

## **ADESÃO AO CÓDIGO EUROPEU DE CONDUTA VOLUNTÁRIO**

*Informações a prestar antes dos contratos de Crédito Habitação*

O Banco Santander Totta decidiu aderir ao “Código de Conduta Voluntário sobre informações a prestar antes da celebração de contratos de Crédito Habitação” a 1 de Março de 2002.

Este acordo, recomendado pela Comissão das Comunidades Europeias e pela Associação Portuguesa de Bancos, visa uniformizar as informações prestadas pelas entidades financeiras aos consumidores sobre contratos de Crédito Habitação, antes da sua celebração, de modo a que as condições aplicáveis em cada produto sejam transparentes e comparáveis.

No nosso caso, a adesão a este Código de Conduta implica apenas a formalização de um compromisso de transparência e rigor que já assumíamos e cumpríamos junto dos nossos Clientes.

Para si que visita os nossos balcões espalhados pelo país, trata-se apenas do reforço de uma garantia.

Poderá consultar o Código de Conduta em qualquer balcão, de modo a conhecer os direitos de informação nele consagrados, e as fichas normalizadas com as condições em vigor dos nossos produtos.

## **ACORDO EUROPEU SOBRE UM CÓDIGO DE CONDUTA VOLUNTÁRIO SOBRE AS INFORMAÇÕES A PRESTAR ANTES DA CELEBRAÇÃO DE CONTRATOS DE EMPRÉSTIMO À HABITAÇÃO (“ACORDO”)**

O presente Acordo foi negociado e adoptado pelas Associações Europeias de Consumidores, bem como pelas Associações Europeias do Sector de Crédito que propõem empréstimos à Habitação (ver infra). O Acordo constitui a base de um Código de Conduta Voluntário (a seguir denominado “o Código”) destinado a ser aplicado por todas as Instituições que propõem aos consumidores empréstimos à Habitação.

Uma lista dos signatários é anexa ao Acordo.

O Acordo inclui duas partes:

- Parte I: As modalidades de aplicação e de acompanhamento do Código Voluntário;
- Parte II: As disposições do Código Voluntário relativas à informação que deve ser fornecida aos consumidores;
  - A nível geral, sobre os empréstimos à habitação propostos;
  - A um nível personalizado, apresentada antes da celebração do contrato sob a forma de uma “Ficha Europeia de Informação Normalizada”;
- O objectivo do Código consiste em assegurar uma informação transparente e comparável.

### **Âmbito de aplicação do Código Voluntário**

O Código abrange a informação que deve ser fornecida ao consumidor tanto em relação aos empréstimos à habitação concedidos no seu país como para além das fronteiras nacionais.

### **Definição de «empréstimos à habitação» na acepção do Código**

Um empréstimo à habitação é um crédito concedido a um consumidor para aquisição ou transformação de um bem imóvel privado, de que é proprietário ou que tenciona adquirir, e que é garantido quer por uma hipoteca imobiliária, quer por uma outra garantia normalmente utilizada para o efeito num determinado Estado-Membro.

Os empréstimos abrangidos pela Directiva sobre o crédito ao consumo (87/102) são excluídos do âmbito de aplicação do Código.

## **PARTE I: CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO**

O Código Voluntário será aplicado de acordo com o seguinte procedimento:

1. As Associações Europeias do Sector de Crédito que aderem ao Código farão uma declaração oficial pública do seu empenhamento na respectiva aplicação.

2. Cada uma destas Associações Europeias do Sector do Crédito dirigirá uma recomendação oficial aos seus membros nacionais, convidando-os a:

2.1. Efectuar uma declaração oficial pública da sua adesão ao Código;

2.2. Tomar todas as medidas necessárias para uma aplicação efectiva do Código, o que se traduzirá, nomeadamente, em convidar as Instituições individuais que decidem aderir ao Código a:

2.2.1. Anunciar a sua adesão ao Código no prazo de 6 meses a contar da ratificação do Acordo;

2.2.2. Publicar a sua adesão ao Código e

2.2.3. Notificar ao Registo Central a sua decisão de aplicar o Código, bem como a data a partir da qual decidiram fazê-lo (ver 7.2.)

A data de início de aplicação do Código deve ser fixada num prazo de 12 meses a contar da data de notificação pelas Instituições individuais da sua adesão ao Código.

3. O Código será publicado e exemplares dessa publicação estarão disponíveis em cada Agência das Instituições individuais que aderem ao Código.

4. As cópias do Código mencionarão sempre a identidade, o endereço e o número de telefone do Organismo competente para conhecer das dificuldades encontradas pelos consumidores relativamente à aplicação do Código.

5. Os consumidores serão informados da existência do Código, bem como da sua disponibilidade através de uma menção especial na Ficha Europeia de Informação Normalizada.

6. As Associações Europeias do Sector do Crédito publicarão um relatório anual de que constarão os progressos registados na aplicação do Código.

7. A Comissão Europeia deverá:

7.1. Controlar a adesão ao Código e a sua eficácia;

7.2. Assegurar a criação de um registo central que identifique as instituições que concedem empréstimos à habitação e entre estas aquelas que adoptaram o Código e as que não adoptaram;

7.3. Publicar uma Recomendação que inclua o Código Voluntário tal como o previsto no COM (1999) 232 de 11.05.99;

7.4. Num prazo de 2 anos a contar da sua Recomendação, avaliar o funcionamento do Código com base nos resultados na sua actividade de acompanhamento, nos relatórios anuais apresentados pelas Associações Europeias do Sector do Crédito, bem como em qualquer outra informação disponível.

Imediatamente depois, o Código será revisto pelo conjunto dos participantes no diálogo, sob a égide da Comissão Europeia, e com base nas suas conclusões.

8. A adesão ao Código será aberta a instituições que não façam parte das Associações Europeias do Sector do Crédito subscritoras.

## PARTE II: CÓDIGO DE CONDUTA VOLUNTÁRIO PARA OS EMPRÉSTIMOS À HABITAÇÃO

O presente documento constitui um Código de Conduta voluntário (a seguir denominado “o Código”), que trata das informações não contratuais que devem ser dadas ao consumidor em matéria de empréstimos à habitação o Código constitui a base do Acordo Europeu sobre um Código Voluntário para os empréstimos à habitação (tal como definidos no Acordo) negociado e aprovado pelas Associações Europeias de Consumidores e Associações Europeias do Sector de Crédito.

As instituições que aderem ao Código comprometem-se a transmitir ao consumidor, no respeito das modalidades de aplicação acordadas e segundo as formas a seguir descritas:

- Uma informação geral sobre os empréstimos à habitação que oferecem;
- Uma informação personalizada antes da celebração do contrato que deve ser fornecida sob a forma de uma «Ficha Europeia de Informação Normalizada».

Cabe ao consumidor a decisão final de aceitar uma oferta de crédito apresentada por um mutuante.

### 1. Informação geral que deve ser dada ao consumidor

A informação inicial em matéria de empréstimos à habitação deve incluir ou ser acompanhada das seguintes informações, apresentadas no mesmo suporte que o utilizado para comunicação da própria informação.

#### A – Mutuante:

1. Identificação e endereço do mutuante;
2. Identificação e endereço de um eventual intermediário.

#### B – Empréstimo à habitação:

1. Finalidades possíveis do empréstimo;
2. Tipo de garantia;
3. Descrição dos tipos de empréstimos à habitação disponíveis, acompanhada por uma breve apresentação das diferenças entre produtos com taxa fixa e com taxa variável com as respectivas implicações para o consumidor;
4. Tipos de taxas de juro – fixo, variável e misto;
5. Indicação do custo para um consumidor de um empréstimo à habitação;
6. Lista dos custos conexos, tais como os custos administrativos, custos de seguro, encargos legais, custos com intermediários, etc;
7. Diferentes opções oferecidas para o reembolso do empréstimo ao mutuante (incluindo o número, periodicidade e montante das prestações, se for caso disso);
8. Possibilidade de reembolso antecipado (em caso afirmativo, precisar as respectivas condições);
9. Necessidade de uma avaliação do imóvel e, em caso afirmativo, indicação da parte responsável pela sua execução;

10. Informação geral relativa às possibilidades de benefícios fiscais em relação aos juros do empréstimo ou outras subvenções públicas existentes ou indicação do local onde poderão ser obtidas informações mais pormenorizadas;
11. Duração de um eventual período de reflexão;
12. Confirmação da adesão da instituição ao Código e de que este está disponível na instituição.

## 2. Informações que devem constar da Ficha Europeia de Informação Normalizada

O conteúdo da Ficha Europeia de Informação Normalizada é o seguinte:

### FICHA EUROPEIA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA

Estas informações normalizadas constituem parte integrante do Código de Conduta voluntário sobre as informações a prestar antes da celebração de contratos de empréstimo à habitação

Rubrica	Descrição
<i>Observações Preliminares</i>	<p>«O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa.</p> <p>Os dados quantificados são fornecidos de boa fé e constituem uma descrição exacta da oferta que o mutuante estaria em condições de propor em função das condições de mercado actuais e com base nas informações apresentadas. É conveniente notar, no entanto, que estes dados podem registar flutuações em função das condições do mercado.</p> <p>A comunicação destas informações não implica para o mutuante qualquer obrigação de conceder o crédito.»</p>
1. Mutuante	
2. Descrição do Produto	<p>Esta rubrica deve apresentar uma descrição breve mas clara do produto.</p> <p>Deve indicar-se se a garantia prevista é uma hipoteca sobre o imóvel ou uma outra garantia normalmente utilizada.</p> <p>Deve indicar-se se o produto oferecido é um empréstimo à habitação que prevê unicamente o pagamento periódico dos juros (interest only home loan) (e o reembolso do capital através de um pagamento único no final) ou um empréstimo à habitação com reembolso de capital e juros (repayment home loan) (reembolso do capital durante todo o período de duração do empréstimo).</p> <p>Deve precisar-se se as condições do empréstimo dependem da realização de uma entrada por parte do consumidor relativamente a uma parte do capital (que pode ser expressa em percentagem do valor do imóvel).</p> <p>Se as condições do empréstimo dependerem da garantia de um terceiro, esta condição deve ser claramente mencionada.</p>
3 Taxa Nominal (Indicar o tipo de taxa e	Esta rubrica deve fornecer uma descrição sobre o elemento essencial do empréstimo, a saber, a taxa de juro. A descrição deve especificar a forma como a taxa varia, nomeadamente, a periodicidade das revisões, os

a duração do período de taxa fixa)	<p>períodos em que a taxa está bloqueada e as cláusulas penais conexas, valores mínimos e valores máximos, etc.</p> <p>Esta descrição deve:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Precisar se a taxa variável se encontra ligada a um índice ou não, e</li> <li>- Fornecer pormenores relativos a um eventual mecanismo de indexação.</li> </ul>
4. Taxa Anual Efectiva Global (TAEG) com base na legislação nacional ou, se for caso disso, taxa efectiva	Quando a legislação nacional não prevê a TAEG, deve ser utilizada a taxa efectiva equivalente.
5. Montante do crédito concedido e moeda	
6. Duração do contrato de empréstimo à habitação	
7. Número e periodicidade das prestações (pode variar)	
8. Montante de cada prestação quando se trata de um empréstimo com reembolso de capital e juros (pode variar)	
<p>9. No caso de se tratar de um empréstimo com pagamento periódico apenas de juros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Montante de cada prestação periódica de juros;</li> <li>- Montante de cada prestação periódica paga ao “Fundo para Reembolso”</li> </ul>	<p>O mutuante deve dar uma indicação – real ou ilustrativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Do montante de cada um dos pagamentos regulares de juros em função da periodicidade das prestações (ver rubrica 7);</li> <li>b) Do montante de cada um dos pagamentos regulares pagos ao “Fundo para Reembolso” em função da periodicidade das prestações (ver rubrica 7).</li> </ul> <p>Se necessário, uma advertência deve indicar que o “Fundo para Reembolso” pode não cobrir o montante emprestado.</p> <p>Se o mutuante fornece o “Fundo para Reembolso” e incluiu este fundo enquanto tal na sua oferta, deve ser feita menção clara se a oferta é ou não subordinada à aceitação do “Fundo para Reembolso” pelo consumidor.</p>
10. Custos adicionais não recorrentes (eventualmente)	<p>Deve ser fornecida uma lista que indique os custos iniciais não recorrentes que o consumidor deverá pagar no momento da subscrição do empréstimo à habitação.</p> <p>Quando estes custos dependam directa ou indirectamente do mutuante,</p>

