

Crédito Habitação/Hipotecário - Ficha de Informação Pré-Contratual Geral

(Contratos regulados pelo Decreto-Lei nº. 74- A2017 de 23 de Junho).

Mutuante

Denominação: Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Torres Vedras, C.r.l., adiante designada por “Caixa”.

Capital Social : € 44.809.325,00. **Pessoa Colectiva nº:** 503 130 322

Morada: Rua Santos Bernardes, 16 A 2560-362 - Torres Vedras

Email: geral@ccamtv.pt, **Endereço internet :** www.ccamtv.pt

Horário: De 2ª a 6ª das 8:30h às 16:30h, Telefone: 261339300, fax: 261339339

Finalidades

- Contratos de crédito para a aquisição, construção, Obras e Transferência de Outra Instituição de Crédito para habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento;
- Contratos de crédito para aquisição ou manutenção de direitos de propriedade sobre terrenos ou edifícios já existentes ou projetados;
- Contratos de crédito que, independentemente da finalidade estejam garantidos por hipoteca ou por outra garantia equivalente habitualmente utilizada sobre imóveis, ou garantidos por um direito relativo a imóveis.

Garantias

- 1º Hipoteca do Imóvel objecto de financiamento;
- Esta Garantia poderá ser substituída, em casos excepcionais e de acordo com as disposições legais em vigor, por exemplo, por hipoteca de outro Imóvel ou por penhor de aplicações financeiras ou complementarmente e sempre que o risco aconselhe pode ser aceite a Fiança.
- A Caixa celebra contratos de crédito garantidos por Garantia Hipotecária sobre bens imóveis devendo estes estarem localizados em território nacional.

Prazos

- O prazo mínimo : 13 meses ;
- O prazo máximo : até 480 meses, consoante a tipologia do financiamento, desde que a idade dos mutuários no final do empréstimo não ultrapasse os 65 anos.

(Contratos regulados pelo Decreto-Lei nº. 74- A2017 de 23 de Junho).

Tipo de Taxa de Juro

- Taxa variável : A TAN aplicada pela Caixa é uma taxa de juro variável que resulta da soma aritmética da Euribor contratada com o spread da operação. A Euribor calculada resulta da média aritmética simples das cotações em vigor para a respetiva Euribor a 6 meses, calculada por reporte ao mês anterior àquele em que tenha lugar a aplicação inicial, revisão ou renovação, arredondada à milésima, acrescida do respectivo spread contratado.
- Esta taxa variável é renovada e revista na mesma periodicidade a que se reporta a Indexante.
- Por esta taxa o capital mutuado e em dívida vence juros postecipados, contados dia a dia em períodos mensais na base de trezentos e sessenta dias ano, a contar da data inicial ou da renovação, à taxa de juro anual nominal (TAN) correspondente.
- Alerta-se para o facto desta taxa variável ser calculada considerando que a taxa de juro se mantém ao nível fixado no momento inicial, durante toda a vigência do contrato. Este pressuposto poderá levar a que esta taxa seja actualizada de acordo a revisão da indexante euribor e por essa razão possa assumir valores de prestações superiores ao longo da vida útil do empréstimo, pela variação dessa indexante.

Moeda

- Os financiamentos são expressos em euros pelo que a Caixa não contrata empréstimos com moeda diferente do euro.

Exemplo representativo

- TAEG de 4 %, calculada com base numa TAN de 3,481 % (Euribor a 6 meses, dezembro de 2020 e Spread de 4%) para um empréstimo padrão de 150.000 € a 30 anos, correspondendo a 360 prestações mensais de 671,98 €, para clientes com 30 anos de idade. O montante total imputado ao consumidor é de 256.886,11 €. A primeira mensalidade do seguro de vida é de 13,95 € para os clientes e a mensalidade do prémio de seguro multiriscos é de 19,69 €. O Custo total do crédito é de 106.886,11 €.

Custos não incluídos no custo total do crédito

- Serviços acessórios - O cliente obriga-se a ter o imóvel ora hipotecado, seguro contra o risco de incêndio, multirisco e seguro de vida, nos empréstimos de crédito habitação.
- O cliente pode optar pela contratação dos seguros junto de segurador da sua preferência, desde que a apólice contemple as coberturas e os requisitos mínimos exigidos pela Caixa.

(Contratos regulados pelo Decreto-Lei nº. 74- A2017 de 23 de Junho).

