagamento, evitando soluções genéricas que podem não ser as mais vantajosas.

REDUÇÃO DE RISCOS

O intermediário ajuda a evitar armadilhas comuns no processo de crédito, garantindo que todas as condições são claras e favoráveis antes de assinar qualquer contrato.

ACOMPANHAMENTO CONTÍNUO

Desde a avaliação inicial até a assinatura do contrato, o intermediário de crédito oferece suporte contínuo, respondendo a todas as suas dúvidas e preocupações ao longo do caminho.

MAIOR CONFIANÇA NA DECISÃO

Saber que tem um profissional experiente a ajudá-lo no processo de crédito dá-lhe maior segurança e confiança na decisão de compra.

VANTAGENS DE TRATAR DO SEU CRÉDITO HABITAÇÃO CONNOSCO

SERVIÇO GRATUITO

Com a ajuda da equipa de **Gestores de Crédito da Decisões e Soluções COLINAS**, terá acesso a um **serviço de aconselhamento gratuito, personalizado e independente**, que procura apresentar a cada cliente o banco que oferece as melhores condições, que permitam pagar o mínimo possível, obtendo assim a máxima poupança mensal, de uma forma rápida, eficaz e sempre ajustada às reais necessidades de cada pessoa.

Ficou com dúvidas ou necessita de apoio?
Contacte-nos através de:



DS COLINAS

GRUPO DECISOES E SOLUÇÕES

+ 351 933 563 023 (chamada rede móvel nacional)

odivelascalinascruzeiro@decisoesesolucoes.com

Convergent Contrast Unipessoal Lda. - Licença AMI: 20887 - Intermediário de Crédito Vinculado Registo no Banco de Portugal com o número 0007338 - Verificável em: <https://www.bportugal.pt/intermediarios-credito>