

Comparação das propostas de Crédito Habitação

1# Entidades	Instituição bancária	UCI		
2# Dados gerais	Montante de empréstimo	€	€	€
	% de financiamento	%	%	%
	Prazo	anos	anos	anos
	Campanha promocional			
3# Condições financeiras	Taxa de juro variável	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Euribor (3, 6 ou 12 meses)	meses	meses	meses
	Valor da Euribor	%	%	%
	Taxa de juro fixa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Nº anos de taxa fixa	anos	anos	anos
	Valor da taxa fixa	%	%	%
	Spread	%	%	%
	TAN	%	%	%
	TAEG	%	%	%
	MTIC	€	€	€
4# Despesas	Comissões iniciais (avaliação do imóvel, estudo do processo, abertura de processo)	€	€	€
	Despesas com a celebração de contratos e outros custos legais	€	€	€
	Total de despesas (comissões iniciais + despesas)	€	€	€
5# Outros	Nº de produtos bancários subscritos			
	Outras condições			
6# Seguros	Seguro de vida (valor mensal)	€	€	€
	Seguro do imóvel (valor mensal)	€	€	€
	Seguro do recheio (valor mensal)	€	€	€
7# Prestação	Prestação mensal	€	€	€
	Prestação mensal com seguros	€	€	€
8# Avaliação global	Valorização da qualidade do serviço (de 1 a 5)	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
	Valorização geral (de 1 a 5)	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆

Dicionário de Crédito Habitação

Euribor

Euribor vem do termo Euro InterBank Offered Rate e é uma taxa que tem por base a média dos juros cobrados por um painel de 52 Bancos na Zona Euro entre si para se financiarem. A Euribor é o indexante mais habitual em Portugal quando falamos de Taxa variável. Quando falamos de Euribor a 6 ou a 12 meses, apenas estamos a referir que esta é atualizada de 6 em 6 meses ou de 12 em 12 meses.

MTIC

O Montante Total Imputado ao Consumidor (MTIC) reflete o custo total do empréstimo para o cliente, com o impacto dos juros e dos custos associados ao financiamento. Com este valor é fornecida uma imagem realista do encargo total e do custo total do Crédito Habitação se cumprido o prazo de financiamento acordado.

Este valor é reforçado com a informação do valor a pagar por cada euro que pediu de empréstimo.

Spread

O Spread é a margem definida pela Instituição de Crédito para conceder um empréstimo e varia de acordo com o perfil de cliente, as características do financiamento e as garantias do empréstimo (imóvel financiado).

TAEG

A Taxa Anual de Encargos Global (TAEG) representa o custo total suportado pelo cliente que contrata um Crédito Habitação. O seu valor é expresso em percentagem anual e engloba os juros, as comissões, os seguros, as despesas e os impostos subjacentes ao contrato de crédito.

O que está incluído no cálculo da TAEG:

- Juros, comissões, impostos e outros encargos do crédito;
- Seguros obrigatórios;
- Comissões de mediação de crédito;
- Custos de manutenção de conta (caso a sua abertura seja exigida)
- Custos com operações de pagamento.

A TAEG deve ser calculada de acordo com as formulas que constam nos diplomas legais e, em concreto, deve respeitar os critérios definidos pelo Banco de Portugal.

TAN

A Taxa Anual Nominal (TAN) corresponde à Taxa de Juro do Empréstimo. No caso dos Empréstimos com Taxa de Juro Variável, corresponde à soma da Euribor mais o Spread. No caso dos Empréstimos com Taxa de Juro Fixa, na corresponde à Taxa Fixa contratada (não existe adição de spread).

Taxa de Juro

A Taxa de Juro é uma percentagem que reflete o custo do Empréstimo, ou seja, o custo de utilização do dinheiro que se pediu emprestado. Existem 3 modalidades de Taxa de Juro no Crédito Habitação: a Taxa Variável, a Taxa Fixa e a Taxa Mista. A Taxa de Juro do Empréstimo tem uma influência direta no valor de prestação mensal do Crédito Habitação.

Taxa de Juro Fixa

A Taxa de Juro Fixa é uma taxa de juro acordada para um determinado período de tempo e que se mantém inalterada durante esse período. Significa que durante o prazo de Taxa Fixa a prestação mensal do Crédito Habitação se mantém sempre igual, independentemente das variações das taxas de juro de mercado (isto é da Euribor). Assim, mesmo que a Euribor desça ou suba, a prestação nos empréstimos com Taxa de Juro Fixa não se altera nunca.

Taxa de Juro Mista

A Taxa de Juro Mista é uma modalidade que combina um período com Taxa de Juro Fixa e um período de Taxa de Juro Variável. Nestes casos, a Taxa Fixa vigora durante um período acordado após o qual passa a vigorar a Taxa de Juro Variável. Durante o período de Taxa Fixa a prestação é sempre a mesma e não se altera. No período de taxa Variável a Taxa de Juro varia de acordo com as variações da Euribor.

Taxa de Juro Variável

A Taxa de Juro Variável resulta da soma de duas componentes: o indexante ou taxa de referência (que em Portugal geralmente é a Euribor) e o spread. Na UCI a Euribor utilizada como taxa de referência é a Euribor a 6 meses, o que significa que o valor da Euribor é revisto semes-tralmente, ou seja, após seis meses o valor da Euribor é revisto para os 6 meses seguintes. Quando o valor da Euribor é revisto, a taxa de juro do empréstimo pode subir ou descer, refletindo a alteração do valor da Euribor. Da mesma forma, o montante da prestação pode, aumentar ou diminuir de acordo com as variações da Euribor.

Para mais informações consulte:

<https://www.uci.pt/informacao-util/taxas-juro/>