



Banco Montepio

# Guia de Crédito Habitação

Comprar casa é uma das decisões mais importantes da sua vida. Para ajudar e facilitar a sua escolha, o Banco Montepio disponibiliza-lhe este guia.

Queremos dar-lhe todas as ferramentas e apoio necessários, para que possam ajudar na escolha de uma casa até a concretização do negócio.

## 1

**A casa ideal**

- 1.1 Como escolher a casa ideal para si? pág. 3
- 1.2 Contrato de Promessa de Compra e Venda pág. 6

## 2

**Crédito Responsável**

- 2.1 Vantagens e Cuidados pág. 7
- 2.2 Mais do que um Banco, um Parceiro pág. 8
- 2.3 Conheça alguns dos conceitos pág. 8
- 2.4 Custos Associados pág. 10

## 3

**Comprar casa com o Banco Montepio**

- 3.1 4 Etapas para Comprar Casa pág. 11
  - Simulação pág. 11
  - Proposta e Avaliação pág. 12
  - Aprovação pág. 12
  - Escritura pág. 13

## 4

**Anexos**

- 4.1 Check-list de documentos necessários pág. 16
- 4.2 Responsabilidades: Cliente e Banco pág. 17

# 1 A casa ideal.

A escolha de uma casa é um processo que implica visitar vários imóveis. Nessas visitas, é fundamental **estar atento aos pormenores** mais particulares. Relembre sempre os seus requisitos, para garantir que faz a escolha certa e, claro, um bom negócio.

## 1.1 Como escolher a casa ideal para si?

Podem ser vários os motivos que o levam à compra de uma casa: familiares, profissionais ou investimento. Para todos eles, existem fatores relevantes que devem ser considerados no processo de escolha. Selecione a zona que pretende. Se não conhece a zona, desloque-se até lá. Depois, fale com empresas de mediação imobiliária, veja anúncios de jornais ou publicações especializadas.



### Localização, localização, localização.

Uma boa localização possibilita a valorização do imóvel, a longo prazo. Nesse sentido, considere os seguintes pontos:

- Analise a acessibilidade do local, os transportes públicos e o tráfego nas horas de maior trânsito;
- Perceba a distância a que está dos seus locais de rotina (emprego, escolas, supermercados, hospitais, farmácias, etc.);
- Averigue a facilidade de estacionamento;
- O ruído e a vizinhança.

#### Prever o Futuro

→ Informe-se, junto da Câmara Municipal, sobre o Plano Diretor e Plano de Urbanização nos terrenos disponíveis perto da casa. Certifique-se que nenhum deles influencia as atuais características (vista panorâmica, acessos, estacionamento, segurança, etc.).



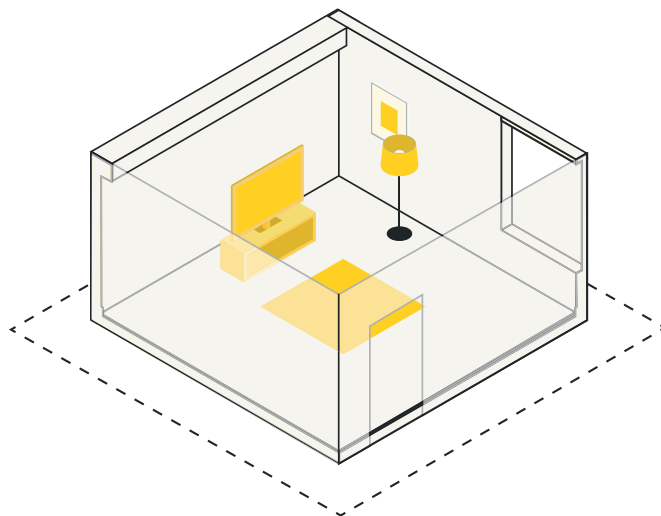
## A forma da sua casa e uma casa em forma.

Quando imagina a sua futura casa, de certeza que já pensou nos quartos que precisa, no número de casas de banho entre outras características. Mas existem outros pontos que por vezes nos escapam e que deve ter sempre atenção.

