

FICHA PRÉ-CONTRATUAL DE CARÁCTER GERAL

Relativa a contratos de financiamento regulados pelo Decreto-Lei 74-A/2017 de 23 de junho

Crédito Hipotecário

MUTUANTE

Caixa Económica da Misericórdia de Angra do Heroísmo, Caixa Económica Bancária, S.A.

Rua Direita, 118

9700-066 Angra do Heroísmo

Contato telefónico: 295 401 300 (chamada para rede fixa nacional)

Email: cemah@cemah.pt

FINALIDADES

Crédito habitação: aquisição habitação própria permanente; aquisição habitação própria secundária; aquisição habitação para arrendamento; aquisição terreno habitação própria permanente; aquisição terreno habitação própria secundária; aquisição terreno habitação para arrendamento; obras habitação própria permanente; obras habitação própria secundária; obras habitação para arrendamento; construção habitação própria permanente; construção habitação própria secundária; construção habitação arrendamento; transferência crédito de OIC.

Outros Créditos Hipotecários: outras finalidades que não habitação, garantidas por hipoteca.

PRAZOS

TIPO DE PRAZO: Meses

MÍNIMO: 06

MÁXIMO: 360

POSSIBILIDADE DE CARÊNCIA DE CAPITAL: Sim

TIPOS DE TAXA

FIXA: taxa aplicável ao financiamento durante toda a vigência do contrato;

MISTA: taxa fixa durante o período inicial do financiamento, seguida de taxa variável até à maturidade de contrato;

VARIÁVEL: indexada à Euribor e acrescida de spread. A Euribor resulta da média aritmética simples das cotações diárias do indexante, no mês anterior a cada período de contagem de juros, com base na convenção atual/360 dias, arredondada à milésima da seguinte forma:

- Quando a quarta casa decimal é igual ou superior a cinco, o arredondamento é feito por excesso;

- Quando a quarta casa decimal é inferior a cinco, o arredondamento é feito por defeito.

A revisão do indexante é efetuada em conformidade com o seu prazo. Para mais informações sobre o indexante consultar <https://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html>

MOEDA

Os financiamentos da CEMAH são expressos em Euros.

GARANTIAS

Hipoteca sobre imóvel objeto do financiamento, podendo ser substituída por hipoteca de outro imóvel, considerado adequado ao risco do empréstimo;

Fiança ou aval;
Penhor de aplicações financeiras.

REEMBOLSOS

TIPO DE REEMBOLSO: Prestações

PERIODICIDADES: Mensal, Trimestral, Semestral ou Anual

O número de prestações depende do prazo escolhido.

REEMBOLSO ANTECIPADO

O consumidor tem o direito de efetuar o reembolso antecipado parcial em qualquer momento da vigência do contrato, independente do capital a reembolsar, desde que efetuado em data coincidente com o vencimento das prestações e mediante pré-aviso de 7 dias úteis ao mutuante.

O reembolso antecipado total pode ser efetuado em qualquer momento da vigência do contrato mediante o pré-aviso de 10 dias úteis ao mutuante.

Comissionamento conforme preçário em vigor.

EXEMPLO REPRESENTATIVO

Taxa Variável: TAEG (Taxa Anual de Encargos Efetiva Global) de 4,1% calculada com base numa TAN (Taxa Anual Nominal) variável de 3,555% (Euribor 12 meses de julho 2026 2,855% acrescida de spread de 0,700%) para um empréstimo padrão de 150.000 Euros a 30 anos com hipoteca, para 1 titular com 30 anos de idade e rácio financiamento/garantia de 75%. Prestação mensal de 678,18€. Montante total imputado ao consumidor (MTIC) de 256 269,47€, correspondente à soma do montante total do crédito e do custo total do crédito para o consumidor de 106 269,47€. Este valor é indicativo e poderá variar, nomeadamente em consequência da alteração da taxa de juro. O MTIC inclui juros, despesas iniciais de registo de hipoteca de 265,00€, Comissão de Avaliação de 239,20€, Comissão de Estudo de Dossier de 395,20€, seguro de vida mensal de 11,78€ e seguro multirriscos anual no valor de 156,00€.

Taxa fixa: TAEG de 7,4% calculada com base numa TAN fixa de 6,647% para um empréstimo padrão de 150.000 Euros a 180 meses com hipoteca, para 1 titular com 30 anos de idade e rácio financiamento/garantia de 75%. Prestação mensal de 1 318,81€. Montante total imputado ao consumidor (MTIC) de 249 510,86€, correspondente à soma do montante total do crédito e do custo total do crédito para o consumidor de 99 510,86€ de custo total do crédito para o consumidor. Este valor é indicativo e poderá variar, nomeadamente em consequência da alteração da taxa de juro. O MTIC inclui juros, despesas iniciais de registo de hipoteca de 265,00€, Comissão de Avaliação de 232€, Comissão de Estudo de Dossier de 395,20€, seguro de vida mensal de 11,78€ e seguro multirriscos anual no valor de 156,00€.

