

1. Descrição/Definição

O **Crédito Habitação Prestações Constantes** é um dos produtos de Crédito à Habitação em vigor no Crédito Agrícola. Trata-se de uma modalidade de empréstimo de médio e longo prazo, para diversas finalidades de crédito e tipo de habitação.

O **Crédito Habitação Prestações Constantes** tem como finalidades possíveis: Aquisição, construção e realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento e aquisição de terreno para construção de habitação própria permanente.

Dependendo da análise de solvabilidade a ser efectuada pelo Crédito Agrícola, o **Crédito Habitação Prestações Constantes** poderá ser concedido com uma ou várias das seguintes garantias:

- Hipoteca do imóvel objecto do crédito à habitação e/ou outro imóvel dado em garantia;
- Fiança.

Esta oferta é a praticada pela Caixa Central e por todas as Caixas de Crédito Agrícola Mútuo, suas associadas e integrantes do SICAM.

2. Direitos e obrigações do Consumidor

- Utilização do montante mutuado nos prazos e condições acordados, destinando-o ao fim convencionado;
- Pagar as prestações de reembolso de capital e pagamento de juros, comissões, despesas e encargos acordados, incluindo o pagamento dos impostos devidos pelas operações contratadas;
- Prestar informação correcta e completa para efeitos de avaliação da sua solvabilidade no prazo de 30 dias após a apresentação da proposta de crédito, sob pena de o crédito não lhe poder ser concedido.

3. Elementos financeiros do contrato

- Destina-se a clientes particulares, actuais e potenciais, do Crédito Agrícola, maiores de 18 anos de idade, que no vencimento do empréstimo não excedam os 80 anos de idade;
- O empréstimo poderá ser de montante variável com limite mínimo de € 2.500,00 e limite máximo que poderá ir até 100% do valor da aquisição ou das obras projectadas para a construção do imóvel, desde que seja inferior ou igual a 80% do valor da avaliação;
- O prazo de duração do contrato mínimo é de 5 anos, e o máximo é de 50 anos, desde que nenhum dos Clientes no final do financiamento exceda os 80 anos de idade;
- Para a Finalidade de Aquisição, a utilização do capital mutuado é efectuada na data da assinatura da escritura por crédito na conta de depósitos à ordem do(s) Mutuário(s) (mútuo). Para Construção ou Obras, a utilização é efectuada em tranches no prazo máximo de dois anos, após a data da ortoga da escritura em consonância com o exposto nos Autos de Medição. O período de carência finda com a última utilização;
- O empréstimo terá uma das seguintes formas de reembolso:
 - a) prestações constantes de capital e juros para finalidades de Aquisição e Multiusos;
 - b) prestações constantes com carência de capital pelo prazo máximo de 24 meses, a que se seguem prestações constantes de capital e juros, para finalidades de Construção, Obras, Aquisição + Obras e Construção + Obras;
- Isenção do pagamento do imposto do selo sobre os juros para empréstimos concedidos para aquisição, obras ou construção de habitação própria;
- As prestações de reembolso têm uma periodicidade mensal, podendo o dia do pagamento ser diferente do dia da abertura ou data início do empréstimo, caso o Cliente pretenda;
- Poder-se-á convencionar uma taxa variável ou mista:
 - **Variável:** Indexada à taxa Euribor acordada, que resulta da média aritmética simples das cotações diárias observadas no mês de calendário anterior ao início de contagem de juros, assumindo um ano de 360 dias. O arredondamento do indexante é feito à milésima por excesso quando a quarta casa decimal é igual ou superior a cinco e por defeito, quando a quarta casa decimal é inferior a cinco. A revisão do indexante ocorre em periodicidade igual ao prazo a que o mesmo se reporta. À data da assinatura de contrato, o valor do indexante será obtido de acordo com a utilização das regras atrás indicadas;
Para mais informação sobre o indexante consultar <https://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html>
 - **Mista:** composta por uma Taxa Anual Nominal Fixa no período inicial por 3, 5, 10 ou 15 anos, a que se segue uma taxa variável no restante período contratual, definida nos termos acima descritos;
- É exigida Avaliação do Imóvel, com o custo associado relativo à comissão em Preçário, cobrada uma única vez com a avaliação do imóvel apresentado para garantia e independentemente da formalização/contratação do empréstimo;

- É exigida a contratação de Seguro de Habitação para a obtenção do Crédito (Cobertura mínima obrigatória de incêndio ou Multirriscos do imóvel hipotecado, com cláusula de credor privilegiado a favor da entidade financiadora), e de um Seguro de Vida (com cláusula de credor privilegiado a favor da entidade financiadora), sendo que estes poderão ser adquiridos a um prestador distinto do Grupo Crédito Agrícola;
- É obrigatória a abertura e manutenção de uma conta de depósitos à ordem, por exemplo uma conta de Depósito à Ordem Standard Particulares, com o custo associado à Comissão de Manutenção de DO em preçário;
- Terá de pagar emolumentos pelo registo da hipoteca no valor de 250 Euros ao IRN no momento da formalização da escritura que é o momento da formalização do registo.