- Os custos e emolumentos suportados pelo cliente no momento de realização do contrato, quando aplicáveis, relativos à transmissão do imóvel, como sejam o imposto do selo sobre a aquisição, o Imposto Municipal sobre transmissões Onerosas de Imóveis.

Modalidades de reembolso

- A amortização dos empréstimos será efectuada em prestações mensais, constantes de capital e juros, variando em função das alterações que ocorram na taxa de juro, por renovação da indexante Euribor, excepto se for acordado outra opção entre as partes.
- Nos financiamentos em que haja lugar um período de carência inicial (libertação por tranches), durante esse período apenas são devidas as prestações mensais e sucessivas de juros sobre o capital em dívida. Findo esse período o financiamento será reembolsado em prestações mensais constantes e sucessivas de capital e juros.

Reembolso Antecipado

- Poderá efetuar reembolso parciais de capital em qualquer momento do contrato, independentemente do valor, desde que efetuado em data coincidente com o vencimento das amortizações e mediante pré-aviso de 7 dias úteis à Caixa. O reembolso antecipado total, também é possível, mas neste caso com 10 dias úteis de pré-aviso. Em qualquer dos casos, será cobrada uma comissão de 0,50% sobre o capital liquidado antecipadamente excepto nas situações previstas na legislação aplicável, em caso de morte, desemprego ou deslocação profissional o cliente fica isento desta comissão.

Avaliação do Imóvel

- A Caixa procede à avaliação dos imóveis previamente à concessão do crédito. Esta avaliação é realizada por perito avaliador independente, habilitado para o efeito e registado na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, nos termos da legislação aplicável e o seu custo será suportado pelo mutuário, conforme precário em vigor, actualmente no valor de 250 €, por cada avaliação.
- O relatório de avaliação é da titularidade do consumidor pelo que lhe é disponibilizado, conjuntamente com outros documentos da avaliação feita ao imóvel, do qual ele é titular.
- O cliente pode ainda requerer à Caixa a realização de uma segunda avaliação ao imóvel, sendo que será suportada pelo mutuário, conforme precário em vigor, actualmente no valor de 250 €, por cada avaliação.
- Quando a Caixa necessitar da reavaliação do imóvel por cumprimento de normas legais e regulamentares, o custo fica por conta da Caixa.

(Contratos regulados pelo Decreto-Lei nº. 74- A2017 de 23 de Junho).

Serviços acessórios

- O cliente obriga-se a ter o imóvel ora hipotecado, durante a vigência dos contratos, com seguro contra o risco de incêndio, multiriscos e ainda com seguro de vida, nos empréstimos de crédito habitação.
- O cliente pode optar pela contratação dos seguros junto de segurador da sua preferência, desde que a apólice contemple as coberturas e os requisitos mínimos exigidos pela Caixa e esta seja credora privilegiada.
- O cliente obriga-se ainda a manter uma conta de depósitos à ordem junto da Caixa, que está associada ao financiamento e deve vigorar durante toda a vigência do contrato.

Avaliação da Solvabilidade

- O cliente deve prestar informação verdadeira, completa e atempada para efeito de avaliação da sua Solvabilidade. Para este efeito é necessário realizar uma recolha de dados sobre o conjunto de receitas e despesas mensais que têm de ser prestadas pelos clientes.
- Sem a prestação da informação solicitada a Caixa pode não conceder o crédito, por não dispor de dados que permitam uma conveniente análise de solvabilidade, a qual pode por em causa o correcto cumprimento por parte dos clientes das responsabilidades que se propõe doravante a cumprir.

Incumprimento contrato

- Em termos de consequências financeiras, pelo atraso ou a falta no pagamento das prestações terá de pagar juros de mora, calculados diariamente à taxa legal em vigor até à data da sua regularização e comissão de regularização de valores em dívida, nos termos da legislação aplicável.
- Em termos de consequências jurídicas, pela falta de pagamento de três prestações sucessivas e decorrido o prazo suplementar de 30 dias que a Caixa lhe conceda para o efeito, nos termos da legislação aplicável, confere à Caixa o direito de declarar a perda do benefício do prazo ou resolver o contrato e exigir judicialmente os valores em dívida, executando, se for o caso, a hipoteca do Imóvel.
- Em último recurso pode vir a ficar sem o seu Imóvel se não pagar as suas prestações.