	<p>deve ser apresentada uma estimativa de tais custos.</p> <p>Deve ser feita menção da necessidade de estes custos serem pagos independentemente do resultado do pedido de empréstimo</p> <p>Tais custos podem incluir, por exemplo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- custos administrativos;</li> <li>- honorários jurídicos</li> <li>- uma avaliação do imóvel.</li> </ul> <p>Quando uma oferta é subordinada à condição de estes serviços serem prestados ao consumidor por uma instituição de crédito hipotecário (desde que permitido pela legislação nacional), esta condição deve ser claramente indicada.</p>
11. Custos adicionais recorrentes (não incluídos no ponto 8)	<p>Esta lista deve incluir, por exemplo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- o seguro em caso de incumprimento das obrigações (desemprego / morte)</li> <li>- o seguro de incêndio</li> <li>- o seguro de habitação e recheio</li> </ul> <p>Quando uma oferta é subordinada à condição de estes serviços serem prestados ao consumidor por uma instituição de crédito hipotecário (desde que permitido pela legislação nacional), esta condição deve ser claramente indicada.</p>
12. Reembolso antecipado	<p>O mutuante deve prestar informações relativas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à possibilidade e às modalidades de reembolso antecipado;</li> <li>- incluindo indicações sobre todos os encargos aplicáveis.</li> </ul> <p>Quando o montante dos encargos não puder ser determinado nesta fase, deve indicar-se que será devida uma soma suficiente para a cobertura dos custos pelo mutuante em caso de resolução da transacção.</p>
13. Sistema interno de recurso	<p>Nome, endereço e número de telefone do contacto.</p>
14. Quadro de amortização ilustrativo	<p>O mutuante deve apresentar um quadro de amortização ilustrativo e resumido que inclua, no mínimo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- o montante das prestações mensais ou trimestrais (se for caso disso) durante o primeiro ano;</li> <li>- evolução dos montantes anuais relativamente ao período total do empréstimo.</li> </ul> <p>O quadro deve incluir os montantes relativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ao reembolso do capital;</li> <li>- ao pagamento dos juros;</li> <li>- ao capital em dívida;</li> <li>- ao montante de cada prestação;</li> <li>- ao total do capital e dos juros;</li> </ul> <p>Deve ser referido que o carácter meramente ilustrativo do quadro, o qual conterà uma advertência no caso de o empréstimo à habitação proposto</p>

	ser um empréstimo com taxa variável.
15. Obrigação de abertura da sua conta bancária junto da instituição de crédito hipotecário	



## FICHA EUROPEIA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA

### Ficha Técnica Genérica Crédito Habitação

#### Observações preliminares

O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa. Os dados quantificados são fornecidos de boa fé e constituem uma descrição exacta da oferta que o mutuante estaria em condições de propor em função das condições de mercado actuais e com base nas informações apresentadas. É conveniente notar, no entanto, que estes dados podem registar flutuações em função das condições do mercado. A comunicação destas informações não implica para o mutuante qualquer obrigação de conceder o crédito.

Para obter uma informação mais detalhada sobre cada produto de habitação deverão ser consultadas as fichas técnicas respectivas.

#### Mutuante

Banco Santander Totta, SA

Sede: Rua do Ouro, nº 88 – 1100-063 Lisboa

#### 1. Finalidades

As finalidades possíveis são:

- Aquisição, Construção e Realização de obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação em habitação própria permanente ou secundária, consoante os produtos e os regimes de crédito.
- Transferências de empréstimos de habitação de outra Instituição de Crédito para o Santander Totta.

#### 2. Tipo de Garantia

Os empréstimos são garantidos pela 1ª hipoteca do imóvel a financiar.

#### 3. Tipos de Empréstimo à Habitação

Disponibilizamos aos nossos Clientes os seguintes tipos de empréstimos à Habitação:

##### Super Crédito Habitação Taxa Variável

Solução de taxa variável, em que a taxa aplicada ao empréstimo é indexada à Euribor a 12 meses, sendo esta revista anualmente, de acordo com o prazo do indexante. Os empréstimos em Regime Geral podem ainda beneficiar de carência de capital por um período até 5 anos, no qual apenas é efectuado o pagamento de juros.

##### Crédito Habitação Super Tranquilo

Solução de taxa mista, em que durante um período de 5 anos a taxa aplicada ao empréstimo é fixa. Durante este período o valor das prestações permanece constante. Após o período de taxa fixa, vigora um período de taxa variável com indexação à Euribor a 12 meses, cuja revisão será feita anualmente, de acordo com o prazo do indexante. Os empréstimos em Regime Geral podem ainda beneficiar de carência de capital por um período até 5 anos, no qual apenas é efectuado o pagamento de juros.

##### Crédito Habitação Valor Residual

Solução que pode ser de taxa variável ou de taxa mista, e em que o cliente pode beneficiar de uma prestação mais baixa durante toda a vida do empréstimo, amortizando uma parcela do capital de 10% a 30% na última prestação. No regime de taxa variável a taxa aplicada ao empréstimo é indexada à Euribor a 12 meses. No regime de taxa mista a taxa aplicada ao empréstimo é fixa durante um período de 5 anos, e após esse período a taxa a aplicar é indexada à Euribor a 12 meses. Este produto apenas está disponível para empréstimos de Regime Geral.

##### Crédito Habitação Valor Residual Plus

Solução que pode ser de taxa variável ou de taxa mista, destinada a clientes com mais de 45 anos que pretendam financiar-se por prazos mais longos e beneficiar de uma prestação mais baixa durante a vida do empréstimo, através da amortização de uma parcela do capital entre 10% e 30% na última prestação. No regime de taxa variável a taxa aplicada ao empréstimo é indexada à Euribor a 12 meses. No regime de taxa mista a taxa aplicada ao empréstimo é fixa durante um período de 5 anos, e após esse período a taxa a aplicar é indexada à Euribor a 12 meses. Este produto apenas está disponível para empréstimos de Regime Geral.

##### Crédito Habitação para pessoas Deficientes

Solução de taxa fixa para clientes com um determinado grau de deficiência comprovado. A taxa a aplicar a este tipo de empréstimo corresponde a 65% da Taxa de Refinanciamento do Banco Central Europeu.

## Crédito Terreno

Produto de taxa fixa destinado a clientes que pretendam efectuar a aquisição do terreno para construção de habitação. Os juros são pagos mensalmente, existindo carência de capital até à data da liquidação. A escritura do crédito habitação deverá realizar-se obrigatoriamente no prazo máximo de dois anos.

### 4. Tipos de Taxas de Juro

#### Taxa Variável

A taxa de juro aplicável resulta da média aritmética simples das cotações diárias da Euribor a 12 meses, com referência a um ano de 360 dias, do mês anterior ao período da contagem de juros, arredondada à milésima. Esta taxa pode ser revista anualmente, de acordo com o prazo do indexante.

#### Taxa Mista

Durante os primeiros 5 anos, a taxa aplicável ao empréstimo resulta da Taxa Swap a 5 anos observada no dia útil anterior à data da celebração da Escritura, arredondada à milésima.

Após os primeiros 5 anos, a taxa aplicável resulta da média aritmética simples das cotações diárias da Euribor a 12 meses, com referência a um ano de 360 dias, do mês anterior ao da contagem de juros, arredondada à milésima.

Nota: No Regime Deficiente a taxa corresponde a 65% da taxa mínima de proposta aplicável às operações de refinanciamento pelo Banco Central Europeu. Esta taxa será revista de acordo com as variações do indexante.

### 5. Custos de um Crédito à Habitação

O custo de um Crédito à Habitação é traduzido pela Taxa Anual Efectiva Global (TAEG). Esta tem em conta o conjunto de despesas inerentes ao Crédito Habitação, que são reflectidos pela taxa de juro aplicada (taxa anual nominal) e pelos custos associados, sendo estes últimos abordados no ponto 6.

### 6. Custos Associados

#### **a) Custos Administrativos**

Os custos administrativos associados à contratação de um Crédito Habitação são, genericamente, os seguintes: Comissão de Dossier<sup>1</sup>, Comissão de Avaliação<sup>1</sup>, Comissão de Formalização<sup>2</sup>, Comissão de Gestão, Prémio de Seguro de Vida<sup>3</sup> e Prémio de Seguro Multirriscos<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Comissões devidas independentemente da aprovação do crédito.

<sup>2</sup> Comissão cobrada no momento da formalização do Crédito Habitação.

<sup>3</sup> O tarifário a aplicar varia de acordo com o capital seguro (valor de financiamento) e a idade dos proponentes.

<sup>4</sup> O tarifário a aplicar varia de acordo com o ano de construção do imóvel e o valor de capital seguro (valor de reconstrução do imóvel).

O Seguro de Vida e Seguro Multirriscos podem ser contratados na Seguradora do Grupo ou em qualquer outra seguradora.

#### **b) Encargos Legais**

Os custos legais associados à contratação de um Crédito Habitação são, genericamente, os seguintes: Imposto do Selo sobre a Utilização do Crédito (0,5% do valor do financiamento para prazos entre 1 e 5 anos, e 0,6% do valor do financiamento para prazos iguais ou superiores a 5 anos), Escritura ou Documento Particular e Despesas de Registos.

O valor destes encargos varia em função de alguns parâmetros, como sejam o montante do empréstimo ou o valor de aquisição do imóvel. Os respectivos valores estão incluídos nos custos apresentados na Simulação de Crédito Habitação, consoante o caso aplicável.

Existem encargos legais que não estão incluídos no cálculo da TAEG (ponto 5) pelo facto de serem incorridos independentemente da concessão do crédito, como sejam Imposto Municipal sobre as Transmissões (IMT), Imposto do Selo sobre a Compra (0,8% do valor de aquisição do imóvel),

### 7. Reembolso do Empréstimo

- Prazo Mínimo: de 1 a 5 anos, consoante o produto.
- Prazo Máximo: até 50 anos, dependendo do produto, do Regime e Crédito e da idade dos titulares no início do empréstimo.
- Periodicidade das prestações: mensal.
- O número de prestações depende do prazo escolhido.

### 8. Reembolso Antecipado

A quantia em dívida poderá ser total ou parcialmente reembolsada, ou transferido o crédito para outra instituição, cobrando o Banco, na data de reembolso, a comissão de 0,5% sobre o capital reembolsado, caso o reembolso tenha lugar no período de taxa variável, ou a comissão de 2% caso o reembolso tenha lugar no período de taxa

fixa (1% no caso de Regime Bonificado). De acordo com o disposto no artigo 23º do Decreto-Lei nº 74-A/2017, os casos de reembolso por motivos de morte, desemprego ou deslocação profissional estão isentos desta comissão. Os empréstimos em Regime Deficiente estão também isentos.

As amortizações parciais devem coincidir obrigatoriamente com a data de cobrança das prestações e ser precedidas de pré-aviso de sete dias úteis ao Banco. As amortizações totais podem ser feitas em qualquer altura mediante pré-aviso de dez dias úteis ao Banco.

#### **9. Avaliação do Imóvel**

A avaliação do imóvel é obrigatória, porque o montante máximo do empréstimo também depende deste valor. As avaliações são efectuadas por avaliadores internos e por avaliadores externos ao Banco.

#### **10. Benefícios Fiscais**

a) Possibilidade de dedução para efeitos de IRS de:

- Montantes despendidos a título de juros de dívidas contraídas com aquisição, construção e beneficiação de habitação própria e permanente, para os contratos celebrados até 31 de Dezembro de 2011.
- Prémios de seguros de vida.

b) Redução nos Emolumentos Registrais de Aquisição: Em 50% se o mutuário for titular de uma Conta de Poupança Habitação.

c) Isenção de pagamento do Imposto do Selo sobre os juros para empréstimos concedidos para Aquisição, Obras ou Construção de Habitação própria.

#### **11. Período de Reflexão**

Os Clientes dispõem de um período de reflexão de 60 dias (prazo de validade da Carta de Aprovação do empréstimo) para decidirem sobre a celebração do contrato de empréstimo.

#### **12. Adesão ao Código de Conduta**

Seguindo uma política de apoio ao Cliente, transparência e rigor na informação prestada, o Banco Santander Totta aderiu ao Código Europeu de Conduta Voluntário do Crédito Habitação. O Código de Conduta Voluntário contém toda a informação sobre os diferentes produtos de Crédito Habitação e encontra-se disponível nos Balcões do Santander Totta ou em [www.santandertotta.pt](http://www.santandertotta.pt).

