

Oriente o seu dinheiro



Diogo Lopes Pereira



O bê-á-bá do crédito à habitação

Escolher o crédito à habitação é um dos processos mais complicado na vida de uma pessoa devido à sua elevada complexidade e devido às inúmeras opções disponíveis, nem sempre de fácil entendimento para o cidadão comum

O crédito à habitação foi um dos produtos em que os bancos mais apostaram nos últimos anos, onde ocorreu muita inovação e em que são utilizados alguns termos altamente complexos para o comum dos mortais.

O objectivo deste artigo é explicar a terminologia mais utilizada, as modalidades mais comuns no crédito à habitação e quando faz sentido escolher uma delas.

A nível da taxa de juro, esta pode ser variável ou fixa. Se for variável significa que o crédito está indexado à Euribor se for fixa significa que a taxa de juro se irá manter estável até ao final do prazo.

Euribor: Indexante utilizado nos créditos a taxa variável que representa o custo do dinheiro a que as instituições bancárias se conseguem financiar.

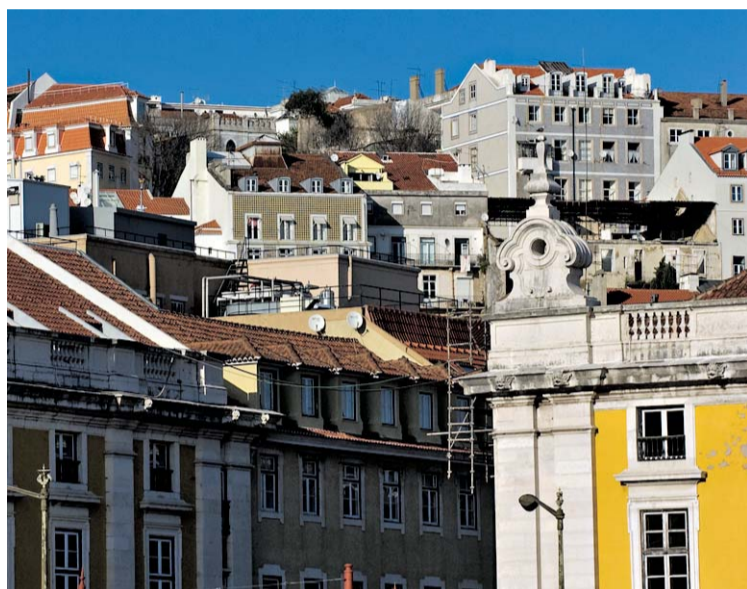
Spread: Margem de lucro que o banco cobra acima do custo dos fundos.

Taxa Swap: Taxa de juro que torna equivalente um empréstimo a taxa fixa a um de taxa variável, para o mesmo prazo.

As taxas variáveis têm a vantagem de ser normalmente inferiores às taxas fixas e pagarem uma penalização por reembolso antecipado de 0,5% em vez de 2%. No entanto, a taxa fixa permite pagar prestações que não variam.

É importante saber que as prestações são constituídas por juros e por capital e que também podem ter diversas modalidades:

Prestações constantes – Prestações que não variam, mas em que a componente de juros vai decrescendo ao longo do tempo e a componente de capital vai aumentando



A escolha do crédito deve ter em conta o 'spread' e seguros

do, no montante exacto da redução dos juros. No caso de crédito a taxa variável, as prestações alteram-se com a variação das taxas.

Prestações Crescentes – Prestações que vão aumentando ao longo do tempo, em que a componente de capital aumenta mais do que a componente de juros diminui. Podem fazer sentido para quem acredita que os seus rendimentos irão aumentar ao longo do tempo.

Prestações Fixas – Prestações que, apesar de serem indexadas à Euribor, não variam. O que varia é o prazo do empréstimo, aumentando caso as taxas aumentem e reduzindo caso as Euribor reduzam.

A modalidade mais comum em Portugal é o empréstimo de prestações constantes indexado à Euribor a 6 meses.

Carência: Existem empréstimos com carência de capital durante os

primeiros anos, ou seja, em que se pagam apenas juros e não se amortiza nenhum capital. Esta modalidade é vantajosa para quem está num processo de troca de casa e ainda não vendeu a anterior.