Por exemplo:

### No Interior

- Se a casa tiver garagem, verifique os acessos exteriores e interiores, a segurança, se o lugar para o carro é fixo e se tem espaço suficiente para o seu veículo;
- Verifique se o escoamento de água e fumo é eficaz, e se dispõe de meios de extinção de incêndio;
- Assegure-se que não existem fissuras e sinais de humidade nas paredes, no teto e por baixo dos parapeitos das janelas (se for o último andar, de-verá ter cuidados adicionais, nomeadamente com o estado de conservação e isolamento do telhado);
- Como as divisões parecem maiores quando estão vazias, certifique-se, usando uma fita métrica, que o espaço é suficiente para colocar todos os seus móveis;
- Examine o funcionamento do gás, água e eletricidade. Informe-se sobre a potência do quadro elétrico;



- Verifique a acessibilidade e o número de tomadas existentes, com e sem ligação à terra. Veja, também, se existem instalações para televisão e telefone nas divisões em que pensa tê-los;
- Se a casa tiver lareira, verifique o escoamento de fumo;
- 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);
- Verifique quais os materiais utilizados nas instalações elétricas, canalizações, isolamentos e acabamentos do imóvel.

### No Exterior

- Caso haja fissuras nas paredes e/ou manchas de humidade, fale com o vendedor sobre a sua origem;
- Avalie 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. Se as janelas forem acessíveis pelo exterior, certifique-se da sua segurança.



## Outros fatores importantes.

### Melhor Altura para "Ver Casas"

Existem dois momentos do dia indicados para visitar a sua futura habitação:

- Durante o dia (para observar melhor as condições de iluminação natural, isolamento acústico, etc.).
- Final do dia, ou mesmo à noite, de forma a observar o ambiente envolvente, condições de acessibilidade, trânsito, segurança, etc.

### Eficiência Energética

A Certificação energética da casa é uma informação que deve estar disponível e deve ser considerada. Ela define o desempenho energético da habitação, o que se reflete nas contas ao final do mês.

### Áreas: Bruta e Útil

Geralmente, os anúncios referem a área bruta do imóvel. Isto compreende 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.

**Solicite sempre a área útil**, compare-a com a respetiva planta e, se for preciso, confirme a área das assoalhadas com uma fita métrica.

### Condomínio

Informe-se sobre:

- O valor mensal do condomínio correspondente à sua fração;
- As partes comuns do prédio existentes;
- As características do seguro do condomínio, de modo a saber se cobre a sua fração.

Esta informação é importante para perceber quais vão ser as suas despesas fixas com o imóvel.

### Casas Mais Antigas

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

- Se a Câmara Municipal tem direito de preferência na transmissão de imóveis, relativamente à zona em que a casa está situada;
- Se o imóvel está livre de direitos de preferência de herdeiros ou inquilinos;
- O estado de conservação da fachada exterior do prédio e das áreas comuns, porque 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. Verificar se os elevadores estão de acordo com as normas de segurança em vigor;
- O regulamento do condomínio e as contas do prédio, incluindo o montante atribuído ao Fundo de Reserva;
- Se o valor de eventuais obras não irá encarecer demasiado o preço final da casa;
- No caso de pretender realizar obras, verificar se há necessidade de apresentar previamente o projeto na Câmara Municipal, para obter a respetiva autorização. Peça vários orçamentos e faça um contrato de empreitada por escrito, de modo a assegurar o cumprimento das condições acordadas. Também pode negociar um sistema de penalizações por incumprimento de prazo.

## 1.2 Contrato de promessa de compra e venda.

Depois da escolha do imóvel, é efetuado o Contrato de promessa de compra e venda. As informações que deve obter antes de avançar com este processo são:

- Se existe licença de habitação/construção válida;
- Se existe constituição de propriedade horizontal;
- Se o terreno, no caso de construção de moradia, tem alvará de loteamento;
- Se o proprietário é quem se apresenta como tal;
- Se o imóvel a adquirir se encontra devoluto;
- Se o imóvel a adquirir se encontra livre de direitos de preferência, tais como herdeiros, inquilinos, etc.;
- Se o imóvel está situado numa zona classificada sobre a qual a Câmara Municipal tenha direito de preferência na aquisição (principalmente em Lisboa e no Porto);
- Se o prédio ou fração autónoma possui inscrição matricial registada na Caderneta Predial;
- Se os encargos do condomínio se encontram pagos.

Depois do levantamento das informações acima, o vendedor e o comprador devem prosseguir com o contrato de promessa de compra e venda.

