

Oriente o seu dinheiro



Diogo Lopes Pereira



Como obter o crédito à habitação ideal

Obter crédito para compra de casa não está fácil, mas como é uma decisão importante, pois o seu impacto sente-se todos os meses ou até para o resto da vida, vale a pena investir algum tempo para encontrar o financiamento adequado

A escolha do empréstimo à habitação sempre foi uma decisão de alto envolvimento. Mas na fase que o sector bancário atravessa este processo é ainda mais complexo e moroso.

Um dos principais impactos da actual crise financeira foi ao nível dos custos de financiamento dos bancos, o que é visível nos *spreads* entre 2% e 3% pagos na emissão de obrigações.

Para além disso, o aumento do incumprimento levou os bancos a, na maior parte dos casos, deixarem de financiar aquisições a 100% e o valor das avaliações tornou-se mais conservador.

Infelizmente, as perspectivas para os próximos meses não são as melhores. No inquérito divulgado pelo Banco de Portugal no passado dia 29 de Abril, dos cinco bancos questionados sobre as suas expectativas para os critérios de aprovação de crédito à habitação, 60% afirmaram que irão tornar-se mais restritivos.

É essencial ter uma poupança

Em primeiro lugar, dificilmente algum banco irá emprestar 100% do valor da habitação, pelo que é essencial ter uma poupança de pelo menos 10%.

Ao nível do prazo, apesar de serem possíveis prazos até 50 anos, com a possibilidade do limite máximo de idade no final atingir 80 anos, é conveniente não ultrapassar os 30 anos de duração. Basta ver que a diferença da prestação entre um empréstimo a 30 anos e um de 50 anos é de apenas cerca de 30%, mas 20 anos a mais são



É fundamental contactar vários bancos e negociar

uma eternidade. E, no final, terá pago mais 76% de juros (isto assumindo que as taxas actuais irão manter-se).

Na ânsia de conseguir o melhor *spread*, as pessoas esquecem-se muitas vezes de olhar para outras coisas igualmente importantes, tais como o indexante e os seguros. Sabia que no último ano o diferencial entre a Euribor a 3 meses e a Euribor a 6 meses foi de cerca de 0,13%?

O custo dos seguros também é muitas vezes relegado para segundo plano, daí a importância de se olhar para a TAE, que é a taxa anual efectiva com encargos que inclui todos os custos, incluindo os seguros e as comissões iniciais de processo, avaliação, entre outras.

É essencial pedir um montante cuja prestação não ultrapasse 35% do rendimento líquido mensal do agregado, sob pena de o seu empréstimo não ser aprovado. Ideal-

mente, deverá procurar-se que mesmo que as taxas de juro subam 1% ou 2%, a prestação daí resultante não ultrapasse aquela percentagem.

A carência de capital ou deixar um valor residual para pagar no fim do prazo só se justificam em casos muito específicos, como, por exemplo, para financiar uma casa que se deseja vender brevemente, caso contrário, apenas se está a adiar um problema, o que é sempre pago com juros – literalmente.

Mas o principal conselho para se encontrar o crédito à habitação ideal é mesmo contactar vários bancos, expor-lhes o seu caso específico e negociar, negociar, negociar. Caso não possua tempo ou apetência por este tipo de processo, tem sempre a possibilidade de contratar uma consultora financeira, que executa esse trabalho por si, muito mais rapidamente e sem chatices. ■

consultório



Em parceria com a Sefin, o DN procura dar voz a quem tem razões de queixa

Alteração de 'spread' de empréstimo no Barclays Bank

Luís Cavaleiro, cliente do Barclays Bank Portugal, possui um crédito à habitação para o qual negociou, em tempos, um *spread* de 0,45 pontos percentuais. No mês de Março foi surpreendido com o anúncio da revisão unilateral, por parte da instituição, dessa mesma margem financeira para 0,70 pontos percentuais. O cliente solicitou ao Barclays explicação para essa alteração de *spread*, contratualmente estabelecido, e obteve como resposta a afirmação de que tal se devia ao facto de não ter o seu ordenado domiciliado na instituição, condição considerada necessária para a concessão daquele valor de margem a aplicar sobre o indexante. ■



Posição da Sefin

A Sefin entende que a alteração efectuada do *spread* unilateralmente decidida pelo Barclays é ilegal e corresponde a uma alteração de um contrato estabelecido entre as partes, que só pode ter lugar por acordo entre instituição e cliente. A Sefin tem defendido que estes casos, que evidenciam um claro abuso e configuram-se como uma ilegalidade, devam ser objecto de proibição da parte das entidades reguladoras, sem ser necessário o recurso à esfera judicial, por alegação de incumprimento contratual.

Posição do banco

Contactado pelo DN, recebemos do Barclays Bank Portugal o seguinte esclarecimento: "Estamos

perante um crédito à habitação para aquisição de habitação cujas condições foram definidas inicialmente de comum acordo entre as partes, conforme escritura de formalização. A escritura em causa estipula que o(s) mutuário(s) teriam direito à bonificação em causa enquanto o(s) mutuário(s) mantiver(em) o(s) seu(s) ordenado(s) domiciliado(s) no Barclays, o que não se verificou. Desta forma, no âmbito da validação das condições acordadas entre as partes, o banco alertou, através de mensagens no extracto integrado, bem como através de contacto pessoal realizado pelo gestor, quanto à necessidade do cumprimento do requisito em falta por parte do cliente, ao que na sua ausência procedeu à actualização das mesmas." ■

Taxas praticadas pela banca

BANCO	% DE FINANCIAMENTO	SPREAD	TAE
Banco Popular	Até 90%	0,60% - 2,20%	3,01% - 4,42%
Banif	Até 90%	0,60% - 2,00%	2,78% - 4,13%
Barclays	Até 80%	0,35% - 1,30%	2,31% - 3,24%
BBVA	Até 100%	0,35% - 1,90%	2,65% - 4,27%
BES	Até 90%	1,10% - 2,30%	3,32% - 5,32%
BPI	Até 85%	0,80% - 2,25%	2,70% - 4,12%
CGD	Até 90%	0,65% - 3,00%	2,86% - 5,23%
Crédito Agrícola	Até 90%	0,60% - 2,30%	2,88% - 4,49%
Deutsche Bank	Até 90%	0,40% - 1,80%	2,13% - 3,45%
Millennium BCP	Até 95%	1,00% - 4,00%	3,41% - 6,01%
Santander Totta	Até 80%	0,70% - 1,30%	3,06% - 3,60%

Fonte: Sites e simuladores dos bancos em 06/05/2009

Pressupostos: Prazo de 30 anos

www.moneygps.pt 210991526

A MoneyGPS – Assesores Financeiros Independentes pode ser contactada através do email geral@moneygps.pt ou através do telefone 210991526.

Envie-nos o seu caso, para a Associação Portuguesa de Defesa dos Consumidores de Produtos e Serviços Financeiros (Sefin) – sefin.mail@gmail.com – ou contacte o 213860981. Pode ainda contactar o DN, através do endereço electrónico economia@dn.pt.