

1. MUTUANTE

Nome: CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL, caixa económica bancária, S.A.

Endereço geográfico: Rua Castilho, nº 5, 1250-066 Lisboa

Número de telefone: 21 724 16 24, custo de chamada de acordo com o tarifário de telecomunicações contratado para rede fixa nacional (atendimento personalizado todos os dias das 08h00 às 00h00)

Endereço eletrónico: apoio_cliente@montepio.pt

Endereço do sítio de internet: www.bancomontepio.pt

2. FINALIDADES

- Crédito à habitação com garantia hipotecária – destinado a aquisição, construção, realização de obras ou transferência de outras Instituições de Crédito referentes a habitação própria permanente, secundária ou arrendamento;
- Crédito à habitação sem garantia hipotecária – pagamento de sinal devido no âmbito de imóvel para as finalidades supra mencionadas;
- Contratos de Locação Financeira de Bens Imóveis – destinado a aquisição de habitação própria permanente, secundária ou arrendamento;
- Crédito hipotecário – outras finalidades: o que não podendo ser enquadrado nas categorias anteriores seja garantido por hipoteca.

3. GARANTIAS

- Os empréstimos são garantidos por primeira hipoteca sobre o imóvel a adquirir, construir, conservar ou beneficiar.
- Poderão ser exigidas garantias adicionais que o Banco Montepio considere adequadas ao risco do empréstimo, nomeadamente: a prestação de garantias pessoais de terceiros, sob a forma de fiança, prestação de penhor de aplicações financeiras, garantias bancárias ou hipoteca sobre outro imóvel.

4. TIPOS DE EMPRÉSTIMOS/ CONTRATOS E PRAZOS

HABITAÇÃO E MULTIFUNÇÕES	Prazo mínimo: 5 anos. Prazo máximo: <ul style="list-style-type: none">• 40 anos, para mutuários com idade inferior ou igual a 30 anos;• 37 anos, para mutuários com idade superior a 30 anos e inferior ou igual a 35 anos;• 35 anos, para mutuários com idade superior a 35 anos. A idade de qualquer dos mutuários, na data da celebração do contrato, adicionada ao prazo do contrato, deverá ser inferior ou igual a 77 anos ou a 80 anos, se finalidade transferência de OIC.
HABITAÇÃO (pessoa com deficiência)	Prazo mínimo: 5 anos. Prazo máximo: 50 anos, desde que a idade dos titulares no final do prazo não ultrapasse os 75 anos. Deficientes das Forças Armadas - 35 anos, desde que a idade dos titulares no final do prazo não ultrapasse os 65 anos.
SINAL	O prazo do contrato deverá coincidir com o previsto para a realização da escritura, não podendo exceder os 2 ou 3 anos.
LEASING IMOBILIÁRIO	Prazo mínimo: 5 anos. Prazo máximo: 30 anos.

5. REGIMES DE TAXA DE JURO

No cálculo dos juros das operações de Crédito à Habitação é adotada a convenção 30/360, correspondendo a um mês de 30 dias e a um ano de 360 dias.

TAXA DE JURO VARIÁVEL:

A taxa de juro nominal é constituída pela soma do indexante Euribor (3, 6 ou 12 meses) e de um spread determinado em função da classe risco do cliente. A metodologia de cálculo é a seguinte:

- Indexante: Média aritmética simples das taxas diárias Euribor na base de 360 dias, do período compreendido entre o primeiro e o último dia do mês anterior ao período de contagem de juros, arredondada para a milésima. Se a quarta casa decimal for igual ou superior a 5, o arredondamento é efetuado por excesso e se for inferior, o arredondamento é efetuado por defeito.
- Spread: Resulta de vários fatores, como por exemplo, o montante do empréstimo e o valor da avaliação do imóvel e pode ser reduzido em função do relacionamento do Cliente com o Banco Montepio.

O cálculo da Euribor é da responsabilidade da *European Banking Federation*.

No regime de taxa de juro variável, o valor da prestação diminui quando ocorre uma descida da média da Euribor. Do mesmo modo, quando se verifica uma subida, o valor da prestação também aumenta.

A revisão do indexante é efetuada em conformidade com o prazo do indexante.