Valor Residual: Com esta modalidade é possível transferir para o final do prazo uma determinada percentagem do valor do empréstimo, o que permite reduzir as prestações. Esta modalidade pode fazer sentido para quem acredita que irá inevitavelmente trocar de casa antes do fim do prazo.

Como é fácil de ver pelas modalidades referidas, a escolha do banco não deve ser feita em função daquele que oferece a prestação mais baixa, mas em função de quem oferece o *spread* e o custo dos seguros mais baixos. No quadro abaixo pode consultar as condições praticadas pelos bancos para o mês de Julho. ■

consultório Deco



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

Novas regras nos contratos a termo

O Código do Trabalho foi revisto. Os vínculos a termo certo não podem durar mais de 3 anos, com o máximo de três renovações. Os de termo incerto vão até 6 anos. A contagem considera os contratos temporários e a prestação de serviços na mesma função.

Para trabalhos agrícolas sazonais e turísticos que não durem mais do que uma semana, criaram-se os contratos de muito curta duração. Não podem ultrapassar 60 dias por ano na mesma empresa.

Termo justificado

Há dois tipos de contratos a termo: certo e incerto. No primeiro, é indicada a duração. No segundo, não é fixado limite.

A lei define quando a empresa pode contratar a termo. Por exemplo: substituição temporária de trabalhador em baixa ou licença de parentalidade; substituição de trabalhador despedido, se a justa causa estiver em discussão no tribunal; actividades sazonais; e tarefa ocasional, serviço de curta ou média duração ou acréscimo excepcional de actividade.

Vínculo automático

Os contratos a termo devem ser escritos e assinados. Excepção: os de muito curta duração. Têm de conter identificação e morada das partes; actividade, salário, local e horário; data da assinatura, início e fim; prazo e motivo da contratação.



A duração é acordada entre as partes e os contratos podem ser renovados. Os de termo incerto cessam quando termina a tarefa ou volta o trabalhador substituído. A renovação dos contratos a termo certo é automática, se nada for fixado em contrário. Mas tem de se manter a razão da contratação. Desrespeitar as regras transforma o contrato num vínculo sem termo.

Final com direitos assegurados

O trabalhador pode rescindir quando quiser, mas tem de avisar com 30 dias de antecedência, se a duração do contrato for igual ou superior a 6 meses, ou 15, se inferior. Tendo justa causa, não há aviso prévio e recebe entre 15 e 45 dias do salário-base por ano de serviço. O valor da indemnização não pode ser inferior ao que receberia até final do contrato.

A empresa só pode rescindir com justa causa ou por despedimento colectivo, extinção do posto de trabalho e inadaptação. O despedimento ilícito dá lugar a indemnização. Mas pode não renovar o contrato. Terá de avisar com 15 dias de antecedência.

Caso o trabalhador não pretenda renovar, tem de respeitar um pré-aviso de 8 dias. Quando o contrato terminar contra a sua vontade, recebe 2 ou 3 dias de salário por cada mês que o contrato durou, conforme este tenha ultrapassado ou não 6 meses. ■

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.

As condições da banca

BANCO	FINANCIAMENTO	SPREAD	TAE
Banco Popular	Até 90%	0,60% - 2,20%	2,82% - 4,22%
Banif	Até 90%	0,60% - 2,20%	2,63% - 4,12%
Barclays	Até 80%	0,35% - 1,80%	2,12% - 3,55%
BBVA	Até 100%	0,35% - 1,90%	2,23% - 3,81%
BES	Até 90%	1,10% - 2,10%	2,87% - 4,43%
BPI	Até 85%	0,80% - 2,25%	2,65% - 3,92%
CGD	Até 90%	0,85% - 3,45%	2,67% - 5,32%
Crédito Agrícola	Até 90%	0,60% - 2,30%	2,69% - 4,50%
Deutsche Bank	Até 90%	0,45% - 2,00%	1,99% - 3,45%
Millennium BCP	Até 95%	1,00% - 4,00%	3,19% - 5,84%
Santander Totta	Até 80%	0,70% - 1,30%	2,93% - 3,47%

Fonte: Sites e simuladores dos bancos em 07/07/2009

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.