Este é um dia importante, por isso, convém ter toda a informação e dados necessários:

- 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. Também deve averiguar se o imóvel está devoluto (estar vago, desocupado);
- Penalizações, caso não sejam respeitadas as condições acima referidas, nomeadamente no que respeita ao prazo para a realização da escritura.

### Minuta do Contrato de Promessa de Compra e Venda

O contrato pode ser redigido pelo vendedor, comprador ou pela consultora imobiliária envolvida no processo.

A casa dos seus sonhos pode estar a um clique de distância. Informe-se no portal de Imóveis do Banco Montepio e, quem sabe, falamos brevemente.



## 2

## Crédito responsável.

Existem algumas características no Crédito Habitação que deve compreender para que não existam surpresas. Por isso, se já escolheu a **sua casa**, escolha também o seu Banco parceiro.

## 2.1 Vantagens e cuidados.

O processo de compra de um imóvel começa antes de procurar casa.

### Vantagens:

- Construir património
- Potencial de investimento
- Estabilidade

### Cuidados a Ter:

- Poupar para a entrada
- Dar atenção às variações de mercado
- Taxa de esforço

### Avaliação da solvabilidade

Dever das Instituições de Crédito:

Avaliação da capacidade do cliente para cumprir as obrigações que pretende assumir;

Dever do Cliente:

Disponibilização de todas as informações e documentos considerados necessários pela Instituição de Crédito para que a mesma possa avaliar a solvabilidade.

Com base na análise e validação da informação prestada pelo Cliente, é calculada a DSTI ((Debt-Service-to-Income), que não é mais do que o rácio entre o montante das prestações mensais com todos os empréstimos do(s) mutuário(s), incluindo a prestação stressada\* da proposta (Debt Service) e o valor do seu(s) rendimento(s) mensal(ais) líquido(s) (Income). O limite máximo de DSTI estabelecido é de 50%.

\*prestação que o Cliente poderá ter que pagar caso se verifique o aumento do indexante associado ao seu empréstimo.

Existem recomendações do Banco de Portugal para Bancos de que a taxa de esforço na compra de um imóvel não exceda os 50% para todos os créditos, habitação e consumo. Sendo assim, por uma questão de segurança os Bancos devem apostar numa estratégia mais prudente, em que a

### Taxa de Esforço

A taxa de esforço é o valor em percentagem do rendimento total líquido do agregado familiar destinada ao pagamento das prestações de créditos até então contraídos. Corresponde ao rendimento que se tem disponível para fazer face às despesas do dia a dia (tais como alimentação, transportes e combustível, educação e lazer) após o pagamento das obrigações mensais com créditos. (Os encargos financeiros mensais)

Agregado familiar: para efeitos de habitação própria e permanente, considera-se como agregado familiar as pessoas, vinculadas por relações jurídicas familiares, que vivem em comunhão de mesa e habitação.

**Taxa de esforço (%) =**

(Encargos financeiros mensais/Rendimento mensal Líquido Total do Agregado) x 100

taxa de esforço não ultrapasse os 30% ou 40%.  
Rendimento mensal líquido: montante mensal recebido pelo(s) cliente(s), líquido de impostos e contribuições obrigatórias para a segurança social.

## 2.2 Mais do que um Banco, um Parceiro.

A compra de uma casa é um processo complexo e difícil de gerir, se não tiver a **ajuda certa**. Se recorrer a um financiamento, analise detalhadamente as

propostas que os Bancos lhe apresentam e avalie todas as condições, taxas de juro aplicadas, valores de comissões, entre outros serviços associados.

### Fale com o seu Banco sobre:

- Tipologia do crédito;
- Taxas / Spreads – TAN/ TAEG;
- Prazos e montantes máximos do financiamento;
- Tipos de prestações e amortizações;
- Seguros;
- Garantia e fiador.

## 2.3 Conheça alguns dos conceitos.

### Tipologia do Crédito

De acordo com o imóvel que pretende adquirir, a solução mais ajustada pode variar, consoante a finalidade que pretende:

- Aquisição;
- Construção;
- Realização de Obras em habitação própria permanente, secundária ou arrendamento;
- Transferência de Crédito de Outra Instituição de Crédito.

### Prazo Máximo do Empréstimo

- 40 anos, para mutuários com idade inferior ou igual a 30 anos;
- 37 anos, para mutuários com idade superior a 30 anos e inferior ou igual a 35 anos;
- 35 anos, para mutuários com idade superior a 35 anos.