TAXA FIXA:

Durante o período de taxa fixa, o qual pode ser de 2, 5, 7, 10, 15, 25 e 30 anos, a taxa de juro nominal é constituída pela soma da taxa de base fixa e de um spread. A metodologia de cálculo é a seguinte:

- Taxa de base fixa: Taxa definida administrativamente, pelo Banco Montepio, para o prazo de taxa fixa selecionado.
- Spread: idêntico ao aplicável no regime de taxa de juro variável.

TAXA DE JURO MISTA:

Taxa fixa durante o período inicial do financiamento, seguida de taxa variável.

6. PERIODICIDADE E MODALIDADES DE REEMBOLSO

- Os créditos são reembolsados em prestações mensais constantes de capital e juros. O seu valor mantém-se constante quando não ocorrem alterações das condições contratuais, nomeadamente da taxa de juro, do prazo, do capital e da bonificação atribuída, caso exista.
- No Crédito Sinal é aplicado um período de carência de capital. As prestações são mensais e sucessivas de juros sobre o capital em dívida, sendo o crédito reembolsado integralmente na data de vencimento por contrapartida do crédito destinado à aquisição de habitação.
- Nos créditos com período de utilização (Créditos à Construção e Obras) as prestações são mensais e sucessivas de juros sobre o capital em dívida. Terminado este período, o crédito será reembolsado em prestações mensais constantes de capital e juros.

7. CUSTO DE UM EMPRÉSTIMO À HABITAÇÃO

O custo de um Crédito à Habitação corresponde aos juros calculados através da aplicação da taxa de juro referida no ponto 5. e aos custos indicados no ponto 8. A especificação dos respetivos valores consta da Simulação de Crédito à Habitação, que faz parte integrante desta Ficha Geral de Informação sobre Crédito Hipotecário.

8. CUSTOS RELACIONADOS COM O PROCESSO DE CRÉDITO

CUSTOS ADMINISTRATIVOS:

Cobrados independentemente da proposta ser ou não aprovada:

- Comissão de Avaliação: 230 €. Acresce IS à taxa legal.
- Comissão de Estudo de Dossier: 290,00 €. Acresce IS à taxa legal.
- Comissão de Fiança: 112,00 €. Acresce IS à taxa legal. (aplicável nos casos em que existe fiadores).

Cobrados apenas no caso do contrato ser realizado:

- Comissão de Contratação: 190,00 €. Acresce IS à taxa legal.

DEVIDOS AO LONGO DO EMPRÉSTIMO:

- Prémios de Seguros: Seguro Multiriscos e Seguro de Vida (o valor destes encargos varia em função de alguns parâmetros, nomeadamente do montante do empréstimo / valor da aquisição / idade dos proponentes).

CUSTOS DE NATUREZA LEGAL:

- Registos de Aquisição e de Hipoteca ⁽¹⁾
- Escritura / Título de Compra e Venda ⁽¹⁾
- Documento Particular Autenticado / Escritura de Mútuo e Hipoteca / Título de Mútuo e Hipoteca (Casa Pronta)
- Imposto Municipal sobre as Transmissões
- Reconhecimento de assinatura do Termo de Cancelamento de Hipoteca
- Imposto do Selo de Abertura de Crédito / Imposto do Selo da Compra e Venda (a cobrar no momento da formalização do crédito)
- Imposto Municipal sobre Transmissões (cobrado na Repartição de Finanças respetiva)

(1) se aplicável

9. AMORTIZAÇÕES ANTECIPADAS

- Podem ser efetuadas amortizações antecipadas total ou parcialmente, por qualquer valor. As amortizações parciais devem ser solicitadas com uma antecedência mínima de 7 dias úteis em relação à data de vencimento da prestação seguinte, sendo de 10 dias úteis em relação à data pretendida para efetuar o pagamento nas amortizações totais.
- As amortizações antecipadas parciais ou totais são sujeitas a uma comissão de 0,5% sobre o montante amortizado, acrescida de Imposto do Selo (no caso do regime de taxa de juro fixa, aquele valor é de 2% durante o período de aplicação dessa taxa).
- Estão isentas as situações por motivo de morte, desemprego e deslocação profissional.
- A comissão não é aplicável, até 31 de dezembro de 2024, a contratos abrangidos pelo DL74-A/2017, de habitação própria permanente, finalidade aquisição e construção, com taxa variável, conforme previsto no DL 80-A/2022.

10. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

- A avaliação do imóvel financiado ou dado em garantia é obrigatoriamente realizada por um avaliador independente e habilitado para o efeito através de registo na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, nos termos da legislação aplicável.
- A avaliação tem um custo associado conforme indicado no Ponto 8.

11. AVALIAÇÃO DE SOLVABILIDADE

Para efeitos da avaliação da capacidade e propensão de o consumidor cumprir as obrigações decorrentes de um contrato de crédito, será solicitada a informação considerada necessária e suficiente para a respetiva análise, bem como os documentos indispensáveis à comprovação da veracidade e atualidade dessas informações constantes da Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE). A não prestação destas informações ou documentos, bem como a prestação de informações falsas ou desatualizadas poderá ter como consequência a não concessão do crédito.

12. VENDAS ASSOCIADAS FACULTATIVAS

O consumidor pode facultativamente subscrever produtos/serviços para usufruir de reduções ao spread base. Para usufruir de reduções por via da subscrição de produtos/serviços, terá de subscrever e manter no mínimo 2 produtos de vinculação, a que corresponderá uma redução de 0,2%. Se subscrever 4 ou mais produtos terá uma redução máxima de 0,4%. O número de produtos que seleccionar à partida, será validado durante todo o empréstimo, sendo possível alterar os produtos inicialmente contratados por outros que constem da grelha de vinculação em vigor, desde que mantenha o número mínimo definido no contrato.

13. SERVIÇOS ACESSÓRIOS OBRIGATÓRIOS

• **Conta de Depósitos à Ordem:** a abertura e manutenção de conta de depósitos à ordem, por parte dos mutuários durante toda a vigência do financiamento.

O cliente pode optar pela abertura e manutenção de conta de depósito à ordem junto de Instituição de Crédito da sua preferência.

• **Seguro de Vida:** subscrição obrigatória, para todos os mutuários, de um seguro de vida com a cobertura de morte e invalidez absoluta e definitiva.

• **Seguro não Vida - Multirisco:** subscrição obrigatória, com as seguintes coberturas mínimas:

- Incêndio, Raio e Explosão
- Tempestades
- Inundações
- Danos por água
- Pesquisa de avarias
- Furto ou Roubo
- Responsabilidade Civil Proprietário
- Demolição e Remoção de escombros
- Queda de aeronaves
- Choque ou impacto de veículos terrestres
- Derrame accidental de óleo
- Quebra accidental de vidros, espelhos fixos, tampos de pedra e louças sanitárias
- Queda ou quebra de antenas
- Queda ou quebra de painéis solares
- Queda accidental e arvores
- Assistência ao Lar
- Greves, tumultos e alterações de ordem pública
- Atos de vandalismo ou maliciosos
- Aluimento de terras

As coberturas devem garantir os danos no respetivo edifício ou fração, incluindo as partes comuns. O capital mínimo exigido deverá corresponder ao valor de reconstrução do respetivo edifício ou fração (excluindo o terreno).

É obrigatória a manutenção destes seguros durante toda a vigência do financiamento.

A apólice de seguro deve referir o Banco Montepio como credor hipotecário irrevogável.

O Cliente pode optar pela contratação dos seguros junto do segurador da sua preferência, desde que a apólice contemple as coberturas e requisitos acima indicados.

14. EFEITOS DO INCUMPRIMENTO

O atraso ou a falta de pagamento de qualquer uma das obrigações previstas contratualmente poderá ter consequências para o Cliente. Se vier a ter dificuldades em pagar as prestações, deverá contactar o Banco Montepio, a fim de serem estudadas as soluções possíveis.