## FICHA EUROPEIA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA

### Produto “Crédito Habitação Super Tranquilo”

Observações preliminares	<p>O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa. Os dados quantificados são fornecidos de boa fé e constituem uma descrição exacta da oferta que o mutuante estaria em condições de propor em função das condições de mercado actuais e com base nas informações apresentadas. É conveniente notar, no entanto, que estes dados podem registar flutuações em função das condições do mercado.</p> <p>A comunicação destas informações não implica para o mutuante qualquer obrigação de conceder o crédito.</p>
Mutuante	Banco Santander Totta
Descrição do produto	<p>Produto de Taxa Mista, composto por um período de taxa fixa durante os primeiros 5 anos e taxa variável nos períodos seguintes.</p> <p>Destina-se a Clientes do Regime Geral e Bonificados (apenas para Transferências na modalidade Taxa Fixa a 5 anos sem carência) que pretendam proteger-se de eventuais subidas de taxa de juro, tendo como garantia obrigatória a 1ª hipoteca do imóvel a adquirir.</p> <p><u>Vantagem Adicional:</u> Durante os primeiros 5 anos o cliente beneficia da opção de carência de capital e de Taxa Fixa acrescida de spread.</p> <p>Modalidade de amortização:</p> <p>Regime Geral: Prestações Constantes, com reembolso de capital e juros, sendo que, nos primeiros 5 anos existe opção de carência de capital.</p> <p>Regime Bonificado: Prestações constantes com bonificação decrescente, com reembolso de capital e juros.</p> <p>Nota: A Opção Solução Troca de Casa é aplicável a este produto. Mais informações na Ficha do Produto.</p>
Taxa nominal	<p><u>Durante os primeiros 5 anos</u>, a Taxa Anual Nominal resulta da soma da Taxa Swap a 5 anos<sup>1</sup> observada no dia útil anterior à data da celebração da Escritura, arredondada à milésima, com base de cálculo de juros 30/360, acrescida do spread (*), sendo o spread revisto anualmente de acordo com o prazo do indexante taxa variável.</p> <p><sup>1</sup> A Taxa Swap a 5 anos é divulgada diariamente na página da Reuters ISDAFIX2, por baixo da referência “Euribor Basis” e por cima da referência “11:00 AM FRANKFURT” às 11:00 a.m., hora de Frankfurt.</p> <p><u>Após os primeiros cinco anos</u>, a Taxa Nominal resulta da soma de duas componentes – o indexante, Euribor a 12 meses, revisto anualmente, e o spread (*).</p> <p>O valor do indexante corresponderá à Euribor a 12 meses, que resulta da média aritmética simples das cotações diárias da Euribor a 12 meses com referência a um ano de 360 dias, do mês anterior ao período de contagem de juros, arredondada à milésima, aplicável no mês anterior à data de assinatura do contrato. Para mais informações sobre o indexante aplicável ao seu contrato, poderá consultar o site <a href="http://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html">http://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html</a>.</p> <p>Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 58º do Regulamento (EU) 2016/1011 do Parlamento Europeu e do Conselho de 8 de junho (o “BMR”), o Banco informa que:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>O administrador do índice de referência é o European Money Markets Institute (EMMI), cujo sítio de internet é <a href="http://www.emmi-benchmarks.eu">http://www.emmi-benchmarks.eu</a>, o qual, à presente data, não está inscrito no registo da ESMA referido no art.º 36.º do BMR</li> <li>A substituição do índice de referência indicado na alínea a) anterior por outro, motivada pela ocorrência de determinado evento extraordinário, designadamente, por extinção, descontinuação, suspensão, restrição ou limitação de publicação ou seja alterada a convenção de cálculo do mesmo poderá implicar uma diferença, material ou não, na taxa de juro aplicável a este contrato, com eventual desvio nos encargos que lhe estão associados. A substituição do índice de referência vigente pelo novo índice poderá resultar em diferenças materiais, que poderão comportar uma alteração no valor dos juros a suportar.</li> </ol>

Taxa nominal (continuação)	<p>(*) O spread a aplicar será de 3,90% podendo no entanto ser reduzido até 1,25% (ou até 1,15%, caso se trate de Clientes Select ou dos seus filhos ou cônjuges, desde que neste último caso, o Cliente Select seja fiador do empréstimo) desde que cumpra as obrigações decorrentes do contrato de crédito, nomeadamente, da manutenção dos seguros obrigatórios e do pagamento atempado das prestações, bem como subscreva e mantenha os seguintes produtos e serviços:</p> <p>a) Ter o ordenado domiciliado junto do Banco</p> <p>b) Cumprir no mínimo três das seguintes condições:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Possuir, durante o último trimestre, no mínimo uma ordem de pagamentos domésticos a favor de terceiros emitida sobre a sua conta à ordem;</li> <li>- Ser detentor de cartão de crédito activo, com média de utilização no mínimo de € 100 (cem euro) mensais, no último trimestre;</li> <li>- Ter um crédito pessoal ou automóvel contratado junto do Banco com capital em dívida no mínimo de 1 000€. Estão expressamente excluídos os empréstimos contraídos para a renegociação e/ou regularização de dívidas em atraso;</li> <li>- Possuir Depósitos de entregas programadas com saldo mínimo igual ou superior a 1.000€ (mil Euro), ou manter plano periódico nesses depósitos com entregas mensais líquidas com montante mínimo igual ou superior a 25 € (vinte cinco Euro) por mês, durante o último trimestre. As entregas consideradas nesta rubrica são deduzidas das eventuais mobilizações antecipadas efetuadas no trimestre;</li> <li>- Possuir saldo médio trimestral de Depósitos à Ordem, Depósitos a Prazo, Depósitos Indexados e Contas Rendimento e Poupança igual ou superior a € 1.000 (mil Euro), excluindo os Produtos de Poupança de entregas programadas indicados no ponto anterior;</li> <li>- Possuir Seguro de Vida, Seguro de Desemprego ou Seguro de Saúde, excluindo os seguros directamente associados à contratação do presente empréstimo e que sirvam como garantia do mesmo.</li> </ul> <p>O cumprimento das condições acima indicadas é aferido de forma individual e integral por cada mutuário, sendo suficiente que apenas um deles cumpra tais condições. Caso não cumpra com estas condições, deixa de beneficiar da redução do spread base.</p> <p>Em caso de mora no pagamento de qualquer das prestações devidas, aos juros do capital em dívida acrescerá a sobretaxa máxima legalmente permitida, que neste momento é de 3% ao ano. Os juros serão calculados à taxa de juros remuneratória em vigor ao tempo da mora, acrescidos da sobretaxa de mora pelo período de tempo que durar a mora.</p> <p>Para os contratos celebrados até 31 de Dezembro de 2011, uma percentagem equivalente a 15% dos juros liquidados respeitantes a empréstimos contraídos para a aquisição, construção ou beneficiação de imóveis destinados a habitação própria e permanente ou arrendamento comprovado para habitação permanente do arrendatário goza do benefício da dedução à colecta de IRS até ao limite de € 591 (Artº.85º do Código do IRS). Para informações mais pormenorizadas e actualizadas deverá deslocar-se à sua Repartição de Finanças.</p>
Condições Especiais para Jovens	<p>Para clientes com idade até 35 anos (inclusive):  Redução de spread em 0,2% durante os primeiros 5 anos, não podendo o spread mínimo ser inferior ao mínimo da Grelha do produto.</p>
Vantagem Especial Família	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. O Cliente tem ascendentes directos com CH no Banco, ou que efectuem a transferência para o Banco: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Redução de spread em 0,2% durante toda a vida do empréstimo, não podendo o spread mínimo ser inferior ao mínimo da Grelha do produto;</li> </ul> </li> <li>2. O Cliente tem ascendentes directos sem CH, mas Clientes activos de recursos no Banco com o mínimo de 500 euros:  Redução de spread em 0,2% durante os primeiros 5 anos do empréstimo, não podendo o spread mínimo ser inferior ao mínimo da Grelha do produto;</li> </ol> <p>Nota: A atribuição da Vantagem Especial Família não é cumulativa com a vantagem Opção Jovem.</p>
Taxa Anual Efectiva Global	<p>TAEG corresponde ao custo total do crédito para o consumidor, expresso em percentagem anual do montante total do crédito, numa base anual, os valores atuais do conjunto das obrigações assumidas, considerando o crédito utilizado, os reembolsos e os encargos, atuais e futuros, que tenham sido acordados entre o Banco e o Cliente. Assim, inclui todos os custos obrigatórios, nomeadamente as prestações do crédito, prémios de seguros obrigatórios, as comissões decorrentes do crédito, tributação aplicável e custos dos produtos e serviços facultativos para</p>

	<p>bonificação do spread.</p> <p>O cálculo é efectuado de acordo com o previsto no Decreto-Lei nº 74-A/2017 de 23 de junho.</p> <p>Moeda: Euro.</p> <p><b>1) Regime Geral</b></p> <p><b>Créditos Novos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitação própria permanente: 85% do valor de avaliação e até 100% do valor da aquisição (o menor dos dois)</li> <li>- Habitação secundária: 70% do valor da avaliação e até 100% do valor de aquisição (o menor dos dois)</li> </ul> <p><b><u>Exclusivo para Clientes Select:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitação secundária: <b>85%</b> do valor da avaliação.</li> </ul> <p>Para F/G &gt; 70% é necessário um reforço de garantia através de 1ª hipoteca sobre a Habitação Própria Permanente</p> <p><b>NOTA:</b> Nos créditos com carência de capital o montante máximo de financiamento é de 80% do valor de avaliação para Habitação Própria Permanente e de 65% para Habitação Própria Secundária, aplicável a Créditos Novos e Transferências.</p> <p><b>Transferências</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitação própria permanente: Até 100% do capital em dívida, não excedendo 85% do valor de avaliação</li> <li>- Habitação secundária: Até 100% do capital em dívida, não excedendo 70% do valor de avaliação</li> </ul> <p><b><u>Exclusivo para Clientes Select:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitação secundária: <b>85%</b> do valor da avaliação.</li> </ul> <p>Para F/G &gt; 70% é necessário um reforço de garantia através de 1ª hipoteca sobre a Habitação Própria Permanente</p> <p><b>NOTA:</b> Nos créditos com carência de capital o montante máximo de financiamento é de 80% do valor de avaliação para Habitação Própria Permanente e de 65% para Habitação Própria Secundária, aplicável a Créditos Novos e Transferências.</p> <p><b>2) Regimes Bonificados</b> em habitação própria permanente: até 100% do capital em dívida, não excedendo 85% do valor de avaliação.</p>
Montante do crédito concedido e moeda	
Duração do contrato de empréstimo à habitação	<p>De pagamento de juros / amortização: Até 50 anos, desde que a soma da idade do(s) titular(es) com o prazo não ultrapasse os 75 anos no final do contrato.</p> <p>De libertação das tranches (nos casos de crédito para construção e obras): até 24 meses.</p>
Número e periodicidade das prestações	<p>Periodicidade das prestações: Mensal</p> <p>O número de prestações depende do prazo escolhido (máximo de 600).</p> <p>Durante os primeiros 5 anos, o valor das prestações mensais encontra-se dependente da periodicidade da revisão de spread.</p> <p>Após os primeiros 5 anos, o montante das prestações mensais encontra-se dependente da periodicidade da revisão do indexante e spread.</p>
Montante de cada prestação	<p>Varia em função do montante do crédito, prazo e taxa anual nominal.</p> <p>Perante uma subida de taxas de mercado (Euribor), o valor da Prestação a pagar no período de taxa variável sofrerá alteração. A título de exemplo:</p> <p>Valor de Financiamento = 150.000€</p> <p>Spread Contratado = 1,25%</p> <p>TAN:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Primeiros 5 anos: 1,726% (considerando a taxa Swap a 5 anos com data de observação de 5 de fevereiro de 2018)</li> <li>- Anos seguintes: 1,061% (considerando Euribor a 12 meses de janeiro de 2018)</li> </ul>