### Montante Máximo

O montante do seu crédito depende dos **rendimentos líquidos do seu agregado familiar**. Assim, o montante máximo a conceder vai depender da sua capacidade financeira.

### Tipos de Taxa de Juro

Existem dois tipos de taxa: Regime de **Taxa de juro Variável** (Indexada à Euribor) ou **Fixa** ou **Mista** (variável+fixa).

O **Banco Montepio** financia até 90% do valor de aquisição ou do valor de avaliação, sendo considerado o menor dos dois valores, para aquisição de HPP. Para Créditos com outras finalidades, o Banco Montepio financia até 80% do valor de aquisição ou do valor de avaliação, sendo considerado o menor dos dois valores.



### Taxa de Juro Fixa

Nos empréstimos concedidos a taxa de juro fixa, a **prestação mantém-se constante** durante o prazo estabelecido. O período de taxa fixa pode não corresponder ao prazo total do empréstimo. Se for contratado um empréstimo a 30 anos, com taxa fixa a 5 anos, no final do 5º ano, esta taxa deixa de ser fixa e é considerada uma combinação de ambas (Mista: Fixa + Variável). Em geral, as taxas fixas aplicadas pelas instituições de crédito, resultam da soma de uma taxa de referência com o respetivo spread.

### Taxa de Juro Variável

A taxa de juro destes empréstimos resulta da soma de duas componentes: o indexante (taxa de juro de referência) e o spread (margem). Esta taxa vai variando ao longo da vida do empréstimo, acompanhando as variações do mercado. A taxa de juro Euribor é o indexante utilizado nas operações de crédito.

### Spread

Spread é uma **componente da taxa de juro**, definida pelo Banco, contrato a contrato, quando concede um empréstimo, variando em função do seu custo de financiamento, do risco de crédito do cliente e da relação entre o montante do empréstimo e o valor do imóvel.

O spread é somado ao indexante, para obtenção da Taxa de Juro Anual Nominal (TAN).

### Euribor

É a **taxa de referência** (indexante) utilizada pelo Banco, no crédito à habitação com taxa variável. O valor da taxa variável resulta da média aritmética simples, das cotações diárias do indexante, no mês imediatamente anterior ao período de contagem de juros.

### Taxa de Juro Anual Nominal (TAN)

É a taxa utilizada para calcular os juros de um crédito. É cobrada mensalmente nas prestações e aplica-se ao montante do crédito e não abrange as despesas ou impostos decorrentes do processo.

### Taxa Anual de Encargos Efetiva Global (TAEG)

É a taxa que reflete todos os **custos financeiros** associados ao empréstimo, desde a fase de contratação até ao fim do contrato (nomeadamente, as prestações - capital e juros -, os prémios de seguro obrigatórios de seguro obrigatórios, comissões e impostos associados)

### Taxa Indexada

Taxa de Juro Anual Nominal mais frequentemente utilizada no crédito habitação e que é revista automaticamente em função da evolução da taxa de referência de mercado (indexante) a que está associada - por exemplo: Euribor. Esta taxa é composta por Indexante e Spread.

### Tipos de Prestações

O pagamento 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.

**Prestação = amortização do capital + juros**

### Amortizações

É possível amortizar o montante total ou parcial do crédito contratado, antes do término do prazo. Deverá ser considerado, nesta situação, um custo associado no momento da amortização.

O Banco Montepio disponibiliza um simulador no site [bancomontepio.pt](http://bancomontepio.pt) em que poderá, rapidamente, consultar o valor da prestação mensal do futuro imóvel.

Saiba mais sobre as soluções de Crédito Habitação do Banco Montepio.



### Reembolso (Amortização) Antecipado Total e Parcial

O **pagamento antes da data prevista** para a amortização do empréstimo (reembolso antecipado) pode corresponder à totalidade do capital em dívida (reembolso total), ou apenas a parte do capital em dívida (reembolso parcial). Em qualquer uma das situações, está regulamentada a cobrança de uma comissão.

### Seguro Multirriscos

Seguro associado ao Crédito à Habitação, que garante a proteção financeira dos titulares do crédito, através do pagamento de uma indenização, por perdas e danos com a habitação.