4. Outros custos não incluídos no custo total do crédito

- Ao valor dos emolumentos pelo registo da hipoteca, acresce 50,00€ por cada prédio a mais sobre o qual seja registada a hipoteca a pagar ao IRN, se aplicável. Este custo não é do conhecimento do mutuante e não está, por conseguinte, incluído no custo total do crédito;
- A transmissão do imóvel está sujeita a impostos e outros custos, nomeadamente: emolumentos notariais que variam de Notário para Notário ou emolumentos de CASA PRONTA, bem como IMT e Imposto do selo sobre o acto da transmissão:

1) Emolumentos:

Opção CASA PRONTA (título + registo):

- Compra e venda e mútuo com hipoteca = € 700,00

- Permuta e mútuo com hipoteca = € 975,00 (já inclui o acréscimo de valor de € 50,00 pelo segundo imóvel objecto de troca).

Por cada prédio a mais € 50,00.

Estes encargos são pagos nos Serviços de Registo Predial no momento da assinatura do contrato.

Opção ESCRITURA NOTARIAL:

Honorários notariais livremente fixados por cada notário.

Custos do registo predial: Aquisição € 250,00 (redução de 10 %, quando promovidos por via electrónica).

Tais encargos são pagos ao Cartório Notarial na data da escritura.

2) A transmissão do imóvel está ainda sujeita a Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e Imposto do Selo (IS). Por regra, estes impostos incidem sobre o valor do contrato ou sobre o Valor Patrimonial Tributário (VPT) do imóvel, consoante o que for maior. Existem, no entanto, algumas isenções que poderão ser aplicáveis, dependendo do caso concreto. As taxas de IMT dependem da tipologia de imóvel e do destino a dar ao mesmo, podendo variar em função do respectivo valor. A taxa de IS aplicável é de 0,8%.

O IMT e o IS devem ser pagos antes da escritura, devendo o respectivo comprovativo de pagamento ser apresentado no acto da escritura.

Recomendamos pois que sejam verificadas as regras aplicáveis a cada transmissão onerosa de imóveis em concreto, nomeadamente no que respeita às taxas aplicáveis e à possibilidade de aplicação de isenções.

Certifique-se que tomou conhecimento dos mesmos.

5. Consequências da falta de pagamento das prestações

- Em caso de falta de pagamento de qualquer prestação de reembolso e/ou ou em qualquer caso de incumprimento do contrato serão devidos juros de mora calculados sobre o capital em dívida à taxa de juro em vigor do contrato, acrescida da sobretaxa de 3 pontos percentuais;
- Poderá ser ainda cobrada uma comissão de recuperação de valores em dívida de acordo com o preçário em vigor.

6. Reembolso antecipado

- Tem a possibilidade de reembolsar antecipadamente este empréstimo, total ou parcialmente.
- Tem o direito de em qualquer momento da vigência do contrato, efetuar o reembolso antecipado parcial, independentemente do capital a reembolsar, desde que efetuado em data coincidente com o vencimento das prestações e mediante pré-aviso de sete dias úteis. O reembolso antecipado total pode ser efetuado em qualquer momento da vigência do contrato mediante o pré-aviso de 10 dias úteis.
- Em empréstimo com taxa variável, será cobrada uma comissão de reembolso antecipado cujo valor não poderá ser superior a 0,5%;

- Em empréstimo com taxa fixa e variável, será cobrada uma comissão de reembolso antecipado cujo valor não poderá ser superior a 2% na vigência de taxa de juro fixa e 0,5% na vigência de taxa de juro variável, consoante o momento em que ocore o reembolso antecipado;
- A comissão de Reembolso nunca poderá exceder o montante dos juros que o cliente teria de pagar durante o período decorrido entre o reembolso antecipado e o termo do contrato que é a data estipulada para o termo do período de taxa fixa do contrato;
- Isenção da comissão de reembolso antecipado em empréstimos de clientes titulares da Conta SuperJovem (com idade entre 18 e 30 anos);
- Não será cobrada a comissão de reembolso antecipado em caso de reembolso por motivos de morte, desemprego ou deslocação profissional:
 - Considera-se estar em situação de desemprego quem, tendo sido trabalhador por conta de outrem ou por conta própria, se encontre inscrito como tal em centro de emprego há mais de três meses, constituindo prova da situação de desemprego a exibição de declaração do Instituto do Emprego e Formação Profissional.
 - Considera-se deslocação profissional, a mudança do local de trabalho do consumidor ou de outro membro do agregado familiar, à exceção dos descendentes, para um local cuja distância do imóvel seja superior a 50 km em linha reta, e que implique a mudança da habitação permanente do agregado familiar, constituindo prova da deslocação profissional a exibição do respetivo contrato de trabalho ou de declaração do empregador.

