

# PRECISA DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO?

Como escolher a melhor solução  
de crédito para a sua casa?



## Como escolher a melhor solução de crédito para a sua casa?

Comprar uma casa é um compromisso de longo prazo e a escolha do melhor crédito habitação pode fazer toda a diferença no custo do crédito ao longo do tempo.

Assim, é fundamental que se informe e que analise diversas soluções. Melhor ainda é ter o aconselhamento profissional independente e alguém que faça (quase) tudo por si.

### O QUE DEVO TER EM ATENÇÃO?

Há vários aspetos importantes que deverá analisar quando comparar créditos à habitação.



#### 1. Montante e prazo máximo de financiamento

Os prazos máximos variam entre bancos. Quanto maior for o prazo, menor será a sua prestação mensal e a sua taxa de esforço, mas também maior o valor que pagará de juros ao longo do contrato.

#### 2. Montante Total Imputado ao Consumidor (MTIC)\*

O MTIC é o custo total do seu contrato de crédito habitação, assumindo as condições iniciais do contrato. Este valor, juntamente com a TAEG, é usado para comparar o custo das várias alternativas.

#### 3. TAEG

Esta é a taxa que inclui todos os custos associados com o contrato de crédito, pois pode ter um bom spread mas pagar mais nos vários custos e comissões “escondidos”.

#### 4. Comissões e custos associados

Um contrato de crédito habitação tem muitas comissões e custos associados, pequenas taxas que todas somadas podem pesar muito na sua carteira. Destacamos os custos com a escritura, registos e notariado, que podem variar bastante de banco para banco.

#### 5. Seguros

Um crédito habitação tem associado um seguro de vida e um seguro multirriscos. Tenha em especial atenção o custo com seguros e as coberturas contratadas. Nesta fase irá valorizar o aconselhamento de um consultor de seguros Reorganiza.

\* O MTIC apresentado costuma ser o aquele que considera o spread base. No entanto, após a nossa negociação, o MTIC é inferior ao apresentado.

Estas e outras informações são consideradas na Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE), um documento essencial para a tomada de decisão e para a escolha entre diversas alternativas. O seu consultor financeiro Reorganiza terá todo o gosto em explicar-lhe cada uma das propostas, para que tome a melhor decisão.



## PRINCIPAIS FASES DO PROCESSO CRÉDITO HABITAÇÃO COM A REORGANIZA

---



### **Análise da Documentação**

Levantamento das necessidades do cliente e recolha de toda a documentação pessoal, fiscal e do próprio imóvel para a Reorganiza negociar com as instituições financeiras as melhores propostas, e nível de financiamento, a que o cliente pode aceder.



### **Decisão e Processos Bancários**

As propostas concretas são apresentadas ao cliente e, depois da decisão, a Reorganiza trata da parte burocrática inerente ao processo, seguros e documentação necessária ao registo do imóvel.



### **Escritura**

A Reorganiza acompanha todo o processo burocrático e legal até ao dia da assinatura da escritura que finaliza a compra do novo imóvel.



## Como se processa o Crédito Habitação com a Reorganiza?

Contratar um novo crédito habitação ou transferir o seu crédito para outro banco envolve um conjunto de procedimentos que deve conhecer. Um processo de Crédito Habitação com a **Reorganiza** tem as seguintes etapas:

**1**

### ENQUADRAMENTO E IDENTIFICAÇÃO DE NECESSIDADES E EXPETATIVAS;

Cada cliente tem necessidades e expectativas singulares.

Na **Reorganiza** fazemos um levantamento personalizado das suas necessidades de forma a encontrar a solução mais adequada para si.

**2**

### RECOLHA DE DOCUMENTAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE PROPOSTAS;

A **Reorganiza** faz a recolha de toda a documentação necessária, organizando-a e poupando-lhe trabalho. Esta documentação, abaixo listada, é essencial para a negociação de propostas, que fica também a cargo da **Reorganiza**.

### DOCUMENTAÇÃO PARA NEGOCIAÇÃO DE PROPOSTAS:

- Documentos de Identificação;
- Central de Responsabilidades de Crédito;
- IRS do último ano;
- Recibos de vencimento dos últimos 3 meses;
- Declaração de Vínculo Contratual;
- Extratos bancários;
- Nota de Liquidação de IRS e Recibos Verdes (no caso de ENI)
- Documentação do imóvel (Caderneta predial, Certidão permanente e plantas);
- Projecto de arquitectura aprovado e licença de Construção (se auto-construção) ou Licença de Obras (se obras que careçam de licenciamento).