<p>Montante de cada prestação (continuação)</p>	<p>Prazo = 50 anos  Valor da Prestação durante os primeiros 5 anos com spread contratado = 373,37€  Valor da Prestação após os primeiros 5 anos com spread contratado = 326,47€  TAEG com spread contratado = 2,0%  Montante total imputado ao consumidor com spread contratado = 238.704,79€  Custo total do crédito para o consumidor com spread contratado = 88.704,79€</p> <p>Spread Base = 2,50%  TAN:  - Primeiros 5 anos: 2,976% (considerando a taxa Swap a 5 anos com data de observação de 5 de fevereiro de 2018)  - Anos seguintes: 2,311% (considerando Euribor a 12 meses de janeiro de 2018)  Valor da Prestação durante os primeiros 5 anos com spread base = 480,77€  Valor da Prestação após os primeiros 5 anos com spread base = 426,11€  TAEG com spread base = 3,3%  Montante total imputado ao consumidor com spread base = 303.106,60€  Custo total do crédito para o consumidor com spread base = 153.106,60€</p> <p>Por exemplo, se a TAN subir para 7,893% (Euribor a 12 meses de 5,393%), ficaríamos com:  Valor da Prestação após os primeiros 5 anos com spread base = 968,50€  TAEG com spread base = 7,1%  Montante total imputado ao consumidor com spread base = 611.679,07€  Custo total do crédito para o consumidor com spread base = 461.679,07€</p>
<p>Custos Adicionais</p>	<p><u>Custos adicionais não recorrentes</u></p> <p>Comissão de Dossier – 280,00 €<sup>2</sup>  Comissão de Avaliação – 230,00 €  Estas comissões serão devidas independentemente da aprovação do crédito.</p> <p>Comissão de Formalização – 130 €<sup>2</sup>  Esta comissão é cobrada no momento da formalização do crédito habitação.</p> <p><sup>2</sup> sobre esta comissão incide imposto do selo de 4,00 %</p> <p><u>Custos adicionais recorrentes</u></p> <p>Seguro de Vida: Contratação sujeita à aceitação pela Seguradora, variando o valor do prémio de acordo com o capital seguro (valor de financiamento) e a idade dos proponentes.</p> <p>Seguro Multiriscos: varia de acordo com o ano de construção do imóvel e o valor de capital seguro (valor de reconstrução do imóvel).</p> <p>Comissão de gestão: valor fixo mensal de 2,90 € + 4,00 % de Imposto do Selo</p> <p>Todas as despesas decorrentes da celebração e execução do contrato a que se refere a presente simulação e nesta explicitadas são da responsabilidade do Cliente, bem como as devidamente publicitadas no Preçário do Banco divulgado em todos os seus Balcões nos termos do Aviso 8/2009 do Banco de Portugal e que eventualmente sejam aplicáveis, designadamente as decorrentes do cancelamento de hipotecas e outros ónus que incidam sobre o imóvel a hipotecar e as relativas a qualquer avaliação efectuada pelo Banco a este imóvel, bem como, as que o Banco tenha que incorrer para assegurar ou obter o pagamento do seu crédito, e as relativas a prémios de seguro, contribuições, impostos, despesas judiciais e honorários de Advogados e Solicitadores. As despesas serão debitadas na conta de depósitos à ordem associada ao empréstimo.</p> <p>O contrato de crédito encontra-se subordinado à contratação de um seguro de vida, sujeita à aceitação pela Seguradora, de acordo com a sua política de subscrição. Uma vez emitido o Seguro, esclarece-se que, na ocorrência de um sinistro que esteja abrangido pela cobertura da apólice, o capital seguro será pago ao Banco constituído como Beneficiário Irrevogável do seguro, na sua qualidade de credor hipotecário do empréstimo associado ao seguro de vida, para antecipação total ou parcial da amortização do empréstimo</p> <p>O seguro de vida a contratar, sem prejuízo de outras coberturas disponíveis, deverá incluir no mínimo a cobertura de Morte e Invalidez Absoluta e Definitiva por doença ou acidente, definindo-se esta como a incapacidade total da pessoa segura para o exercício de qualquer actividade necessitando do recurso à assistência permanente de uma terceira pessoa para os actos básicos da</p>

<p>Custos Adicionais (continuação)</p>	<p>vida diária, incluindo necessariamente a dependência total de terceiros para a higiene e a alimentação.  O capital a segurar deverá corresponder ao montante concedido no âmbito do empréstimo associado, para todos os titulares do empréstimo.  Sem prejuízo da alínea anterior, poderá(ão) o(s) titular(es) do empréstimo optar pela empresa de seguros da sua preferência, ou utilizar outros seguros de vida de que seja(m) pessoa(s) segura(s), sendo obrigatória neste caso a constituição do Banco credor hipotecário do empréstimo associado como beneficiário irrevogável dessa apólice, até ao montante do capital em dívida no momento do sinistro.  Poderá(ão) igualmente a(s) Pessoa(s) Segura(s), na transferência do empréstimo para outro Banco, diferente do banco inicial, utilizar a apólice de seguro de vida que estiver em vigor como garantia de seguro de vida junto do novo Banco. Para o efeito, deverá o Banco Santander Totta comunicar ao Segurador o seu desinteresse como beneficiário irrevogável da apólice, e constituir-se como tal o novo Banco, para o qual o empréstimo associado foi transferido. Em alternativa à manutenção da apólice anterior, a(s) Pessoa(s) Segura(s), pode(rão) optar por subscrever outro seguro de vida na mesma seguradora.</p>
<p>Reembolso antecipado</p>	<p>Em caso de reembolso total ou parcial: comissão de 2% sobre o capital reembolsado, caso o reembolso tenha lugar até ao final do quinto ano de vida do empréstimo, ou a comissão de 0.5% sobre o capital reembolsado, caso o reembolso tenha lugar após o final do quinto ano de vida do empréstimo.</p> <p>As amortizações parciais devem coincidir obrigatoriamente com a data de cobrança das prestações e ser precedidas de pré-aviso de sete dias úteis ao Banco. As amortizações totais podem ser feitas em qualquer altura mediante pré-aviso de dez dias úteis ao Banco.</p>
<p>Sistema interno de recurso</p>	<p>– <b>Telefónicos</b> – SuperLinha – tel. 707 21 24 24  – <b>Escritos</b>  Banco Santander Totta  Direcção de Qualidade  Centro Totta  Rua Mesquita, nº 6 Torre B  1070-238 Lisboa  E-mail: <a href="mailto:qualidade@santander.pt">qualidade@santander.pt</a></p>
<p>Obrigação de abertura de conta bancária</p>	<p>É obrigatória a abertura de conta à ordem para toda a movimentação referente ao empréstimo. Se pretender utilizar a conta exclusivamente para este efeito, o Banco disponibiliza a “Conta Crédito Habitação” sem qualquer comissão de manutenção. Se pretender uma conta para outros fins, recomenda-se a adesão à Super Conta Ordenado, com domiciliação do vencimento, o que confere isenção de comissões de manutenção.</p>



## FICHA EUROPEIA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA

### Produto “Crédito Habitação Valor Residual”

Observações preliminares	<p>O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa. Os dados quantificados são fornecidos de boa fé e constituem uma descrição exacta da oferta que o mutuante estaria em condições de propor em função das condições de mercado actuais e com base nas informações apresentadas. É conveniente notar, no entanto, que estes dados podem registar flutuações em função das condições do mercado.</p> <p>A comunicação destas informações não implica para o mutuante qualquer obrigação de conceder o crédito.</p>
Mutuante	Banco Santander Totta
Descrição do produto	<p>Produto de Taxa Variável, com opção de taxa fixa durante os primeiros 5 anos, tendo como garantia obrigatória a 1ª hipoteca do imóvel a adquirir.</p> <p>Destinado a Clientes do Regime Geral, sensíveis ao preço, que pretendem obter uma prestação mais baixa durante a vida do financiamento e amortizar entre 10% e 30% do capital na última prestação.</p> <p><u>Vantagens Adicionais:</u></p> <p>O cliente poderá optar pela carência entre 10% a 30% do capital inicial até ao final do financiamento, sendo que, o valor da carência terá de ser pago em simultâneo com o valor da última prestação.</p> <p>Durante os primeiros 5 anos o Cliente pode optar por beneficiar de Taxa Fixa a 5 anos acrescida de spread.</p> <p>As modalidades de amortização são: Prestações Constantes, com reembolso de capital e juros.</p> <p>Nota: A Opção Solução Troca de Casa é aplicável a este produto. Mais informações na Ficha do Produto.</p>
Taxa nominal	<p><u>Taxa Variável:</u></p> <p>A Taxa Nominal resulta da soma de duas componentes – o indexante, Euribor a 12 meses, revisto anualmente, e o spread (*).</p> <p>O valor do indexante corresponderá à Euribor a 12 meses, que resulta da média aritmética simples das cotações diárias da Euribor a 12 meses com referência a um ano de 360 dias, do mês anterior ao período de contagem de juros, arredondada à milésima, aplicável no mês anterior à data de assinatura do contrato. Para mais informações sobre o indexante aplicável ao seu contrato, poderá consultar o site <a href="http://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html">http://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html</a>.</p> <p>Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 58º do Regulamento (EU) 2016/1011 do Parlamento Europeu e do Conselho de 8 de junho (o “BMR”), o Banco informa que:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>O administrador do índice de referência é o European Money Markets Institute (EMMI), cujo sítio de internet é <a href="http://www.emmi-benchmarks.eu">http://www.emmi-benchmarks.eu</a>, o qual, à presente data, não está inscrito no registo da ESMA referido no art.º 36.º do BMR</li> <li>A substituição do índice de referência indicado na alínea a) anterior por outro, motivada pela ocorrência de determinado evento extraordinário, designadamente, por extinção, descontinuação, suspensão, restrição ou limitação de publicação ou seja alterada a convenção de cálculo do mesmo poderá implicar uma diferença, material ou não, na taxa de juro aplicável a este contrato, com eventual desvio nos encargos que lhe estão associados. A substituição do índice de referência vigente pelo novo índice poderá resultar em diferenças materiais, que poderão comportar uma alteração no valor dos juros a suportar.</li> </ol> <p><u>Opção Taxa Fixa a 5 anos:</u></p> <p><u>Durante os primeiros 5 anos</u>, a Taxa Anual Nominal resulta da soma da Taxa Swap a 5 anos observada no dia útil anterior à data da celebração da Escritura, arredondada à milésima, com base de cálculo de juros 30/360, acrescida do spread (*), sendo o spread revisto anualmente de acordo com a periodicidade do indexante taxa variável.</p> <p><sup>1</sup>A Taxa Swap a 5 anos é divulgada diariamente na página da Reuters ISDAFIX2, por baixo da referência “Euribor Basis” e por cima da referência “11:00 AM FRANKFURT” às 11:00 a.m., hora de Frankfurt.</p>

Taxa nominal (continuação)	<p><u>Após os primeiros cinco anos</u>, A Taxa Nominal resulta da soma de duas componentes – o indexante, Euribor a 12 meses, revisto anualmente, e o spread (*).</p> <p>(*) O spread a aplicar será de 3,90% podendo no entanto ser reduzido até 1,25% (ou até 1,15%, caso se trate de Clientes Select ou dos seus filhos ou cônjuges, desde que neste último caso, o Cliente Select seja fiador do empréstimo) desde que cumpra as obrigações decorrentes do contrato de crédito, nomeadamente, da manutenção dos seguros obrigatórios e do pagamento atempado das prestações, bem como subscreva e mantenha os seguintes produtos e serviços:</p> <p>a) Ter o ordenado domiciliado junto do Banco</p> <p>b) Cumprir no mínimo três das seguintes condições:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Possuir, durante o último trimestre, no mínimo uma ordem de pagamentos domésticos a favor de terceiros emitida sobre a sua conta à ordem;</li> <li>– Ser detentor de cartão de crédito activo, com média de utilização no mínimo de € 100 (cem euro) mensais, no último trimestre;</li> <li>– Ter um crédito pessoal ou automóvel contratado junto do Banco com capital em dívida no mínimo de 1 000€. Estão expressamente excluídos os empréstimos contraídos para a renegociação e/ou regularização de dívidas em atraso;</li> <li>– Possuir Depósitos de entregas programadas com saldo mínimo igual ou superior a 1.000€ (mil Euro), ou manter plano periódico nesses depósitos com entregas mensais líquidas com montante mínimo igual ou superior a 25 € (vinte cinco Euro) por mês, durante o último trimestre. As entregas consideradas nesta rubrica são deduzidas das eventuais mobilizações antecipadas efetuadas no trimestre;</li> <li>– Possuir saldo médio trimestral de Depósitos à Ordem, Depósitos a Prazo, Depósitos Indexados e Contas Rendimento e Poupança igual ou superior a € 1.000 (mil Euro), excluindo os Produtos de Poupança de entregas programadas indicados no ponto anterior;</li> <li>– Possuir Seguro de Vida, Seguro de Desemprego ou Seguro de Saúde, excluindo os seguros directamente associados à contratação do presente empréstimo e que sirvam como garantia do mesmo.</li> </ul> <p>O cumprimento das condições acima indicadas é aferido de forma individual e integral por cada mutuário, sendo suficiente que apenas um deles cumpra tais condições. Caso não cumpra com estas condições, deixa de beneficiar da redução do spread base.</p> <p>Em caso de mora no pagamento de qualquer das prestações devidas, aos juros do capital em dívida acrescerá a sobretaxa máxima legalmente permitida, que neste momento é de 3% ao ano. Os juros serão calculados à taxa de juros remuneratória em vigor ao tempo da mora, acrescidos da sobretaxa de mora pelo período de tempo que durar a mora.</p> <p>Para os contratos celebrados até 31 de Dezembro de 2011, uma percentagem equivalente a 15% dos juros liquidados respeitantes a empréstimos contraídos para a aquisição, construção ou beneficiação de imóveis destinados a habitação própria e permanente ou arrendamento comprovado para habitação permanente do arrendatário goza do benefício da dedução à colecta de IRS até ao limite de € 591 (Artº.85º do Código do IRS). Para informações mais pormenorizadas e actualizadas deverá deslocar-se à sua Repartição de Finanças.</p>
Taxa Anual Efectiva Global	<p>TAEG corresponde ao custo total do crédito para o consumidor, expresso em percentagem anual do montante total do crédito, numa base anual, os valores atuais do conjunto das obrigações assumidas, considerando o crédito utilizado, os reembolsos e os encargos, atuais e futuros, que tenham sido acordados entre o Banco e o Cliente. Assim, inclui todos os custos obrigatórios, nomeadamente as prestações do crédito, prémios de seguros obrigatórios, as comissões decorrentes do crédito, tributação aplicável e custos dos produtos e serviços facultativos para bonificação do spread.</p> <p>O cálculo é efetuado de acordo com o previsto no Decreto-Lei nº 74-A/2017 de 23 de junho.</p>
Montante do crédito concedido e moeda	<p>Moeda: Euro.</p> <p><u>Montante Mínimo:</u> 75.000 euros</p> <p><u>Montante Máximo:</u></p> <p><b>Créditos Novos (Regime Geral)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Habitação própria permanente: 85% do valor de avaliação e até 100% do valor da aquisição (o menor dos dois</li> </ul>