7. Exemplo Representativo

Exemplo representativo do Crédito à Habitação, finalidade de aquisição, com Taxa Variável:

TAEG de 2,7%, calculada com base numa TAN de 2,060% indexada à Euribor a 12 meses (-0,190% mês de Janeiro 2018) e spread de 2,250% para um crédito de € 170.000, a 30 anos, para 1 titular com 30 anos de idade, finalidade de aquisição, rácio financiamento de garantia de 80% e taxa de esforço inferior a 20%. Inclui seguros de vida e seguro multirriscos, encargos com registo de hipoteca e custo de manutenção DO obrigatória para o crédito. Inclui ainda as comissões de abertura, avaliação, gestão/prestação e de distrate de hipoteca (com liquidação integral do empréstimo no seu termo). Montante total imputado ao consumidor de €247.491,79, que corresponde à soma do montante total do crédito de €170.000,00 e do custo total do crédito para o consumidor de €77.491,79

Exemplo representativo do Crédito à Habitação, finalidade de aquisição, com Taxa Mista:

TAEG de 3,7%, calculada com base numa TAN de 4,750% fixa nos primeiros 5 anos do contrato, e TAN de 2,060% indexada à Euribor a 12 meses (-0,190% mês de Janeiro 2018) e spread de 2,250% no prazo remanescente, para um crédito de € 170.000, a 30 anos, para 1 titular com 30 anos de idade, finalidade de aquisição, rácio financiamento de garantia de 80% e taxa de esforço inferior a 20%. Inclui seguros de vida e seguro multirriscos, encargos com registo de hipoteca e custo de manutenção DO obrigatória para o crédito. Inclui ainda as comissões de abertura, avaliação, gestão/prestação e de distrate de hipoteca (com liquidação integral do empréstimo no seu termo). Montante total imputado ao consumidor de €262.492,76, que corresponde à soma do montante total do crédito de €170.000,00 e do custo total do crédito para o consumidor de €92.492,76

Exemplo representativo do Crédito à Habitação, finalidades de obras e construção, com Taxa Variável:

TAEG de 2,8%, calculada com base numa TAN de 2,160% indexada à Euribor a 12 meses (-0,190% mês de Janeiro 2018) e spread de 2,350% para um crédito de € 170.000, a 30 anos com carência de capital durante 12 meses, para 1 titular com 30 anos de idade, finalidade de obras e construção, rácio financiamento de garantia de 80% e taxa de esforço inferior a 20%. Inclui seguros de vida e seguro multirriscos, encargos com registo de hipoteca e custo de manutenção DO obrigatória para o crédito. Inclui ainda as comissões de abertura, avaliação, gestão/prestação, utilização por tranche, autos de medição/vistoria, e de distrate de hipoteca (com liquidação integral do empréstimo no seu termo). Montante total imputado ao consumidor de €252.534,18, que corresponde à soma do montante total do crédito de €170.000,00 e do custo total do crédito para o consumidor de €82.534,18

Exemplo representativo do Crédito à Habitação, finalidades de obras e construção, com Taxa Mista:

TAEG de 3,8%, calculada com base numa TAN de 4,850% fixa nos primeiros 5 anos do contrato, e TAN de 2,160% indexada à Euribor a 12 meses (-0,190% mês de Janeiro 2018) e spread de 2,350% no prazo remanescente, com carência de capital durante 12 meses, para 1 titular com 30 anos de idade, finalidade de obras e construção, rácio financiamento de garantia de 80% e taxa de esforço inferior a 20%. Inclui seguros de vida e seguro multirriscos, encargos com registo de hipoteca e custo de manutenção DO obrigatória para o crédito. Inclui ainda as comissões de abertura, avaliação, gestão/prestação, utilização por tranche, autos de medição/vistoria, e de distrate de hipoteca (com liquidação integral do empréstimo no seu termo). Montante total imputado ao consumidor de €267.772,58, que corresponde à soma do montante total do crédito de €170.000,00 e do custo total do crédito para o consumidor de €97.772,58