3

### APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

As melhores propostas recolhidas pela **Reorganiza** são lhe apresentadas para a sua avaliação. Cada uma delas segue rigorosos critérios de seleção e temos sempre em consideração as que mais se adequam às necessidades e perfil, explicando as vantagens e desvantagens de cada oferta para que tome a melhor decisão financeira.



4

### ANÁLISE E DECISÃO DO CLIENTE

O cliente analisa todas as propostas apresentadas pela **Reorganiza**. Sem pressões e com toda a transparência, a decisão está sempre do seu lado.

## DOCUMENTAÇÃO PARA REALIZAÇÃO DA ESCRITURA:

- Certificado Energético;
- Licença de Utilização para Habitação (LU) para imóveis construídos após 13/08/1951. Para imóveis anteriores, deverá ser obtida certidão camarária que dispense a apresentação da LU;
- Guias e comprovativo da liquidação e pagamento do Imposto Municipal sobre transmissão onerosa de Imóveis (IMT) e imposto Selo (IS) (se finalidade Aquisição);
- Certidão de infraestruturas (necessária sempre que o alvará de loteamento seja posterior a 09/03/1992 e se trate da primeira transmissão);
- Distrate de eventuais hipotecas que incidam sobre o imóvel a hipotecar;
- Ficha Técnica da Habitação (aplicável a todos os imóveis com LU requerida ou emitida após 30/03/2004);
- Anúncio para o Exercício do Direito Legal de Preferência (se aplicável);
- Seguro de Vida e Multiriscos aceites;
- Identificação completa dos Vendedores (documentos de identificação);
- Declaração do capital em dívida na outra Instituição de Crédito (no caso de transferências);
- Carta de aprovação e FINE aprovação assinada por todos os intervenientes.





5

### PROCESSOS BANCÁRIOS; (AVALIAÇÃO, ABERTURA DE CONTA)

A parte mais burocrática de todo o processo fica com a **Reorganiza**. Tratamos de todos os processos bancários, para que a compra de uma casa seja um momento descomplicado e traga sempre a melhor das memórias.

6

### EMISSÃO DE SEGUROS

Com a **Reorganiza**, a emissão dos seguros torna-se um processo simples e rápido. Tratamos de toda a documentação necessária para que a sua casa tenha seguro desde o primeiro momento.

7

### DOCUMENTAÇÃO

Toda a documentação necessária ao registo do imóvel, que abaixo listamos, é reunida pela **Reorganiza**.



#### DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- Planta(s)
- Caderneta Predial** documento onde está identificada a morada, a área, a tipologia e os titulares do imóvel. Pode obter a Caderneta Predial no Portal das Finanças;
- Certidão Predial** documento onde estão identificados os vários registos do imóvel, desde a localização, proprietários, ónus e transmissões. Pode obter a Certidão Predial no site [www.predialonline.pt](http://www.predialonline.pt);
- Licença de Utilização;**
- Certificado Energético** a apresentação do certificado energético é obrigatória, sendo responsabilidade do vendedor. Existem vários peritos avaliadores e poderá consultar a listagem em [www.adene.pt](http://www.adene.pt).





8

## ESCRITURA

Apoiamos todo o processo até ao passo final da compra da sua casa nova: a escritura.

Com a **Reorganiza** a assinatura final que confirma a posse da sua casa nova termina um processo de acompanhamento onde estamos sempre consigo lado a lado.







## Quais os Seguros que tem de contratar?

Ao contratar um crédito habitação tem de contratar um conjunto de seguros. Não olhe para os seguros como uma obrigação mas antes como a garantia da sua segurança financeira. Um investimento muito importante deve ser analisado com cautela. Ou seja, deve escolher os melhores seguros e pagar o melhor preço.