### Seguro de Vida

É um **seguro obrigatório** associado ao Crédito à Habitação (montante total), que garante o pagamento do Capital Seguro, sempre que, de uma situação de doença ou acidente, resultar a Morte, Invalidez Absoluta e Definitiva ou Invalidez Total e Permanente da(s) Pessoa(s) Segura(s).

### Garantias

Os empréstimos serão garantidos por **hipoteca da habitação** adquirida, construída ou objeto das obras financiadas, incluindo o terreno. É também necessário constituir um seguro de vida do(s) mutuário(s), ou outras garantias adequadas ao risco do empréstimo e consideradas pela instituição de crédito mutuante.

### Fiador

É a pessoa que se responsabiliza pelo **cumprimento das obrigações contratuais**, caso estas não sejam cumpridas pelo(s) mutuário(s). É quem fica responsável pelo pagamento das prestações do empréstimo, em caso de incumprimento por quem pede o empréstimo. Um fiador nunca poderá deixar de o ser, exceto se a instituição de crédito concordar em que seja substituído por outro.

### Ficha Informação Normalizada Europeia (FINE)

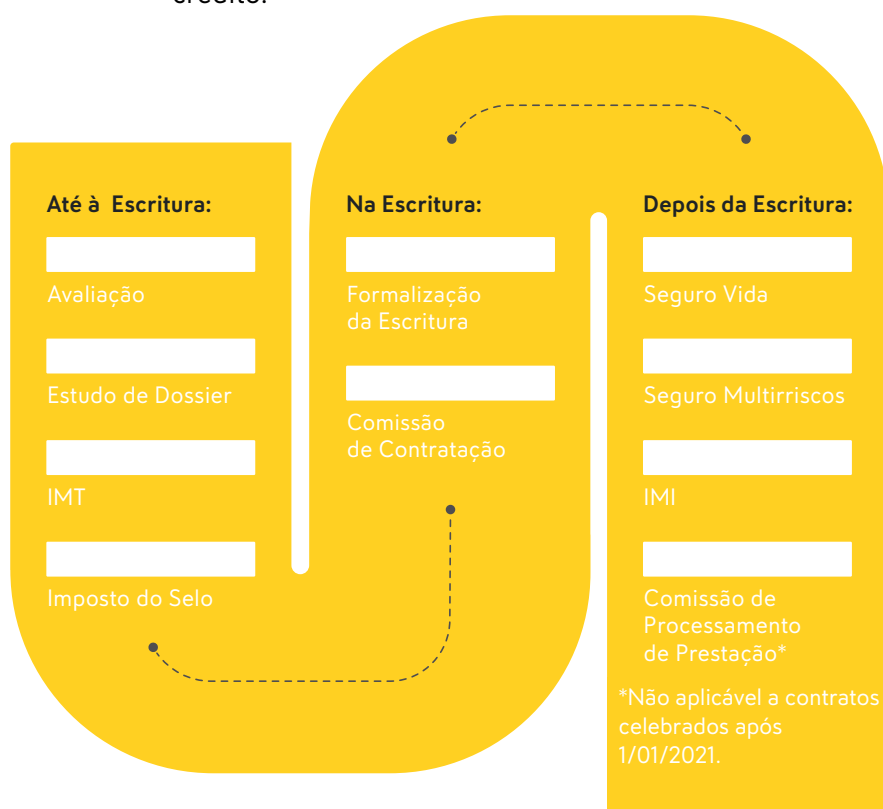
É um documento obrigatório e emitido pelo Banco onde constam todas as condições do crédito. O documento deve ser devidamente assinado pelos Clientes. Existe uma FINE para cada finalidade de crédito.

## 2.3 Custos associados.

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

### Custos Administrativos

- I) Comissões: i) estudo dossier; ii) avaliação; iii) contratação; iv) processamento de prestação (esta comissão apenas é aplicável a contratos de crédito celebrados até 31/12/2020 e v) prestação fiança (se aplicável)
- Custos Legais / Notariais.



# 3

## Comprar casa com o Banco Montepio.

A contratação do crédito para a aquisição de uma casa envolve uma série de **procedimentos legais e de encargos fiscais** que é preciso conhecer. Com o Banco Montepio o processo é simples e resume-se em 4 etapas.

### 3.1 Quatro etapas para comprar casa.



#### Simulação

Nesta fase poderá fazer uma simulação:

- Simulador disponível no site em **bancomontepio.pt**;
- Linha de apoio 21 724 16 24 (atendimento personalizado todos os dias das 8h00 às 0h00);
- Balcão do Banco Montepio.