<p>Montante do crédito concedido e moeda (continuação)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitação secundária: 70% do valor da avaliação e até 100% do valor de aquisição (o menor dos dois)</li> </ul> <p><b><u>Exclusivo para Clientes Select:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitação secundária: <b>85%</b> do valor da avaliação.</li> </ul> <p>Para F/G &gt; 70% é necessário um reforço de garantia através de 1ª hipoteca sobre a Habitação Própria Permanente</p> <p><b>Transferências (Regime Geral)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitação própria permanente: Até 100% do capital em dívida, não excedendo 80% do valor de avaliação</li> <li>- Habitação secundária: Até 100% do capital em dívida, não excedendo 65% do valor de avaliação</li> </ul> <p><b><u>Exclusivo para Clientes Select:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitação secundária: <b>85%</b> do valor da avaliação.</li> </ul> <p>Para F/G &gt; 70% é necessário um reforço de garantia através de 1ª hipoteca sobre a Habitação Própria Permanente</p>
<p>Duração do contrato de empréstimo à habitação</p>	<p>De amortização: entre 5 e 45 anos, desde que a soma da idade do(s) titular(es) com o prazo não ultrapasse os 75 anos no final do contrato</p> <p>De libertação das tranches (nos casos de crédito para construção e obras): até 24 meses.</p>
<p>Número e periodicidade das prestações</p>	<p>Periodicidade das prestações: Mensal</p> <p>O número de prestações depende do prazo escolhido</p> <p>O valor das prestações varia anualmente, de acordo com o valor do indexante no mês da revisão.</p> <p>Caso o cliente opte por taxa fixa nos primeiros 5 anos:</p> <p>Durante os primeiros 5 anos, o valor das prestações mensais encontra-se dependente da periodicidade da revisão de spread.</p> <p>Após os primeiros 5 anos, o montante das prestações mensais encontra-se dependente da periodicidade da revisão do indexante e spread.</p>
<p>Montante de cada prestação</p>	<p>Varia em função do montante do crédito, prazo e taxa anual nominal.</p> <p>Perante uma subida de taxas de mercado (Euribor), o valor da Prestação a pagar sofrerá alteração. A título de exemplo:</p> <p>Valor de Financiamento = 150.000€</p> <p>Valor Residual = 30%</p> <p>Spread Contratado = 1,25%</p> <p>TAN: 1,061% (considerando Euribor a 12 meses de janeiro de 2018)</p> <p>Prazo = 45 anos</p> <p>Valor da Prestação com spread contratado = 284,41€</p> <p>TAEG com spread contratado = 2,2%</p> <p>Montante total imputado ao consumidor com spread contratado = 260.257,02€</p> <p>Custo total do crédito para o consumidor com spread contratado = 110.257,02€</p> <p>Spread Base = 2,50%</p> <p>TAN: 2,311% (considerando Euribor a 12 meses de janeiro de 2018)</p> <p>Valor da Prestação com spread base = 399,60€</p> <p>TAEG com spread base = 3,3%</p> <p>Montante total imputado ao consumidor com spread base = 325.155,92€</p> <p>Custo total do crédito para o consumidor com spread base = 175.155,92€</p> <p>Por exemplo, se a TAN subir para 7,893% (Euribor a 12 meses de 5,393%), ficaríamos com:</p> <p>Valor da Prestação com spread base = 1.007,26€</p> <p>TAEG com spread base = 9,0%</p> <p>Montante total imputado ao consumidor com spread base = 664.810,74€</p> <p>Custo total do crédito para o consumidor com spread base = 514.810,74€</p>
<p>Custos Adicionais</p>	<p><u>Custos adicionais não recorrentes</u></p> <p>Comissão de Dossier - 280,00 €<sup>2</sup></p>

<p>Custos Adicionais (continuação)</p>	<p>Comissão de Avaliação – 230,00 € Estas comissões serão devidas independentemente da aprovação do crédito.</p> <p>Comissão de Formalização – 130,00 €<sup>2</sup> Esta comissão é cobrada no momento da formalização do crédito habitação.</p> <p><sup>2</sup> sobre esta comissão incide imposto do selo de 4,00 %</p> <p><u>Custos adicionais recorrentes</u></p> <p>Seguro de Vida: Contratação sujeita à aceitação pela Seguradora, variando o valor do prémio de acordo com o capital seguro (valor de financiamento) e a idade dos proponentes.</p> <p>Seguro Multiriscos: varia de acordo com o ano de construção do imóvel e o valor de capital seguro (valor de reconstrução do imóvel).</p> <p>Comissão de gestão: valor fixo mensal de 2,90 € + 4,00 % de Imposto do Selo</p> <p>Todas as despesas decorrentes da celebração e execução do contrato a que se refere a presente simulação e nesta explicitadas são da responsabilidade do Cliente, bem como as devidamente publicitadas no Preçário do Banco divulgado em todos os seus Balcões nos termos do Aviso 8/2009 do Banco de Portugal e que eventualmente sejam aplicáveis, designadamente as decorrentes do cancelamento de hipotecas e outros ónus que incidam sobre o imóvel a hipotecar e as relativas a qualquer avaliação efectuada pelo Banco a este imóvel, bem como, as que o Banco tenha que incorrer para assegurar ou obter o pagamento do seu crédito, e as relativas a prémios de seguro, contribuições, impostos, despesas judiciais e honorários de Advogados e Solicitadores. As despesas serão debitadas na conta de depósitos à ordem associada ao empréstimo.</p> <p>O contrato de crédito encontra-se subordinado à contratação de um seguro de vida, sujeita à aceitação pela Seguradora, de acordo com a sua política de subscrição. Uma vez emitido o Seguro, esclarece-se que, na ocorrência de um sinistro que esteja abrangido pela cobertura da apólice, o capital seguro será pago ao Banco constituído como Beneficiário Irrevogável do seguro, na sua qualidade de credor hipotecário do empréstimo associado ao seguro de vida, para antecipação total ou parcial da amortização do empréstimo</p> <p>O seguro de vida a contratar, sem prejuízo de outras coberturas disponíveis, deverá incluir no mínimo a cobertura de Morte e Invalidez Absoluta e Definitiva por doença ou acidente, definindo-se esta como a incapacidade total da pessoa segura para o exercício de qualquer actividade necessitando do recurso à assistência permanente de uma terceira pessoa para os actos básicos da vida diária, incluindo necessariamente a dependência total de terceiros para a higiene e a alimentação.</p> <p>O capital a segurar deverá corresponder ao montante concedido no âmbito do empréstimo associado, para todos os titulares do empréstimo.</p> <p>Sem prejuízo da alínea anterior, poderá(ão) o(s) titular(es) do empréstimo optar pela empresa de seguros da sua preferência, ou utilizar outros seguros de vida de que seja(m) pessoa(s) segura(s), sendo obrigatória neste caso a constituição do Banco credor hipotecário do empréstimo associado como beneficiário irrevogável dessa apólice, até ao montante do capital em dívida no momento do sinistro.</p> <p>Poderá(ão) igualmente a(s) Pessoa(s) Segura(s), na transferência do empréstimo para outro Banco, diferente do banco inicial, utilizar a apólice de seguro de vida que estiver em vigor como garantia de seguro de vida junto do novo Banco. Para o efeito, deverá o Banco Santander Totta comunicar ao Segurador o seu desinteresse como beneficiário irrevogável da apólice, e constituir-se como tal o novo Banco, para o qual o empréstimo associado foi transferido. Em alternativa à manutenção da apólice anterior, a(s) Pessoa(s) Segura(s), pode(rão) optar por subscrever outro seguro de vida na mesma seguradora.</p>
<p>Reembolso antecipado</p>	<p>Comissões de penalização por amortização antecipada (total ou parcial):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Período de taxa fixa (se aplicável) – comissão de 2% sobre o capital reembolsado;</li> <li>• Período de taxa variável – comissão de 0.5% sobre o capital reembolsado.</li> </ul> <p>O valor do capital a amortizar na última prestação está isento de comissões de reembolso.</p>
<p>Sistema interno de recurso</p>	<p>– <b>Telefónicos</b> – SuperLinha – tel. 707 21 24 24</p> <p>– <b>Escritos</b></p> <p>Banco Santander Totta Direcção de Qualidade Centro Totta Rua Mesquita, nº 6 Torre B 1070-238 Lisboa</p>

	E-mail: <a href="mailto:qualidade@santander.pt">qualidade@santander.pt</a>
Obrigação de abertura de conta bancária	É obrigatória a abertura de conta à ordem para toda a movimentação referente ao empréstimo. Se pretender utilizar a conta exclusivamente para este efeito, o Banco disponibiliza a “Conta Crédito Habitação” sem qualquer comissão de manutenção. Se pretender uma conta para outros fins, recomenda-se a adesão à Super Conta Ordenado, com domiciliação do vencimento, o que confere isenção de comissões de manutenção.