### SEGURO MULTIRRISCOS

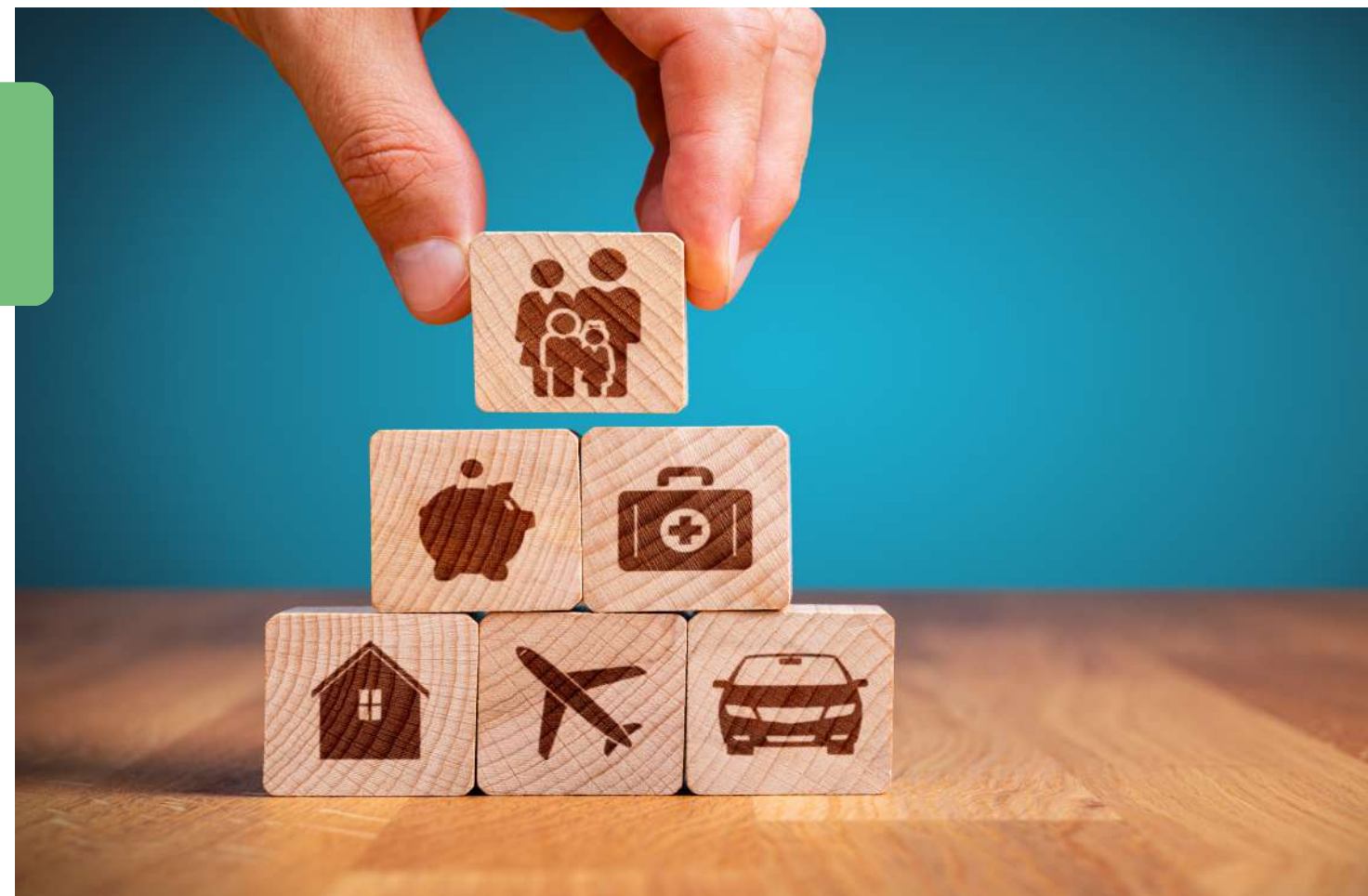
O banco (assim como o proprietário) quer ver a segurança do edifício acautelada. Assim, o seguro multirriscos protege a sua casa de danos causados num conjunto de circunstâncias (incêndios, inundações, sismos, riscos elétricos). O seguro multirriscos garante o pagamento dos danos com o limite do valor de reconstrução. Informe-se com o seu consultor Reorganiza do valor a segurar.

### SEGURO DE RECHEIO

Um seguro que garante que os seus bens estão seguros. Tenha em atenção especial a determinação do capital a segurar, das coberturas e das franquias a contratar.

### SEGURO DE VIDA CRÉDITO

Um seguro que garante o pagamento do capital em dívida em caso de morte e de invalidez. Destacamos os diferentes tipos de invalidez (Absoluta e Definitiva e Total e Permanente) e os vários graus de invalidez (o mais abrangente é atualmente 60%).



## E SE EU JÁ TIVER FINANCIAMENTO?

1. Entre em contacto connosco
2. Aguarde que a Reorganiza reuna as melhores propostas de mercado
3. Analise as propostas que lhe vamos apresentar.
4. Escolha a melhor solução para si e comece a poupar.





SABIA QUE PODE  
**POUPAR ATÉ 60%**  
NO SEU SEGURO?

