

Guia completo para comprar casa





Comprar casa não tem de ser um bicho de sete cabeças





Comprar casa é um grande passo

É sinónimo de independência e conforto, uma oportunidade para criar momentos com amigos e família, e um novo espaço de estudo ou trabalho.

É uma das decisões mais importantes da nossa vida, mas todos os termos, documentos e responsabilidades, podem fazer com que o processo pareça complicado. No entanto, não tem de ser assim.

A compra de uma casa pode ser muito mais simples do que imagina, desde que tome decisões informadas e encontre soluções adaptadas às suas necessidades.

Este guia irá acompanhá-lo ao longa da jornada de compra da sua próxima casa, com dicas para cada passo. Vamos lá?



Veja também: [Como dar início à jornada de compra de casa?](#)



Índice



ENCONTRAR A
CASA CERTA

CUSTOS DE
COMPRAR CASA



SOBRE CRÉDITO
HABITAÇÃO

CALCULAR A TAXA
DE ESFORÇO



TAXA FIXA, MISTA
OU VARIÁVEL?

SEGUROS A
NÃO ESQUECER



APROVAR CRÉDITO
E REDUZIR SPREAD

CHECKLIST PARA
COMPRAR CASA





O que deve ter em conta ao escolher a primeira casa?

Pensa em comprar casa, mas está com muitas dúvidas? Não se preocupe, nós ajudamos.



Dizemos-lhe por onde começar:

Primeiro descomplicar

A primeira coisa que vai precisar é de tempo, para se familiarizar com novos termos e consultar toda a informação necessária, assim como as opções que existem para quem quer comprar casa.

Depois avançar

É importante perceber quanto pode gastar e conhecer todas as despesas envolvidas na contratação do crédito. Através do cálculo da **taxa de esforço**, estabeleça o valor de prestação que pode pagar. Depois, faça uma **simulação de crédito habitação online**, para ter uma noção aproximada de todos os valores e condições, com resposta em poucos minutos.



Use o [simulador de Crédito Habitação Santander](#) ou fale com um dos nossos especialistas, mesmo antes de escolher a sua casa!





Considere os seguintes fatores:

O preço por metro quadrado

O **preço/m²** é o valor que lhe permite comparar o preço de um imóvel com os restantes disponíveis no mercado. Ao fazer esta comparação, deve ter em conta vários fatores, como a **área geográfica** ou o **estado da casa**.

A distância até ao trabalho ou escolas

Deve considerar as **deslocações diárias** que terá de fazer para chegar ao trabalho ou para levar os filhos à escola. Por vezes, o que poupa na prestação mensal pode não compensar os custos, o tempo ou o desgaste diário trazido pelas deslocações. Aqui é também importante considerar os **transportes públicos disponíveis** na zona.



Os municípios mais caros por metro quadrado em Portugal são **Lisboa, Cascais, Oeiras, Loulé e Porto**



Considere também:

Conforto e acessibilidade

O conforto em casa é cada vez mais valorizado. Avalie fatores como a **exposição solar**, os **espaços exteriores** e as **áreas das divisões**. Fora da casa, tenha em conta a disponibilidade de **comércio e serviços** nas imediações.

Custos de remodelação e manutenção

Os custos de um imóvel não terminam quando o compra. Considere o **estado da casa**: um imóvel mais antigo pode precisar de reparações, que representam um investimento adicional.

Além disso, todas as casas precisam de manutenção ao longo do tempo. Atente também a custos fixos como o pagamento de condomínio.



Quais os custos de comprar uma casa?

Comprar casa tem vários custos além do preço do imóvel, apesar de ser este que representa a maior fatia do investimento.





Tenha em conta outras despesas iniciais:

- Sinal
- Avaliação do imóvel
- Despesas de contratação do empréstimo
- Pagamento dos registos
- Despesas de escritura
- Impostos: IMT e Imposto de Selo; anualmente, o IMI

Por fim, lembre-se que equipar uma casa nova **acaba sempre por ter algum custo**, mesmo quando já tem mobília.



Sabia que pode estar **isento de pagar IMI?**

Descubra aqui as condições para obter este benefício



Como pode ver, a compra de um imóvel acarreta muitas despesas iniciais

O primeiro passo deve ser poupar dinheiro suficiente para suportar estas despesas.

Por exemplo, se pretender comprar um imóvel de 180.000€ pode contar com:

- 153.000€ emprestados pelo banco (85%)
- 27.000€ de entrada
- 7.700€ de despesas iniciais
- 760€ de prestação mensal

Estes valores são resultado de uma simulação. Fale com o seu Banco para saber os valores reais para o seu caso.



Até aos 35 anos de idade, pode obter até **100% de financiamento na compra da casa**, saiba como [aqui](#)



O que precisa de saber sobre crédito habitação?

Se está a considerar um crédito habitação, deve ter em conta a **taxa de esforço**, ou seja, **quanto é que a prestação mensal irá representar no orçamento familiar total.**



Deve também considerar a tipologia da taxa de juro, o spread e o prazo do crédito

A sua prestação mensal vai depender de vários fatores. O valor base é determinado pelo **montante total do crédito** adquirido e pelo **prazo de pagamento**. Além disso, à prestação mensal acresce a **taxa de juro**.