## FICHA EUROPEIA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA

<b>“Solução Valor Residual Plus”</b>	
Observações preliminares	<p>O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa. Os dados quantificados são fornecidos de boa fé e constituem uma descrição exacta da oferta que o mutuante estaria em condições de propor em função das condições de mercado actuais e com base nas informações apresentadas. É conveniente notar, no entanto, que estes dados podem registar flutuações em função das condições do mercado.</p> <p>A comunicação destas informações não implica para o mutuante qualquer obrigação de conceder o crédito.</p>
Mutuante	Banco Santander Totta
Descrição do produto	<p>Produto de Taxa Variável, com opção de taxa fixa durante os primeiros 5 anos, tendo como garantia obrigatória a 1ª hipoteca do imóvel a adquirir.</p> <p>Destinado a Clientes do Regime Geral, sensíveis ao preço, com idade igual ou superior a 45 anos que pretendem financiar-se por prazos mais longos e obter uma prestação mais baixa durante a vida do financiamento, amortizando entre 10% e 30% do capital na última prestação.</p> <p><u>Vantagens Adicionais:</u></p> <p>O cliente poderá optar pela carência entre 10% a 30% do capital inicial até ao final do financiamento, sendo que, o valor da carência terá de ser pago em simultâneo com o valor da última prestação.</p> <p>Durante os primeiros 5 anos o Cliente pode optar por beneficiar de Taxa Fixa a 5 anos acrescida de spread.</p> <p>As modalidades de amortização são: Prestações Constantes, com reembolso de capital e juros.</p>
Taxa nominal	<p><u>Taxa Variável:</u></p> <p>A Taxa Nominal resulta da soma de duas componentes – o indexante, Euribor a 12 meses, revisto anualmente, e o spread (*).</p> <p>O valor do indexante corresponderá à Euribor a 12 meses, que resulta da média aritmética simples das cotações diárias da Euribor a 12 meses com referência a um ano de 360 dias, do mês anterior ao período de contagem de juros, arredondada à milésima, aplicável no mês anterior à data de assinatura do contrato. Para mais informações sobre o indexante aplicável ao seu contrato, poderá consultar o site <a href="http://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html">http://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html</a>.</p> <p>Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 58º do Regulamento (EU) 2016/1011 do Parlamento Europeu e do Conselho de 8 de junho (o “BMR”), o Banco informa que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>c) O administrador do índice de referência é o European Money Markets Institute (EMMI), cujo sítio de internet é <a href="http://www.emmi-benchmarks.eu">http://www.emmi-benchmarks.eu</a>, o qual, à presente data, não está inscrito no registo da ESMA referido no art.º 36.º do BMR</li> <li>d) A substituição do índice de referência indicado na alínea a) anterior por outro, motivada pela ocorrência de determinado evento extraordinário, designadamente, por extinção, descontinuação, suspensão, restrição ou limitação de publicação ou seja alterada a convenção de cálculo do mesmo poderá implicar uma diferença, material ou não, na taxa de juro aplicável a este contrato, com eventual desvio nos encargos que lhe estão associados. A substituição do índice de referência vigente pelo novo índice poderá resultar em diferenças materiais, que poderão comportar uma alteração no valor dos juros a suportar.</li> </ul> <p><u>Opção Taxa Fixa a 5 anos:</u></p> <p><u>Durante os primeiros 5 anos</u>, a Taxa Anual Nominal resulta da soma da Taxa Swap a 5 anos observada no dia útil anterior à data da celebração da Escritura, arredondada à milésima, com base de cálculo de juros 30/360, acrescida do spread (*), sendo o spread revisto anualmente de acordo com a periodicidade do indexante taxa variável.</p> <p><sup>1</sup>A Taxa Swap a 5 anos é divulgada diariamente na página da Reuters ISDAFIX2, por baixo da referência “Euribor Basis” e por cima da referência “11:00 AM FRANKFURT” às 11:00 a.m., hora de Frankfurt.</p> <p><u>Após os primeiros cinco anos</u>, A Taxa Nominal resulta da soma de duas componentes – o indexante, Euribor a 12 meses, revisto anualmente, e o spread (*).</p>

<p>Taxa nominal (continuação)</p>	<p>(*) O spread a aplicar será de 3,90% podendo no entanto ser reduzido até 1,25% (ou até 1,15%, caso se trate de Clientes Select ou dos seus filhos ou cônjuges, desde que neste último caso, o Cliente Select seja fiador do empréstimo) desde que cumpra as obrigações decorrentes do contrato de crédito, nomeadamente, da manutenção dos seguros obrigatórios e do pagamento atempado das prestações, bem como subscreva e mantenha os seguintes produtos e serviços:</p> <p>a) Ter o ordenado domiciliado junto do Banco</p> <p>b) Cumprir no mínimo três das seguintes condições:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Possuir, durante o último trimestre, no mínimo uma ordem de pagamentos domésticos a favor de terceiros emitida sobre a sua conta à ordem;</li> <li>- Ser detentor de cartão de crédito activo, com média de utilização no mínimo de € 100 (cem euro) mensais, no último trimestre;</li> <li>- Ter um crédito pessoal ou automóvel contratado junto do Banco com capital em dívida no mínimo de 1 000€. Estão expressamente excluídos os empréstimos contraídos para a renegociação e/ou regularização de dívidas em atraso;</li> <li>- Possuir Depósitos de entregas programadas com saldo mínimo igual ou superior a 1.000€ (mil Euro), ou manter plano periódico nesses depósitos com entregas mensais líquidas com montante mínimo igual ou superior a 25 € (vinte cinco Euro) por mês, durante o último trimestre. As entregas consideradas nesta rubrica são deduzidas das eventuais mobilizações antecipadas efetuadas no trimestre;</li> <li>- Possuir saldo médio trimestral de Depósitos à Ordem, Depósitos a Prazo, Depósitos Indexados e Contas Rendimento e Poupança igual ou superior a € 1.000 (mil Euro), excluindo os Produtos de Poupança de entregas programadas indicados no ponto anterior;</li> <li>- Possuir Seguro de Vida, Seguro de Desemprego ou Seguro de Saúde, excluindo os seguros directamente associados à contratação do presente empréstimo e que sirvam como garantia do mesmo.</li> </ul> <p>O cumprimento das condições acima indicadas é aferido de forma individual e integral por cada mutuário, sendo suficiente que apenas um deles cumpra tais condições. Caso não cumpra com estas condições, deixa de beneficiar da redução do spread base.</p> <p>Em caso de mora no pagamento de qualquer das prestações devidas, aos juros do capital em dívida acrescerá a sobretaxa máxima legalmente permitida, que neste momento é de 3% ao ano. Os juros serão calculados à taxa de juros remuneratória em vigor ao tempo da mora, acrescidos da sobretaxa de mora pelo período de tempo que durar a mora.</p> <p>Para os contratos celebrados até 31 de Dezembro de 2011, uma percentagem equivalente a 15% dos juros liquidados respeitantes a empréstimos contraídos para a aquisição, construção ou beneficiação de imóveis destinados a habitação própria e permanente ou arrendamento comprovado para habitação permanente do arrendatário goza do benefício da dedução à colecta de IRS até ao limite de € 591 (Artº.85º do Código do IRS). Para informações mais pormenorizadas e actualizadas deverá deslocar-se à sua Repartição de Finanças.</p>
<p>Taxa Anual Efectiva Global</p>	<p>TAEG corresponde ao custo total do crédito para o consumidor, expresso em percentagem anual do montante total do crédito, numa base anual, os valores atuais do conjunto das obrigações assumidas, considerando o crédito utilizado, os reembolsos e os encargos, atuais e futuros, que tenham sido acordados entre o Banco e o Cliente. Assim, inclui todos os custos obrigatórios, nomeadamente as prestações do crédito, prémios de seguros obrigatórios, as comissões decorrentes do crédito, tributação aplicável e custos dos produtos e serviços facultativos para bonificação do spread.</p> <p>O cálculo é efetuado de acordo com o previsto no Decreto-Lei nº 74-A/2017 de 23 de junho.</p>
<p>Montante do crédito concedido e moeda</p>	<p>Moeda: Euro.</p> <p><u>Montante Mínimo:</u> 250.000 euros</p> <p><u>Montante Máximo:</u></p> <p><b>Créditos Novos (Regime Geral)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 75% do valor da avaliação e até 100% do valor da aquisição (o menor dos dois);</li> </ul> <p><b><u>Exclusivo para Clientes Select:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitação secundária: <b>85%</b> do valor da avaliação.</li> </ul>

<p>Montante do crédito concedido e moeda (continuação)</p>	<p>Para F/G &gt; 70% é necessário um reforço de garantia através de 1ª hipoteca sobre a Habitação Própria Permanente</p> <p><b>Transferências (Regime Geral)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Até 100% do capital em dívida, não excedendo 75% do valor de avaliação;</li> </ul> <p><b><u>Exclusivo para Clientes Select:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitação secundária: 85% do valor da avaliação.</li> </ul> <p>Para F/G &gt; 70% é necessário um reforço de garantia através de 1ª hipoteca sobre a Habitação Própria Permanente</p>
<p>Duração do contrato de empréstimo à habitação</p>	<p>De amortização: até 35 anos, desde que a soma da idade do(s) titular(es) com o prazo não ultrapasse os 80 anos no final do contrato</p> <p>De libertação das tranches (nos casos de crédito para construção e obras): até 24 meses.</p>
<p>Número e periodicidade das prestações</p>	<p>Periodicidade das prestações: Mensal</p> <p>O número de prestações depende do prazo escolhido</p> <p>O valor das prestações varia anualmente, de acordo com o valor do indexante no mês da revisão.</p> <p>Caso o cliente opte por taxa fixa nos primeiros 5 anos:</p> <p>Durante os primeiros 5 anos, o valor das prestações mensais encontra-se dependente da periodicidade da revisão de spread.</p> <p>Após os primeiros 5 anos, o montante das prestações mensais encontra-se dependente da periodicidade da revisão do indexante e spread.</p>
<p>Montante de cada prestação</p>	<p>Varia em função do montante do crédito, prazo e taxa anual nominal.</p> <p>Após o período promocional e perante uma subida de taxas de mercado (Euribor), o valor da Prestação a pagar sofrerá alteração. A título de exemplo:</p> <p>Valor de Financiamento = 250.000€</p> <p>Valor Residual = 30%</p> <p>Spread Contratado = 1,25%</p> <p>TAN: 1,061% (considerando Euribor a 12 meses de janeiro de 2018)</p> <p>Prazo = 30 anos</p> <p>Valor da Prestação com spread contratado = 634,10€</p> <p>TAEG com spread contratado = 2,8%</p> <p>Montante total imputado ao consumidor com spread contratado = 400.383,78€</p> <p>Custo total do crédito para o consumidor com spread contratado = 150.383,78€</p> <p>Spread Base = 2,50%</p> <p>TAN: 2,311% (considerando Euribor a 12 meses de janeiro de 2018)</p> <p>Valor da Prestação com spread base = 818,83€</p> <p>TAEG com spread base = 4,0%</p> <p>Montante total imputado ao consumidor com spread base = 470.011,58€</p> <p>Custo total do crédito para o consumidor com spread base = 220.011,58€</p> <p>Por exemplo, se a TAN subir para 7,893% (Euribor a 12 meses de 5,393%), ficaríamos com:</p> <p>Valor da Prestação com spread base = 1.764,37€</p> <p>TAEG com spread base = 9,6%</p> <p>Montante total imputado ao consumidor com spread base = 824.085,63€</p> <p>Custo total do crédito para o consumidor com spread base = 574.085,63€</p>



<p style="text-align: center;">Custos Adicionais</p>	<p><u>Custos adicionais não recorrentes</u></p> <p>Comissão de Dossier - 280,00 €<sup>2</sup>  Comissão de Avaliação - 230,00 €  Estas comissões serão devidas independentemente da aprovação do crédito.</p> <p>Comissão de Formalização – 130,00 €<sup>2</sup>  Esta comissão é cobrada no momento da formalização do crédito habitação.</p> <p><sup>2</sup> sobre esta comissão incide imposto do selo de 4,00 %</p> <p><u>Custos adicionais recorrentes</u></p> <p>Seguro de Vida: Contratação sujeita à aceitação pela Seguradora, variando o valor do prémio de acordo com o capital seguro (valor de financiamento) e a idade dos proponentes.</p> <p>Seguro Multiriscos: varia de acordo com o ano de construção do imóvel e o valor de capital seguro (valor de reconstrução do imóvel).</p> <p>Comissão de gestão: valor fixo mensal de 2,90 € + 4,00 % de Imposto do Selo</p> <p>Todas as despesas decorrentes da celebração e execução do contrato a que se refere a presente simulação e nesta explicitadas são da responsabilidade do Cliente, bem como as devidamente publicitadas no Preçário do Banco divulgado em todos os seus Balcões nos termos do Aviso 8/2009 do Banco de Portugal e que eventualmente sejam aplicáveis, designadamente as decorrentes do cancelamento de hipotecas e outros ónus que incidam sobre o imóvel a hipotecar e as relativas a qualquer avaliação efectuada pelo Banco a este imóvel, bem como, as que o Banco tenha que incorrer para assegurar ou obter o pagamento do seu crédito, e as relativas a prémios de seguro, contribuições, impostos, despesas judiciais e honorários de Advogados e Solicitadores. As despesas serão debitadas na conta de depósitos à ordem associada ao empréstimo.</p> <p>O contrato de crédito encontra-se subordinado à contratação de um seguro de vida, sujeita à aceitação pela Seguradora, de acordo com a sua política de subscrição. Uma vez emitido o Seguro, esclarece-se que, na ocorrência de um sinistro que esteja abrangido pela cobertura da apólice, o capital seguro será pago ao Banco constituído como Beneficiário Irrevogável do seguro, na sua qualidade de credor hipotecário do empréstimo associado ao seguro de vida, para antecipação total ou parcial da amortização do empréstimo</p> <p>O seguro de vida a contratar, sem prejuízo de outras coberturas disponíveis, deverá incluir no mínimo a cobertura de Morte e Invalidez Absoluta e Definitiva por doença ou acidente, definindo-se esta como a incapacidade total da pessoa segura para o exercício de qualquer actividade necessitando do recurso à assistência permanente de uma terceira pessoa para os actos básicos da vida diária, incluindo necessariamente a dependência total de terceiros para a higiene e a alimentação.</p> <p>O capital a segurar deverá corresponder ao montante concedido no âmbito do empréstimo associado, para todos os titulares do empréstimo.</p> <p>Sem prejuízo da alínea anterior, poderá(ão) o(s) titular(es) do empréstimo optar pela empresa de seguros da sua preferência, ou utilizar outros seguros de vida de que seja(m) pessoa(s) segura(s), sendo obrigatória neste caso a constituição do Banco credor hipotecário do empréstimo associado como beneficiário irrevogável dessa apólice, até ao montante do capital em dívida no momento do sinistro.</p> <p>Poderá(ão) igualmente a(s) Pessoa(s) Segura(s), na transferência do empréstimo para outro Banco, diferente do banco inicial, utilizar a apólice de seguro de vida que estiver em vigor como garantia de seguro de vida junto do novo Banco. Para o efeito, deverá o Banco Santander Totta comunicar ao Segurador o seu desinteresse como beneficiário irrevogável da apólice, e constituir-se como tal o novo Banco, para o qual o empréstimo associado foi transferido. Em alternativa à manutenção da apólice anterior, a(s) Pessoa(s) Segura(s), pode(rão) optar por subscrever outro seguro de vida na mesma seguradora.</p>
<p>Reembolso antecipado</p>	<p>Comissões de penalização por amortização antecipada (total ou parcial):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Período de taxa fixa (se aplicável) – comissão de 2% sobre o capital reembolsado;</li> <li>• Período de taxa variável – comissão de 0.5% sobre o capital reembolsado.</li> </ul> <p>O valor do capital a amortizar na última prestação está isento de comissões de reembolso.</p>
<p>Sistema interno de recurso</p>	<p>– <b>Telefónicos</b> – SuperLinha – tel. 707 21 24 24</p> <p>– <b>Escritos</b></p> <p>Banco Santander Totta</p>