Após obter a sua simulação, consulte as **condições pré-contratuais** que constam da **Ficha Informação Normalizada Europeia (FINE)** de simulação que lhe é disponibilizada. Esclarecidas todas as questões, e estando de acordo com as condições apresentadas na FINE Simulação, pode formalizar o pedido de crédito (financiamento).

#### Documentação

O pedido crédito requer a apresentação de documentos que são necessários para avançar para a etapa de elaboração de proposta de crédito e avaliação do imóvel. No entanto, para não existir surpresas, vamos identificá-los:

#### Comprador e Fiador

- **Cartão de Cidadão** ou Bilhete de Identidade e Cartão de Contribuinte;
- **IRS – Modelo 3** – Folha de rosto, anexos e respetiva Demonstração de Liquidação de IRS (preferencialmente a extraída do Portal Finanças, em alternativa à expedida pela Autoridade Tributária);
- **Recibos de Vencimento** (3 últimos meses);
- **Declaração da Entidade Patronal** (vínculo, função/categoria).

## Imóvel

**Compra de um imóvel:**

- Caderneta Predial Urbana (emitida há menos de 1 ano), ou, na sua Ausência, Modelo 1 IMI ou Certidão emitida pela respetiva Repartição de Finanças.
- Certidão Registo Predial atualizada (emitida há menos de 6 meses);
- Plantas de localização e plantas do andar ou moradia.

**Se pedido para Construção:**

- Projeto aprovado com memória descritiva, ou Declaração de viabilidade;
- Licença de Construção.

**Se pedido para Obras:**

- Orçamento(s).

**Se pedido para Transferência de Contratos****OIC:**

- Escritura do Empréstimo a transferir.

**Nota:** Podem ser solicitados outros documentos que se considerem necessários para análise do pedido de crédito/financiamento.

1ª Simulação

2ª Proposta e Avaliação

3ª Aprovação

4ª Escritura

Depois de recolher toda a documentação necessária, inicia-se a fase de **criação de proposta e avaliação do imóvel**. O Banco Montepio analisará todos os documentos solicitados e, caso os requisitos de informação se encontrem de acordo com

os parâmetros estipulados, é agendada a avaliação do imóvel (realizada por um Engenheiro avaliador). Finalmente, a proposta (pedido de financiamento) é submetida para análise e decisão do Banco.

1ª Simulação

2ª Proposta e Avaliação

3ª Aprovação

4ª Escritura

Nesta fase confirmamos se o crédito foi aprovado e confirmam-se as condições de aprovação. Em seguida, é emitida a **Carta de Aprovação**, onde é anexada a **FINE de aprovação** e os documentos necessários para a realização da escritura e respetiva **Minuta Não Vinculativa**.

A FINE de aprovação deverá estar devidamente assinada pelo Cliente, de forma ao processo seguir para a contratação. É também nesta fase que deverá subscrever o Seguro Multiriscos e o Seguro de Vida.



É a última fase do processo para celebrar o contrato definitivo de compra e venda do imóvel. Formaliza, legalmente, a transferência da propriedade do imóvel (do vendedor para o comprador). O comprador assume-se como proprietário, do lado do vendedor cessam todos os direitos sobre o imóvel. A marcação da escritura deve ser realizada por parte do Banco.



### Documentos

Na altura da realização da escritura, deve levar consigo os seguintes documentos:

- Comprovativo da atual situação Matricial -Caderneta Predial (atualizada);
- Certidão do Registo Predial Certificada;
- Licença de Utilização;
- Ficha Técnica de Habitação (se aplicável);
- Certificado Energético;
- Comprovativo do pagamento IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis) e respetivo Imposto do Selo (cópia).
- Elementos identificativos dos intervenientes (compradores / vendedores / fiadores e outros).

### Encargos legais a pagar

#### Imposto sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

O IMT incide sobre as transmissões onerosas do direito de propriedade sobre imóveis. São obtidos os DUC's (Documento Único de Cobrança) na Repartição de Finanças e liquidados antes da celebração da Escritura. É calculado a uma taxa que pode variar entre 0% e 8%, (variando os valores a abater consoante seja habitação própria e permanente ou 2ª habitação e que seja no Continente ou nas Regiões Autónomas), e incidirá sobre o maior dos seguintes valores:

- O valor referido no contrato;
- Valor patrimonial tributário do imóvel.