Regras de aplicação da Mora: Em caso de mora no reembolso de qualquer das prestações do capital acordadas, ou das que resultem de uma eventual alteração do plano de reembolso estabelecido, os Clientes obrigam-se a pagar, juros moratórios sobre o respetivo montante e durante o tempo em que a mora ou o incumprimento se verificar, calculados mediante aplicação da taxa de juro remuneratória em vigor à data da constituição da mora acrescida da sobretaxa anual máxima legalmente permitida, que atualmente é de três pontos percentuais.

Em caso de mora no pagamento de qualquer prestação de juros remuneratórios vencidos e não pagos, o Banco Montepio poderá, sem dependência de outras formalidades, capitalizar os juros correspondentes a períodos mínimos de um mês.

Os juros moratórios previstos atrás referidos, incidirão também sobre os juros remuneratórios capitalizados.

Encargos: Comissão de Recuperação de Valores em Dívida: 4% do montante de cada prestação vencida e não paga, com os limites mínimo de 12 Eur e máximo de 150 Eur, ou, sendo a prestação de valor superior a 50000 Eur, correspondente a 0,5% do seu montante. Acresce imposto do selo à taxa legal em vigor.

Consequências da falta de pagamento: O Banco Montepio poderá pôr termo imediato ao contrato de financiamento, e considerar imediatamente exigível, acrescido de juros remuneratórios e moratórios devidos, se se encontrarem vencidas e não pagas pelo menos três prestações pecuniárias sucessivas e, após prévia interpelação escrita para cumprimento, os Clientes não regularizem as situações de mora ou incumprimento verificadas até à data de vencimento da primeira prestação pecuniária subsequentemente à data de receção da interpelação para cumprimento.

O Banco poderá exigir judicialmente a totalidade dos valores em dívida executando, se for o caso, a hipoteca sobre o imóvel dado em garantia e procedendo à venda judicial do mesmo, perdendo, neste caso os mutuários a sua habitação.

Em situação de incumprimento de pagamento das prestações o Banco comunicará a situação de incumprimento à Central de Responsabilidades de Financiamento do Banco de Portugal.

15. EXEMPLO REPRESENTATIVO

TAEG de 5,9% para um exemplo de financiamento com uma **Taxa Anual Nominal (TAN) Variável de 5,038%**, que resulta da adição do **spread de 1,20%** ao indexante Euribor a 6 meses de maio de 2024 (3,838% - média aritmética simples das cotações diárias da Euribor 6 meses do mês anterior, na base de 360 dias arredondada à milésima) – **360 prestações mensais de 539,15€**. **O Montante Total Imputado ao Consumidor é de 208.832,42€**.

TAEG de 5,4%, considerando a subscrição facultativa de produtos/serviços*, para um exemplo de financiamento com uma **Taxa Anual Nominal (TAN) Variável de 4,638%**, que resulta da adição do **spread de 0,80%** ao indexante Euribor a 6 meses de maio de 2024 (3,838% - média aritmética simples das cotações diárias da **Euribor 6 meses** do mês anterior, na base de 360 dias arredondada à milésima) - **360 prestações mensais de 514,92€**. **O Montante Total Imputado ao Consumidor é de 199.946,92€**.

Exemplos de financiamento de **100.000,00€**, a **30 anos**, para **2 titulares de 30 anos**, e **rácio de financiamento/garantia de 80%**, destinado à aquisição de habitação própria permanente. **Comissões e Despesas no início da vigência: 2.419,89€; Comissões durante a vigência (mensal): 5,41€ de comissão de manutenção de Conta Depósito à Ordem; (anual): 18,20€ de comissão de disponibilização do Cartão de Débito; Prémios de seguro: Multirriscos (anual): 78,60€; Seguro de Vida (valor médio mensal): 20,75€**.

*Estes valores pressupõem a subscrição facultativa de quatro dos seguintes produtos/serviços: **Conta Ordenado; Cartão de Crédito** com utilização mínima 500€/semestre (TAEG máxima de 18,6%) ⁽¹⁾; **Seguro Vida PPCH (subscrito na Lusitania Vida Seguros)** ⁽²⁾; **Seguro Proteção Habitação** (subscrito na Lusitania Seguros) ⁽²⁾; **Seguro Proteção** (subscrito na Lusitania Seguros e/ou Lusitania Vida Seguros): auto, acidentes ou saúde ⁽²⁾; **Cliente associado do Montepio Associação Mutualista**.