Taxa mista: TAEG de 5,1% calculada com base numa TAN de 6,647% durante o período de taxa de juro fixa. Durante o período de taxa variável TAN de 3,547%, resultante da soma do indexante (Euribor 6 meses de julho 2026 2,647% acrescida de spread de 0,900%), para um empréstimo padrão de 150.000 Euros a 180 meses com hipoteca, para 1 titular com 30 anos de idade e rácio financiamento/garantia de 75%. Prestação mensal de 1 318,81€. Montante total imputado ao consumidor (MTIC) de 215 619,87€, correspondente à soma do montante total do crédito e do custo total do crédito para o consumidor de 65 619,87€. Este valor é indicativo e poderá variar, nomeadamente em consequência da alteração da taxa de juro. O MTIC inclui juros, despesas iniciais de registo de hipoteca de 265,00€, Comissão de Avaliação de 232€, Comissão de Estudo de Dossier de 395,20€, seguro de vida mensal de 11,78€ e seguro multirriscos anual no valor de 156,00€.

A taxa de juro aplicada às finalidades aquisição e construção de habitação própria permanente, secundária ou arrendamento pode assumir valores negativos em função da evolução do respetivo indexante. TAEG calculada de acordo com o Decreto-Lei n.º 74-A/2017 de 23 de junho.

OUTROS CUSTOS NÃO INCLUIDOS NO MTIC

Imposto Municipal sobre Transmissão de Imóveis (IMT);

Imposto de selo do contrato de compra e venda;

Custos com a formalização contratual decorrentes da modalidade de selecionada (Documento Particular Autenticado; Casa Pronta; Escritura Pública);

Outros custos eventuais com documentos necessários como certidões, cadernetas, procurações, retificação de registos e averbamentos vários.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A aprovação do seu pedido só estará formalizada após uma avaliação do imóvel a hipotecar, a realizar por um perito avaliador independente e habilitado para o efeito através de registo na comissão de Mercado e Valores Mobiliários (CMVM), nos termos da legislação aplicável.

Por este serviço ser-lhe-á cobrada uma comissão de avaliação e que tem o valor que consta em cada momento em preçário (Aviso n.º 8/2009 de 12 de outubro do Banco de Portugal).

O mutuante entrega ao consumidor um duplicado dos relatórios e outros documentos da avaliação feita ao imóvel. O consumidor pode apresentar ao mutuante uma reclamação escrita relativamente aos resultados e fundamentação da avaliação, a qual deve ser objeto de resposta fundamentada por parte do mutuante. Pode ainda o consumidor requerer ao mutuante a realização de segunda avaliação ao imóvel (sendo que sempre que a reavaliação do imóvel seja por iniciativa do mutuante, em cumprimento de normas legais e regulamentares, está vedada a cobrança de qualquer encargo ou despesa ao consumidor).

SERVIÇOS ACESSÓRIOS

Para a celebração dos contratos de crédito habitação/hipotecário é exigida a existência ou abertura e manutenção de conta de depósitos à ordem e a contratação dos seguros multirriscos e/ou de vida, conforme aplicável.

No cumprimento da Lei nº 57/2020, de 28 de agosto, o mutuário pode optar por manter uma conta à ordem noutro banco que não na CEMAH.

A apólice do seguro deve garantir, no mínimo, o valor do empréstimo concedido.

O cliente poderá optar pela contratação dos seguros junto de segurador da sua preferência, desde que a apólice contemple as coberturas e os requisitos mínimos exigidos constantes da Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE) referente ao empréstimo.

AVALIAÇÃO DE SOLVABILIDADE

O consumidor deve prestar informação correta e completa, no prazo que lhe seja indicado pelo mutuante ou intermediário de financiamento para efeitos de avaliação da sua solvabilidade, sob pena de o crédito não lhe poder ser concedido.

INCUMPRIMENTO DOS COMPROMISSOS ASSOCIADOS AO FINANCIAMENTO

O atraso ou a falta de pagamento das prestações mensais poderá ter consequências para o consumidor.

Se vier a ter dificuldades em pagar as prestações, queira contactar-nos imediatamente, a fim de estudarmos as soluções possíveis. Poder-se-á declarar a perda de benefício do prazo, bem como a resolução do contrato por incumprimento definitivo se, cumulativamente, estiverem em mora três prestações sucessivas e a IC tiver concedido ao Consumidor um prazo suplementar mínimo de trinta (30) dias para que efetue o seu pagamento, expressamente advertindo daquelas consequências. Será comunicada à Central de Responsabilidades de Risco de Crédito do Banco de Portugal a situação de incumprimento e/ou mera mora. Resolvido o contrato, a IC poderá proceder à sua execução e nomear à penhora o imóvel dado de hipoteca, requerendo a sua venda judicial.

Em último recurso, pode vir a ficar sem a sua casa se não pagar as prestações.