Sistema interno de recurso (continuação)	Direcção de Qualidade Centro Totta Rua Mesquita, nº 6 Torre B 1070-238 Lisboa E-mail: <a href="mailto:qualidade@santander.pt">qualidade@santander.pt</a>
Obrigação de abertura de conta bancária	É obrigatória a abertura de conta à ordem para toda a movimentação referente ao empréstimo. Se pretender utilizar a conta exclusivamente para este efeito, o Banco disponibiliza a “Conta Crédito Habitação” sem qualquer comissão de manutenção. Se pretender uma conta para outros fins, recomenda-se a adesão à Super Conta Ordenado, com domiciliação do vencimento, o que confere isenção de comissões de manutenção.

## FICHA EUROPEIA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA

<b>“Solução Troca de Casa”</b>	
Observações preliminares	<p>O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa. Os dados quantificados são fornecidos de boa fé e constituem uma descrição exacta da oferta que o mutuante estaria em condições de propor em função das condições de mercado actuais e com base nas informações apresentadas. É conveniente notar, no entanto, que estes dados podem registar flutuações em função das condições do mercado.</p> <p>A comunicação destas informações não implica para o mutuante qualquer obrigação de conceder o crédito.</p>
Mutuante	Banco Santander Totta
Descrição do produto	<p>Solução de financiamento destinado a Clientes do Regime Geral, que pretendam financiar-se para trocar de habitação sem terem vendido a habitação actual.</p> <p>As garantias exigidas para este produto são a 1ª hipoteca da nova habitação, e hipoteca da casa antiga se o financiamento ultrapassar o limite máximo de financiamento estabelecido para o produto escolhido.</p> <p>Nos casos em que é constituída a hipoteca da casa antiga, aquando da sua venda, ou até ao termo do período de carência o cliente terá de proceder à amortização de pelo menos o valor de financiamento que ultrapasse os 85% do valor de avaliação da casa nova.</p> <p><b>NOTA:</b> sempre que o novo empréstimo tenha Valor Residual ou a carência de capital se prolongue após a venda da casa antiga, o Cliente terá de proceder à amortização, de pelo menos, o valor de financiamento que ultrapasse os 80% da avaliação da casa nova.</p> <p>Esta solução está disponível nos produtos: Super Crédito Habitação Taxa Variável, Crédito Habitação Super Tranquilo e Crédito Habitação Valor Residual.</p> <p>As modalidades de amortização são:</p> <p>Durante o período de carência: Prestações mensais no valor dos juros quer no empréstimo novo quer no empréstimo antigo.</p> <p>Após período de carência: Prestações mensais constantes de capital e juros.</p>
Taxa nominal	Aplicam-se as condições inerentes ao produto escolhido.
Taxa Anual Efectiva Global	<p>TAEG corresponde ao custo total do crédito para o consumidor, expresso em percentagem anual do montante total do crédito, numa base anual, os valores actuais do conjunto das obrigações assumidas, considerando o crédito utilizado, os reembolsos e os encargos, actuais e futuros, que tenham sido acordados entre o Banco e o Cliente. Assim, inclui todos os custos obrigatórios, nomeadamente as prestações do crédito, prémios de seguros obrigatórios, as comissões decorrentes do crédito, tributação aplicável e custos dos produtos e serviços facultativos para bonificação do spread.</p> <p>O cálculo é efetuado de acordo com o previsto no Decreto-Lei nº 74-A/2017 de 23 de junho.</p>
Montante do crédito concedido e moeda	<p>Moeda: Euro.</p> <p><u>Mínimo:</u> Aplicam-se as condições inerentes ao produto escolhido.</p> <p><u>Máximo:</u> 110% do valor de avaliação da habitação nova.</p> <p>Condição: Se financiamento da casa nova superior ao limite máximo do produto, então terá de ser constituída a hipoteca da casa antiga, sendo que:            Total de financiamento (casa nova e casa antiga) &lt;= 85% do Total das duas garantias (casa nova e casa antiga)</p>
Período de Carência	<p>O cliente poderá optar por carência de capital em simultâneo no financiamento da casa nova e antiga:</p> <p>Financiamento da Casa Nova:            Na finalidade Aquisição: até 3 anos            Na finalidade Auto – Construção: 2 anos</p>

	Financiamento da Casa Antiga: Até 3 anos
Outras Condições	Nas restantes condições aplicam-se as características em vigor nos produtos respectivos.

## FICHA EUROPEIA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA

Produto “Super Crédito Habitação Taxa Variável”	
Observações preliminares	<p>O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa. Os dados quantificados são fornecidos de boa fé e constituem uma descrição exacta da oferta que o mutuante estaria em condições de propor em função das condições de mercado actuais e com base nas informações apresentadas. É conveniente notar, no entanto, que estes dados podem registar flutuações em função das condições do mercado.</p> <p>A comunicação destas informações não implica para o mutuante qualquer obrigação de conceder o crédito.</p>
Mutuante	Banco Santander Totta
Descrição do produto	<p>Produto de Taxa Variável, destinado a Clientes do Regime Geral, tendo como garantia obrigatória a 1ª hipoteca do imóvel a adquirir.</p> <p>As modalidades de amortização são:</p> <p>Regime Geral: Prestações Constantes, com reembolso de capital e juros.</p> <p>Regimes Bonificados: Prestações Constantes com bonificação decrescente, com reembolso de capital e juros.</p> <p>Nota: A Opção Solução Troca de Casa é aplicável a este produto. Mais informações na Ficha do Produto.</p>
Taxa nominal	<p>A Taxa Nominal resulta da soma de duas componentes – o indexante, Euribor a 12 meses, revisto anualmente, e o spread (*).</p> <p>O valor do indexante corresponderá à Euribor a 12 meses, que resulta da média aritmética simples das cotações diárias da Euribor a 12 meses com referência a um ano de 360 dias, do mês anterior ao período de contagem de juros, arredondada à milésima, aplicável no mês anterior à data de assinatura do contrato. Para mais informações sobre o indexante aplicável ao seu contrato, poderá consultar o site <a href="http://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html">http://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html</a>.</p> <p>Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 58º do Regulamento (EU) 2016/1011 do Parlamento Europeu e do Conselho de 8 de junho (o “BMR”), o Banco informa que:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>O administrador do índice de referência é o European Money Markets Institute (EMMI), cujo sítio de internet é <a href="http://www.emmi-benchmarks.eu">http://www.emmi-benchmarks.eu</a>, o qual, à presente data, não está inscrito no registo da ESMA referido no art.º 36.º do BMR</li> <li>A substituição do índice de referência indicado na alínea a) anterior por outro, motivada pela ocorrência de determinado evento extraordinário, designadamente, por extinção, descontinuação, suspensão, restrição ou limitação de publicação ou seja alterada a convenção de cálculo do mesmo poderá implicar uma diferença, material ou não, na taxa de juro aplicável a este contrato, com eventual desvio nos encargos que lhe estão associados. A substituição do índice de referência vigente pelo novo índice poderá resultar em diferenças materiais, que poderão comportar uma alteração no valor dos juros a suportar.</li> </ol> <p>(*) O spread a aplicar será de 3,90% podendo no entanto ser reduzido até 1,25% (ou até 1,15%, caso se trate de Clientes Select ou dos seus filhos ou cônjuges, desde que neste último caso, o Cliente Select seja fiador do empréstimo) desde que cumpra as obrigações decorrentes do contrato de crédito, nomeadamente, da manutenção dos seguros obrigatórios e do pagamento atempado das prestações, bem como subscreva e mantenha os seguintes produtos e serviços:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Ter o ordenado domiciliado junto do Banco</li> <li>Cumprir no mínimo três das seguintes condições: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Possuir, durante o último trimestre, no mínimo uma ordem de pagamentos domésticos a favor de terceiros emitida sobre a sua conta à ordem;</li> <li>– Ser detentor de cartão de crédito activo, com média de utilização no mínimo de € 100 (cem euro) mensais, no último trimestre;</li> <li>– Ter um crédito pessoal ou automóvel contratado junto do Banco com capital em dívida no mínimo de 1 000€. Estão expressamente excluídos os empréstimos contraídos para a renegociação e/ou regularização de dívidas em atraso;</li> </ul> </li> </ol>

<p>Taxa nominal (continuação)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Possuir Depósitos de entregas programadas com saldo mínimo igual ou superior a 1.000€ (mil Euro), ou manter plano periódico nesses depósitos com entregas mensais líquidas com montante mínimo igual ou superior a 25 € (vinte cinco Euro) por mês, durante o último trimestre. As entregas consideradas nesta rubrica são deduzidas das eventuais mobilizações antecipadas efetuadas no trimestre;</li> <li>- Possuir saldo médio trimestral de Depósitos à Ordem, Depósitos a Prazo, Depósitos Indexados e Contas Rendimento e Poupança igual ou superior a € 1.000 (mil Euro), excluindo os Produtos de Poupança de entregas programadas indicados no ponto anterior;</li> <li>- Possuir Seguro de Vida, Seguro de Desemprego ou Seguro de Saúde, excluindo os seguros directamente associados à contratação do presente empréstimo e que sirvam como garantia do mesmo.</li> </ul> <p>O cumprimento das condições acima indicadas é aferido de forma individual e integral por cada mutuário, sendo suficiente que apenas um deles cumpra tais condições. Caso não cumpra com estas condições, deixa de beneficiar da redução do spread base.</p> <p>Em caso de mora no pagamento de qualquer das prestações devidas, aos juros do capital em dívida acrescerá a sobretaxa máxima legalmente permitida, que neste momento é de 3% ao ano. Os juros serão calculados à taxa de juros remuneratória em vigor ao tempo da mora, acrescidos da sobretaxa de mora pelo período de tempo que durar a mora.</p> <p>Para os contratos celebrados até 31 de Dezembro de 2011, uma percentagem equivalente a 15% dos juros liquidados respeitantes a empréstimos contraídos para a aquisição, construção ou beneficiação de imóveis destinados a habitação própria e permanente ou arrendamento comprovado para habitação permanente do arrendatário goza do benefício da dedução à colecta de IRS até ao limite de € 591 (Artº.85º do Código do IRS). Para informações mais pormenorizadas e actualizadas deverá deslocar-se à sua Repartição de Finanças.</p>
<p>Condições Especiais para Jovens</p>	<p>Para clientes com idade até 35 anos (inclusive):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Redução de spread em 0,2% durante os primeiros 5 anos, não podendo o spread mínimo ser inferior ao mínimo da Grelha do produto.</li> </ul>
<p>Vantagem Especial Família</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. O Cliente tem ascendentes directos com CH no Banco, ou que efectuem a transferência para o Banco: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Redução de spread em 0,2% durante toda a vida do empréstimo, não podendo o spread mínimo ser inferior ao mínimo da Grelha do produto;</li> </ul> </li> <li>4. O Cliente tem ascendentes directos sem CH, mas Clientes activos de recursos no Banco com o mínimo de 500 euros: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Redução de spread em 0,2% durante os primeiros 5 anos do empréstimo, não podendo o spread mínimo ser inferior ao mínimo da Grelha do produto;</li> </ul> </li> </ol> <p>Nota: A atribuição da Vantagem Especial Família não é cumulativa com a vantagem Opção Jovem.</p>
<p>Taxa Anual Efectiva Global</p>	<p>TAEG corresponde ao custo total do crédito para o consumidor, expresso em percentagem anual do montante total do crédito, numa base anual, os valores atuais do conjunto das obrigações assumidas, considerando o crédito utilizado, os reembolsos e os encargos, atuais e futuros, que tenham sido acordados entre o Banco e o Cliente. Assim, inclui todos os custos obrigatórios, nomeadamente as prestações do crédito, prémios de seguros obrigatórios, as comissões decorrentes do crédito, tributação aplicável e custos dos produtos e serviços facultativos para bonificação do spread.</p> <p>O cálculo é efetuado de acordo com o previsto no Decreto-Lei nº 74-A/2017 de 23 de junho.</p>
<p>Montante do crédito concedido e moeda</p>	<p>Moeda: Euro.</p> <p><b>1) Regime Geral</b></p> <p><b>Créditos Novos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitação própria permanente: 85% do valor de avaliação e até 100% do valor da aquisição (o menor dos dois)</li> <li>- Habitação secundária: 70% do valor da avaliação e até 100% do valor de aquisição (o menor dos dois)</li> </ul> <p><b><u>Exclusivo para Clientes Select:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitação secundária: <b>85%</b> do valor da avaliação.</li> </ul>