⁽¹⁾ **Exemplo para o Cartão Gold:**

TAEG: 18,6%.

TAN 11,000%.

Comissão anual de disponibilização de cartão de crédito no valor de 60,00€. A comissão indicada corresponde ao pagamento de 12 mensalidades, cobradas antecipadamente. A cobrança da primeira comissão mensal é efetuada após a adesão ao cartão e as seguintes são cobradas nos 30 dias subsequentes. TAEG calculada em 1 de abril de 2024, para um limite de crédito de 2.000,00€ e prazo de reembolso de 12 meses.

⁽²⁾ Não dispensa a consulta da informação pré-contratual e contratual legalmente exigida.

Possibilidade de contratar o Seguro de Vida e o Seguro Multirriscos em outra Seguradora, desde que a apólice contemple as coberturas e requisitos mínimos exigidos pelo Banco Montepio.

Base cálculo dos juros 30/360.

A taxa de juro variável aplicada pode assumir valor negativo em função da evolução do respetivo indexante.

Os contratos de empréstimos serão garantidos por hipoteca de imóvel.

Crédito sujeito à aprovação casuística do Banco.

TAEG calculada de acordo com o Decreto-Lei 74-A/2017.

Os valores das comissões encontram-se afixados no Preçário do Banco devidamente publicitados em todos os Balcões.

16. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

A CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL, caixa económica bancária, S.A., com sede na Rua Castilho, nº 5, 1250-066 Lisboa, apresentada sob a designação comercial de Banco Montepio, encontra-se registada na Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões (ASF), desde 21/01/2019, com o n.º de mediador 419501349, na categoria de Agente de Seguros.

O Banco Montepio está autorizado a exercer a atividade de mediação de contratos, em regime de exclusividade, no Ramo de Seguros de Vida e Operações de Capitalização em nome e por conta da Lusitania Vida, Companhia de Seguros, S.A., no Ramo de Não Vida em nome e por conta da Lusitania, Companhia de Seguros, S.A., bem como na atividade de mediação de Fundos de Pensões, em regime de exclusividade, geridos pela Futuro – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A..

Para efeitos de prestação de assistência aos contratos e operações de seguros, o Banco Montepio procede à prestação de informações, à receção de participações de sinistros e reclamações, podendo ainda celebrar contratos em nome e por conta da Lusitania Vida, Companhia de Seguros, S.A., e da Lusitania, Companhia de Seguros, S.A., não lhe cabendo receber prémios ou assumir a cobertura dos riscos contratados. O Banco Montepio não presta atualmente aos seus clientes serviço de aconselhamento.

Aos Clientes assiste o direito de solicitar informação sobre a remuneração que o Mediador – Banco Montepio – recebe pela prestação do serviço de mediação aplicável ao seguro, bem como o direito de apresentar reclamações ou pedidos de informação relativos à atividade do Banco Montepio enquanto Agente de Seguros, na Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões - Av. da República nº 76, 1600-205 Lisboa, ou através de www.asf.com.pt.

Sem prejuízo da possibilidade de recurso aos Tribunais Judiciais, em caso de litígio emergente da atividade de mediação de seguros, os Clientes podem recorrer a entidades de Resolução Alternativa de Litígios. Saiba mais em: <https://www.bancomontepio.pt/resolucao-alternativa-conflitos-consumo>.

16. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

O Banco Montepio, enquanto membro da Federação Hipotecária Europeia, aderiu ao Código de Conduta Voluntário do Crédito à Habitação, celebrado entre Associações Europeias de Consumidores e Associações Europeias do Setor do Crédito, sob a égide da Comissão Europeia e do Banco de Portugal e disponível aos Clientes em todos os nossos Balcões.

A informação presente neste documento está de acordo com as exigências constantes no Acordo Europeu sobre o Código de Conduta Voluntário e com a Diretiva do Crédito Hipotecário transporta para o direito português (DL nº 74-A/2017 de 23 de junho).

O Banco Montepio prossegue uma política de transparência e rigor da informação prestada aos seus Clientes, a qual vem sendo cumprida desde a sua fundação no ano de 1844.