Os vários seguros que contratar vão garantir a sua segurança financeira, pelo que deve analisar a sua carteira de seguros com olhar crítico e profissional. Ao longo do processo de crédito com a Reorganiza tem acesso a um consultor exclusivo que lhe garante a contratação do melhor seguro para as suas necessidades.



## Quais os impostos que tem de pagar na sua compra de casa?

### **IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)**

O IMT é um imposto que incide sobre a venda de imóveis e deve ser pago antes da escritura. Guarde o comprovativo de pagamento para apresentar no dia da escritura. Este imposto é calculado com uma taxa entre 0% e 8%, dependendo do valor do imóvel.

O IMT incide sobre o maior de dois valores:

- Valor da escritura
- Valor Patrimonial Tributário (VPT)<sup>1</sup>

### **IMPOSTO DO SELO**

O imposto do selo incide sobre o valor do identificado acima à taxa de 0.8%. Se contratar um crédito, tem ainda lugar o pagamento do Imposto do Selo sobre Utilização de Crédito, que será entre 0.5% e 0.6% do valor do crédito, dependendo do prazo do contrato.



## PERGUNTAS FREQUENTES?

### HÁ MUITA BUROCRACIA ENVOLVIDA NESTE PROCESSO?

Para si, não. O objetivo é mesmo esse: deixar a parte burocrática para a **Reorganiza**. Para montarmos o seu processo precisamos que nos envie um conjunto de documentos. Depois, tratamos de tudo por si.

### A REORGANIZA CONTACTA TODOS OS SEUS BANCOS?

Depois de perceber quais as suas necessidades, objetivos e de analisar o seu perfil de cliente, iremos contactar os bancos que consideramos serem mais competitivos para o seu caso concreto. Negociamos junto destes bancos e apresentamos-lhe as propostas mais competitivas, replicando as vantagens e desvantagens de cada oferta para que tome a melhor decisão financeira.

### POSSO TER O MEU PROCESSO DE CRÉDITO COM OUTROS INTERMEDIÁRIOS?

Pode sempre ter o seu processo de crédito com outros intermediários. No entanto, não tem grande vantagem nisso pois em cada banco só pode haver um processo de crédito. A questão mesmo é qual o intermediário que lhe dá maiores garantias de qualidade, preço e rapidez. Experimente e verá que a **Reorganiza** é a escolha certa!

### PORQUE É QUE ESTE SERVIÇO NÃO TEM CUSTOS?

A **Reorganiza** recebe uma comissão do Banco onde contratar o seu crédito habitação. O nosso compromisso é garantir que tenha as melhores condições globais (spread e custos associados), independentemente do banco. Em qualquer caso, apresentamos-lhe várias soluções e a decisão final é sempre sua.

### COMO SE PROCESSA TUDO?

O Processo é muito simples. Temos uma primeira conversa de diagnóstico e enquadramento. Recolhemos a documentação. Apresentamos a sua proposta aos bancos parceiros que consideramos que mais se adequam às suas necessidades e perfil. Negociamos as melhores condições. Depois da sua escolha, apoiamos até à escritura e às vezes bem depois disso. Queremos que conte com os nossos consultores ao longo da sua vida!



# GLOSSÁRIO

## (VPT)<sup>1</sup> **Valor Patrimonial Tributário**

Expressa o valor real de um imóvel num determinado ano. Encontra-se exposto no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) e o consumidor pode consultar qual é o valor que se aplica à sua habitação na Caderneta Predial.

O Valor Patrimonial Tributário é calculado com recurso à seguinte fórmula:

$$\mathbf{VPT = Vc \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv}$$

Cada uma das parcelas possui o seguinte significado:

**Vc:** Valor base dos prédios edificados;

**A:** Área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação;

**Ca:** Coeficiente de afetação;

**Cl:** Coeficiente de localização;

**Cq:** coeficiente de qualidade e conforto;

**Cv:** coeficiente de vetustez.



# CONTACTOS ÚTEIS

*Disponha para o que precisar*

Se precisar de algume esclarecimento ou apoio não hesite e entre em contacto connosco. Teremos todo o gosto em ajudá-lo neste campo do crédito de habitação.

## **Contacto Telefónico**

+ 351 218 700 007

## **Contactos de email**

[info@reorganiza.pt](mailto:info@reorganiza.pt)

## **Morada**

Av. da República, nº 45, 2º Esq.

1050-187 Lisboa

## **Sites e Outros Recursos**

[www.reorganiza.pt](http://www.reorganiza.pt)