Há dois instrumentos que o podem ajudar na escolha do crédito habitação:

1. **Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE)** inclui todos os números relevantes do crédito, permitindo-lhe comparar propostas.

2. **Os simuladores online**, disponíveis no site do Santander, que o ajudam a calcular a prestação do crédito ou o montante que pode contratar para pagar por um imóvel.



Use o simulador de Crédito Habitação Santander!

Descubra quanto pode custar a sua casa ou quanto vai pagar de prestação



Quer crédito habitação para...



Comprar casa própria



Transferir crédito



Outros objetivos

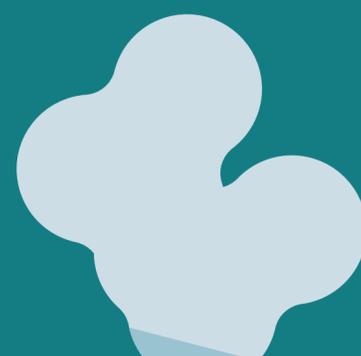
Usar simulador



É cliente Santander?
Faça a simulação na App



Como calcular a taxa de esforço de um crédito?





Como fazer as contas? É bastante simples:

Adicionar os **encargos financeiros mensais**, dividir pelo **rendimento mensal líquido** e multiplicar por **100**.



Encargos
financeiros mensais



Rendimento
mensal líquido



100

A taxa de esforço ideal varia de caso para caso e engloba vários fatores

Em termos gerais, pode dizer-se que **a taxa de esforço não deverá ultrapassar os 35%**, ou seja, cerca de um terço do rendimento total do agregado familiar.



Ficou com dúvidas?

[Mais informação](#) sobre a **taxa de esforço de um crédito**



Taxa fixa, mista ou variável: por qual optar?

Ao pedir um crédito habitação,
deve optar pelo tipo de taxa mais
adequado às suas necessidades.





Taxa de juros fixa

Garante uma prestação fixa durante todo o período do empréstimo.

Ao escolher esta taxa, consegue eliminar o fator incerteza, mas pode acabar por pagar mais porque não beneficia dos momentos em que a Euribor desce.

Taxa de juros mista

Combina elementos de taxa fixa e taxa variável.

Durante um período inicial, aplica-se uma taxa fixa, que não muda. Após esse período, a taxa torna-se variável.

Taxa de juros variável

É uma taxa de juros que pode mudar ao longo do tempo.

Depende de um indexante, como a Euribor, e do spread definido pelo banco. Ou seja, resulta numa prestação menor quando a Euribor está mais baixa, mas pode fazer aumentar a sua prestação quando a Euribor está mais alta.



Mais informação que o vai ajudar a escolher entre **taxa fixa, mista ou variável**



Quais os seguros a não esquecer, na compra de casa?

Comprar casa com crédito habitação exige sempre a contratação de **dois seguros**.





Seguro de Vida

O seguro de vida associado ao crédito habitação **assegura que, em caso de morte ou invalidez de um dos segurados, a dívida ao Banco fica paga**, ou seja, não passará para os herdeiros. O valor a pagar depende de vários fatores como a idade dos assegurados, o capital em dívida ou o risco da atividade profissional.

Seguro Multirriscos

Este seguro é, também, obrigatório quando faz um empréstimo para comprar casa. O seguro multirriscos **garante-lhe a si e ao Banco que grande parte dos prejuízos derivados de um acidente com a sua casa está coberta pela seguradora**.

Se fizer melhorias na sua casa, não se esqueça de atualizar o valor coberto pelo seguro



E se comprar casa a pronto?

Se não fizer um crédito habitação, o único seguro obrigatório é o Seguro de Incêndio e Elementos da Natureza



Como ter o crédito aprovado com facilidade e reduzir o spread?



Subscreva outros produtos ou serviços do Banco

Ao subscrever outros produtos ou serviços, como um seguro de saúde ou a domiciliação do ordenado, é provável que consiga um **spread mais baixo**.

Dê uma entrada maior

Quanto maior for a entrada inicial, menor será o valor do crédito que o Banco tem de lhe conceder. E, conseqüentemente, menor será também o spread.

Tenha uma taxa de esforço reduzida

Procure um imóvel e condições de crédito que resultem numa taxa de esforço reduzida. Assim, o risco para o Banco será menor e o seu empréstimo poderá ser aprovado com mais facilidade.

O Banco de Portugal recomenda uma taxa de esforço inferior a 35%.

Dê mais garantias

Se tiver um **fiador** ou apresentar uma garantia adicional, o risco associado ao empréstimo será também menor. Este fator é valorizado no momento de aprovação (ou reprovação) do seu crédito.



Checklist para a compra da sua nova casa





Siga estes passos e avance sem dúvidas

- Falar com o Gestor por chamada ou ao Balcão
- Simular crédito
- Calcular a taxa de esforço
- Reunir documentos
- Pedir pré-aprovação do crédito
- Agendar avaliação do imóvel
- Ter aprovação do crédito
- Assinar o Contrato de Promessa Compra e Venda
- Agendar e fazer a Escritura



Fique atento ao nosso blog para descobrir mais dicas sobre a compra de casa.

Os conteúdos apresentados não dispensam a consulta das entidades públicas ou privadas especialistas em cada matéria.