O comprovativo do pagamento deve ser apresentado na data de realização da escritura. Na mesma data, o mesmo também deve ser apresentado ao Notário, ou outra entidade com competência para praticar atos relativos a imóveis por escritura pública ou documento particular autenticado.

### Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Os proprietários dos imóveis encontram-se sujeitos a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), a uma taxa anual que incide sobre o valor patrimonial tributário. Esse valor pode variar de acordo com o tipo de prédio:

- Prédios Rústicos 0,80%;
- Prédios Urbanos 0,3% a 0,45%.

Relativamente aos imóveis destinados à habitação própria e permanente, desde 1 de janeiro de 2012 passou a existir um período único de isenção de IMI de 3 anos. No entanto, é aplicável apenas aos prédios urbanos cujo valor patrimonial tributável não exceda 125.000€, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento coletável para efeitos de IRS (relativo ao ano anterior) não seja superior a 153.300€.

### Imposto do Selo

A transmissão de imóveis está sujeita a imposto do selo à taxa de 0,8%.

### Emolumentos com Notariado e Registo

No momento do pedido de registos provisórios na Conservatória do Registo Predial, são pagos emolumentos de registo pela aquisição e pela hipoteca.

Na celebração da escritura são pagos emolumentos notariais, pela aquisição e pelo crédito com hipoteca.

### Emolumentos de Autenticação do Termo de Cancelamento

No momento da liquidação do contrato são pagos emolumentos para autenticação do termo de cancelamento de hipoteca.

O Termo de Cancelamento de Hipoteca deverá ser entregue na Conservatória do Registo Predial para atualização do registo predial do imóvel.

Visite um dos nossos balcões  
do Banco Montepio

e saiba mais sobre o Guia de Crédito Habitação.





## 4.2 Check-list de documentos necessários.

### Clientes e Fiadores

- Cartão de Cidadão ou Bilhete de Identidade e Cartão de Contribuinte;
- IRS – Modelo 3 – Folha de rosto, anexos e respetiva Demonstração de Liquidação de IRS (preferencialmente a extraída do Portal Finanças, em alternativa à expedida pela Autoridade Tributária);
- Recibos de Vencimento (3 últimos meses);
- Declaração da Entidade Patronal (vínculo, função/categoria).

### Imóvel

#### Compra de um imóvel

- Caderneta Predial Urbana (emitida há menos de 1 ano), ou, na sua Ausência, Modelo 1 IMI ou Certidão emitida pela respetiva Repartição de Finanças.
- Certidão Registo Predial atualizada (emitida há menos de 6 meses);
- Plantas de localização e plantas do andar ou moradia.

#### Se Pedido para Construção:

- Projeto aprovado com memória descritiva ou Declaração de viabilidade;
- Licença de Construção.

#### Se Pedido para Obras:

- Orçamento(s).

