

Oriente o seu dinheiro



Diogo Lopes Pereira



Mais protecção no crédito à habitação

Com o objectivo de defender os consumidores e obrigar à adopção de boas práticas por parte dos bancos, o Governo tem vindo a publicar legislação que irá beneficiar os consumidores, aumentar a transparência e a concorrência

Entra hoje em vigor uma nova lei que visa tornar ainda mais transparente o crédito à habitação, com a criação da Taxa Anual Efectiva Revisada (TAER), a proibição de revisão do *spread* após um ano e o enquadramento dos créditos multiusos/multiopções como crédito habitação.

Não há dúvida de que, do ponto de vista legislativo, o crédito à habitação em Portugal tem beneficiado de uma política que tem seguido um rumo consistente ao longo do tempo.

A linha orientadora tem sido a de uniformizar as práticas bancárias e aumentar a transparência, impondo como obrigatórias as melhores práticas. Destacam-se as alterações anteriores como a obrigatoriedade da apresentação da Taxa Anual Efectiva (TAE); do arredondamento à milésima; a obrigatoriedade de utilizar a média mensal da Euribor do mês anterior à revisão e a fixação de comissões máximas para o reembolso antecipado.

É importante referir que qualquer uma destas inovações representou uma autêntica revolução nos bancos, obrigando-os a adaptarem-se à nova realidade, mas que se traduziu num ganho enorme de transparência, o que é sempre benéfico para o consumidor.

Para os bancos esta legislação também é, até certo ponto, vantajosa. Apesar do enorme esforço informático e comercial (é necessário pensar em novos argumentos de venda), os bancos beneficiam pelo facto de se uniformizarem procedimentos e de se nivelarem as armas que podem ser utilizadas na con-



Crédito à habitação tem novas regras desde hoje

quista dos clientes.

As inovações do Decreto-Lei n.º 192/2009 que entra hoje em vigor são:

TAER

É prática comum oferecer aos clientes produtos que permitem obter bonificações no *spread*. Até agora os bancos só apresentavam as vantagens da subscrição destes produtos, mas agora terão de apresentar também os custos quando existirem. Assim, a TAER é a taxa que para além de incorporar todos os encargos directos, também irá incorporar os custos dos produtos que os clientes têm que subscrever para obter reduções de *spread*.

Revisão do 'spread'

A partir de agora, os bancos têm um ano para aumentar o *spread* caso o cliente não cumpra com aquilo que ficou contratado ao nível de subscrição dos produtos. Após este período inicial, o banco já não poderá alterar o *spread* até

ao final do contrato.

Crédito multiusos

Também é prática comum os bancos concederem empréstimos multiusos e multiopções aos clientes que desejam realizar obras ou por outros motivos. Apesar de, normalmente, os bancos praticarem as mesmas condições do crédito habitação, até porque estes créditos têm como garantia a hipoteca do imóvel, as limitações ao reembolso antecipado não existiam. A partir de agora aplicam-se as mesmas regras que no crédito habitação, nomeadamente a comissão máxima de 0,5% no crédito a taxa variável e de 2% no de taxa fixa.

O grande beneficiado com esta legislação é claramente o consumidor final, que vê os seus interesses mais defendidos e que graças ao aumento da transparência poderá comparar mais facilmente as diferentes ofertas do mercado, que aproveitamos para apresentar no quadro em anexo. ■

consultório Deco



Em parceria com a Deco, o DN procura esclarecer algumas dúvidas dos leitores sobre investimentos e a aplicação do seu dinheiro

Construir casa sem perder o norte

Além de um bom pé-de-meia para as licenças e sinal, preveja prazos de construção reduzidos e entrega do capital em tranches, se vai pedir crédito.

Projecto como garantia

No crédito à construção e nos outros não basta ser bom cliente. Como o banco precisa de garantias em como a dívida é paga, tem em conta o valor do terreno e o que nele vier a ser construído, ou seja, do projecto. Quanto melhor a avaliação, mais fácil será conseguir o financiamento e uma boa taxa de juro. Para começar a obra, precisa de um bom pé-de-meia, pois a maioria das instituições empresta até 80 ou 90% da avaliação.

Devagar se chega ao caro

O prazo do crédito pode ir até aos 40 ou 50 anos se, no final, a idade dos titulares não ultrapassar 65 ou 70 anos. Simule prestações para vários prazos e, se possível, opte por períodos curtos, para pagar menos juros. Tenha em conta o tempo necessário para construir, em regra, dois ou três anos a contar da assinatura do contrato.

Se a obra atrasar, tem duas soluções: pede para alargar o prazo de construção e continua a pagar só juros, ou não alarga e começa a amortizar capital e juros. Se o orçamento permitir, opte pela segunda. A prestação é ligeiramente mais alta, mas o empréstimo não fica mais caro, como na primeira solução. Ao alargar o período de construção, paga mais juros e arrisca-se a uma taxa mais alta.



Mais tranches por menos juros

A principal vantagem do crédito à construção é libertar o capital de forma faseada à medida que a obra avança. Como só paga juros sobre os montantes recebidos, quantas mais tranches pedir, mais barato fica. O problema é que por cada parcela o banco exige uma vistoria, que pode custar até 115 euros e tem de ser pedida e paga pelo cliente. Ainda assim, quase sempre compensa pedir mais tranches.

A primeira é entregue no dia da escritura e, regra geral, está limitada ao valor do terreno. As outras são combinadas com o banco, segundo o plano de obra e orçamento apresentados pelo construtor.

As taxas de juro do crédito para construir são idênticas às do crédito para comprar casa. Para conseguir uma boa taxa anual efectiva (TAE), que inclui todos os encargos, simule em vários bancos, a começar pelo seu, e compare as propostas. Negocie o *spread*, mas faça contas às comissões e vistorias, por exemplo. Optar pelo banco certo permite poupar centenas de euros por ano. ■

www.deco.proteste.pt 218 410858

Envie-nos as suas dúvidas para a Associação de Defesa do Consumidor (Deco), através do seguinte site: www.deco.proteste.pt ou contacte pelo telefone 218410858. Pode ainda contactar o DN através do e-mail economia@dn.pt.

Ofertas actuais de Crédito Habitação

Banco	Financiamento	Spread	TAEPIB
Banco Popular	Até 90%	0,60% - 2,20%	2,31% - 3,69%
Banif	Até 90%	0,90% - 2,20%	2,16% - 3,43%
Barclays	Até 80%	0,35% - 1,80%	1,66% - 3,09%
BBVA	Até 100%	0,35% - 1,90%	1,84% - 3,40%
BES	Até 90%	0,90% - 2,10%	2,47% - 4,40%
BPI	Até 85%	0,80% - 2,25%	2,07% - 3,46%
CGD	Até 90%	0,85% - 1,90%	2,57% - 4,30%
Crédito Agrícola	Até 90%	0,60% - 2,70%	2,24% - 4,23%
Deutsche Bank	Até 90%	0,45% - 2,20%	1,54% - 3,20%
Millennium BCP	Até 85%	1,30% - 3,00%	2,75% - 4,39%
Santander Totta	Até 80%	0,70% - 1,30%	2,22% - 3,01%

Fonte: Sites e simuladores dos bancos em 13/10/2009

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.