#### Se pedido para Transferência de Contratos OIC:

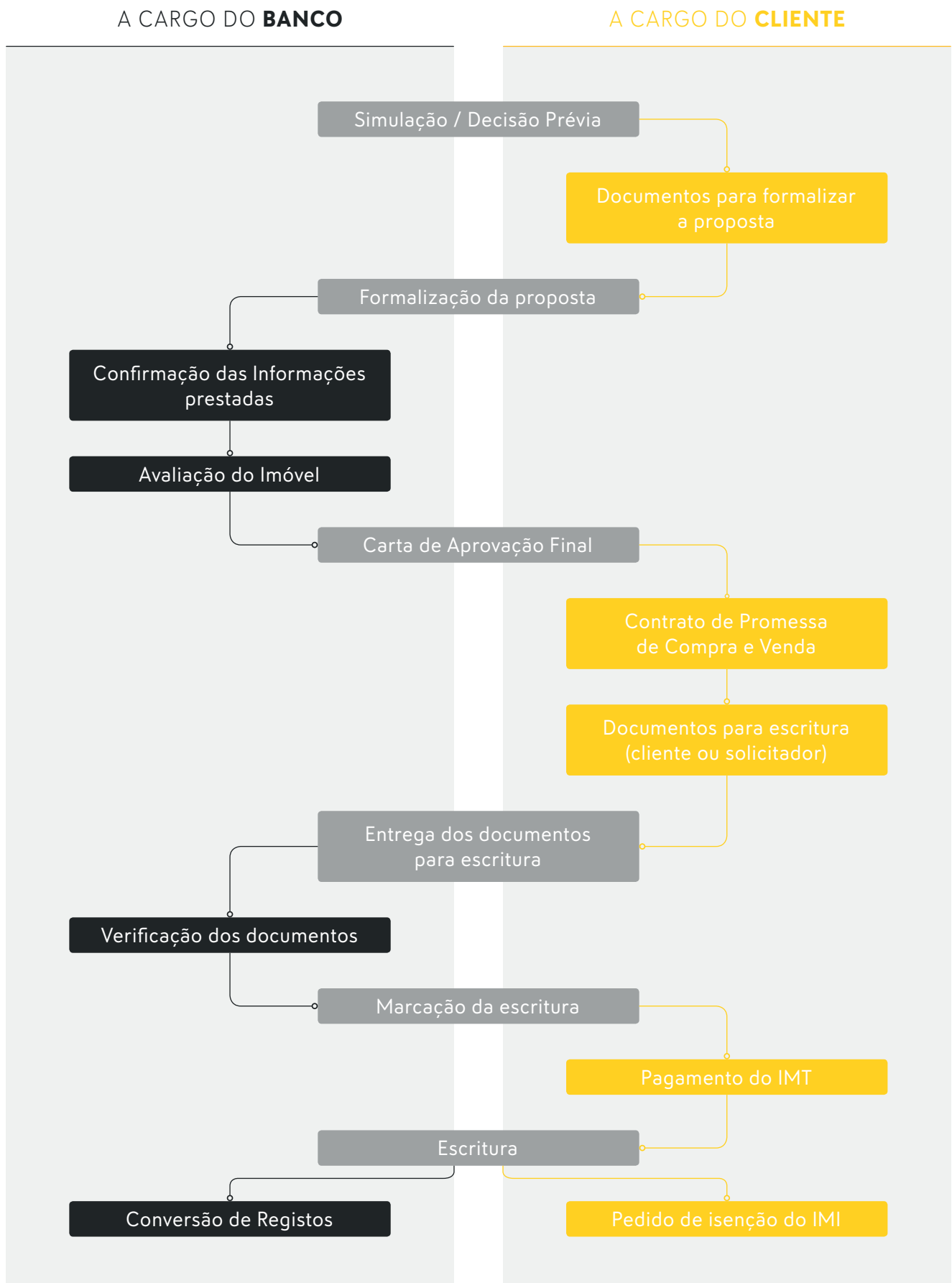
- Escritura do Empréstimo a transferir.

### Documentos a Levar na Escritura

- Comprovativo da atual situação Matricial - Caderneta Predial (atualizada);
- Certidão do Registo Predial Certificada;
- Licença de Utilização;
- Ficha Técnica de Habitação (se aplicável);
- Certificado Energético;
- Comprovativo do pagamento IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis) e respetivo Imposto do Selo (cópia);
- Elementos identificativos dos intervenientes (compradores / vendedores / fiadores e outros).



## 4.2 Responsabilidades: Cliente e Banco.



# Agora tem tudo o que precisa para comprar a sua nova casa.

Fale com um dos nossos especialistas e conheça a solução de Crédito Habitação que temos para si.

© Copyright Banco Montepio, 2023

Este documento está sujeito ao segredo profissional previsto no Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras. Esta apresentação tem mero teor informativo e poderá vir a ser objeto de alterações e aditamentos. Esta apresentação não pode ser reproduzida sob qualquer forma, parcial ou totalmente, independentemente da finalidade da reprodução, sem autorização prévia e expressa do Banco Montepio.

O Banco Montepio ou qualquer uma das suas participadas, titulares de órgãos de gestão ou colaboradores não serão responsáveis, ainda que por mera negligência, por quaisquer danos emergentes da utilização desta apresentação ou do respetivo conteúdo. Esta apresentação não constitui suporte para o estabelecimento de qualquer relação contratual ou compromisso, nem para a tomada de decisões de investimento, nem poderá ser utilizada futuramente no âmbito de qualquer oferta pública ou privada de títulos emitidos pelo Banco Montepio.

CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL – caixa económica bancária, S.A., designada por Banco Montepio, registado junto do Banco de Portugal com o n.º 36.

[bancomontepio.pt](https://bancomontepio.pt)