	<p>Para F/G &gt; 70% é necessário um reforço de garantia através de 1ª hipoteca sobre a Habitação Própria Permanente</p> <p>NOTA: Nos créditos com carência de capital o montante máximo de financiamento é de 80% do valor de avaliação para Habitação Própria Permanente e de 65% para Habitação Própria Secundária, aplicável a Créditos Novos e Transferências.</p> <p><b>Transferências</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitação própria permanente: Até 100% do capital em dívida, não excedendo 85% do valor de avaliação</li> <li>- Habitação secundária: Até 100% do capital em dívida, não excedendo 70% do valor de avaliação</li> </ul> <p><b><u>Exclusivo para Clientes Select:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitação secundária: <b>85%</b> do valor da avaliação.</li> </ul> <p>Para F/G &gt; 70% é necessário um reforço de garantia através de 1ª hipoteca sobre a Habitação Própria Permanente</p> <p>NOTA: Nos créditos com carência de capital o montante máximo de financiamento é de 80% do valor de avaliação para Habitação Própria Permanente e de 65% para Habitação Própria Secundária, aplicável a Créditos Novos e Transferências.</p> <p><b>2) Regimes Bonificados</b> em habitação própria permanente: até 100% do capital em dívida, não excedendo 85% do valor de avaliação.</p>
<p>Duração do contrato de empréstimo à habitação</p>	<p>De amortização: Até 50 anos, desde que a soma da idade do(s) titular(es) com o prazo não ultrapasse os 75 anos no final do contrato.</p> <p>De libertação das tranches (nos casos de crédito para construção e obras): até 24 meses.</p>
<p>Número e periodicidade das prestações</p>	<p>Periodicidade das prestações: Mensal</p> <p>O número de prestações depende do prazo escolhido (máximo de 600).</p> <p>O valor das prestações varia com a mesma periodicidade do indexante, de acordo com o valor desse indexante no dia da revisão.</p>
<p>Montante de cada prestação</p>	<p>Varia em função do montante do crédito, prazo e taxa anual nominal.</p> <p>Perante uma subida de taxas de mercado (Euribor), o valor da Prestação a pagar sofrerá alteração. A título de exemplo:</p> <p>Valor de Financiamento = 150.000€  Spread Contratado = 1,25%  TAN: 1,061% (considerando Euribor a 12 meses de janeiro de 2018)  Prazo = 50 anos  Valor da Prestação com spread contratado = 322,26€  TAEG com spread contratado = 1,9%  Montante total imputado ao consumidor com spread contratado = 233.055,00€  Custo total do crédito para o consumidor com spread contratado = 83.055,00€</p> <p>Spread Base = 2,50%  TAN: 2,311% (considerando Euribor a 12 meses de janeiro de 2018)  Valor da Prestação com spread base = 421,87€  TAEG com spread base = 3,1%  Montante total imputado ao consumidor com spread base = 297.004,60€  Custo total do crédito para o consumidor com spread base = 147.004,60€</p> <p>Por exemplo, se a TAN subir para 7,893% (Euribor a 12 meses de 5,393%), ficaríamos com:  Valor da Prestação com spread base = 1.006,32€  TAEG com spread base = 8,8%  Montante total imputado ao consumidor com spread base = 665.337,77€  Custo total do crédito para o consumidor com spread base = 515.337,77€</p>

<p style="text-align: center;">Custos Adicionais</p>	<p><u>Custos adicionais não recorrentes</u></p> <p>Comissão de Dossier - 280,00 €<sup>2</sup>  Comissão de Avaliação – 230,00 €  Estas comissões serão devidas independentemente da aprovação do crédito.</p> <p>Comissão de Formalização – 130,00 €<sup>2</sup>  Esta comissão é cobrada no momento da formalização do crédito habitação.</p> <p><sup>2</sup> sobre esta comissão incide imposto do selo de 4,00 %</p> <p><u>Custos adicionais recorrentes</u></p> <p>Seguro de Vida: Contratação sujeita à aceitação pela Seguradora, variando o valor do prémio de acordo com o capital seguro (valor de financiamento) e a idade dos proponentes.</p> <p>Seguro Multiriscos: varia de acordo com o ano de construção do imóvel e o valor de capital seguro (valor de reconstrução do imóvel).</p> <p>Comissão de gestão: valor fixo mensal de 2,90 € + 4,00 % de Imposto do Selo</p> <p>Todas as despesas decorrentes da celebração e execução do contrato a que se refere a presente simulação e nesta explicitadas são da responsabilidade do Cliente, bem como as devidamente publicitadas no Preçário do Banco divulgado em todos os seus Balcões nos termos Aviso 8/2009 do Banco de Portugal e que eventualmente sejam aplicáveis, designadamente as decorrentes do cancelamento de hipotecas e outros ónus que incidam sobre o imóvel a hipotecar e as relativas a qualquer avaliação efectuada pelo Banco a este imóvel, bem como, as que o Banco tenha que incorrer para assegurar ou obter o pagamento do seu crédito, e as relativas a prémios de seguro, contribuições, impostos, despesas judiciais e honorários de Advogados e Solicitadores. As despesas serão debitadas na conta de depósitos à ordem associada ao empréstimo.</p> <p>O contrato de crédito encontra-se subordinado à contratação de um seguro de vida, sujeita à aceitação pela Seguradora, de acordo com a sua política de subscrição. Uma vez emitido o Seguro, esclarece-se que, na ocorrência de um sinistro que esteja abrangido pela cobertura da apólice, o capital seguro será pago ao Banco constituído como Beneficiário Irrevogável do seguro, na sua qualidade de credor hipotecário do empréstimo associado ao seguro de vida, para antecipação total ou parcial da amortização do empréstimo</p> <p>O seguro de vida a contratar, sem prejuízo de outras coberturas disponíveis, deverá incluir no mínimo a cobertura de Morte e Invalidez Absoluta e Definitiva por doença ou acidente, definindo-se esta como a incapacidade total da pessoa segura para o exercício de qualquer actividade necessitando do recurso à assistência permanente de uma terceira pessoa para os actos básicos da vida diária, incluindo necessariamente a dependência total de terceiros para a higiene e a alimentação.</p> <p>O capital a segurar deverá corresponder ao montante concedido no âmbito do empréstimo associado, para todos os titulares do empréstimo.</p> <p>Sem prejuízo da alínea anterior, poderá(ão) o(s) titular(es) do empréstimo optar pela empresa de seguros da sua preferência, ou utilizar outros seguros de vida de que seja(m) pessoa(s) segura(s), sendo obrigatória neste caso a constituição do Banco credor hipotecário do empréstimo associado como beneficiário irrevogável dessa apólice, até ao montante do capital em dívida no momento do sinistro.</p> <p>Poderá(ão) igualmente a(s) Pessoa(s) Segura(s), na transferência do empréstimo para outro Banco, diferente do banco inicial, utilizar a apólice de seguro de vida que estiver em vigor como garantia de seguro de vida junto do novo Banco. Para o efeito, deverá o Banco Santander Totta comunicar ao Segurador o seu desinteresse como beneficiário irrevogável da apólice, e constituir-se como tal o novo Banco, para o qual o empréstimo associado foi transferido. Em alternativa à manutenção da apólice anterior, a(s) Pessoa(s) Segura(s), pode(rão) optar por subscrever outro seguro de vida na mesma seguradora.</p>
<p style="text-align: center;">Reembolso antecipado</p>	<p>Em caso de reembolso total ou parcial: comissão de 0.5% sobre o capital reembolsado.</p> <p>As amortizações parciais devem coincidir obrigatoriamente com a data de cobrança das prestações e ser precedidas de pré-aviso de sete dias úteis ao Banco. As amortizações totais podem ser feitas em qualquer altura mediante pré-aviso de dez dias úteis ao Banco.</p>
<p style="text-align: center;">Sistema interno de recurso</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Telefónicos</b> – SuperLinha – tel. 707 21 24 24</li> <li>– <b>Escritos</b></li> </ul> <p>Banco Santander Totta</p>



Sistema interno de recurso (continuação)	Direcção de Qualidade Centro Totta Rua Mesquita, nº 6 Torre B 1070-238 Lisboa E-mail: <a href="mailto:qualidade@santander.pt">qualidade@santander.pt</a>
Obrigação de abertura de conta bancária	É obrigatória a abertura de conta à ordem para toda a movimentação referente ao empréstimo. Se pretender utilizar a conta exclusivamente para este efeito, o Banco disponibiliza a “Conta Crédito Habitação” sem qualquer comissão de manutenção. Se pretender uma conta para outros fins, recomenda-se a adesão à Super Conta Ordenado, com domiciliação do vencimento, o que confere isenção de comissões de manutenção.

## FICHA EUROPEIA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA

### Produto “Crédito Habitação Mundo 1 2 3”

Observações preliminares	<p>O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa. Os dados quantificados são fornecidos de boa fé e constituem uma descrição exacta da oferta que o mutuante estaria em condições de propor em função das condições de mercado actuais e com base nas informações apresentadas. É conveniente notar, no entanto, que estes dados podem registar flutuações em função das condições do mercado.</p> <p>A comunicação destas informações não implica para o mutuante qualquer obrigação de conceder o crédito.</p>
Mutuante	Banco Santander Totta
Descrição do produto	<p>Produto de Taxa fixa nos primeiros 6 meses e taxa variável nos períodos seguintes, destinado a Clientes do Regime Geral, tendo como garantia obrigatória a 1ª hipoteca do imóvel a adquirir.</p> <p>As modalidades de amortização são:</p> <p>Regime Geral: Prestações Constantes, com reembolso de capital e juros.</p>
Taxa nominal	<p>A Taxa Nominal nos primeiros 6 meses é fixa no valor de 1,230%;</p> <p>Nos períodos seguintes, a Taxa Nominal resulta da soma de duas componentes – o indexante, Euribor a 12 meses, revisto anualmente, e o spread (*).</p> <p>O valor do indexante corresponderá à Euribor a 12 meses, que resulta da média aritmética simples das cotações diárias da Euribor a 12 meses com referência a um ano de 360 dias, do mês anterior ao período de contagem de juros, arredondada à milésima, aplicável no mês anterior à data de assinatura do contrato. Para mais informações sobre o indexante aplicável ao seu contrato, poderá consultar o site <a href="http://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html">http://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html</a>.</p> <p>Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 58º do Regulamento (EU) 2016/1011 do Parlamento Europeu e do Conselho de 8 de junho (o “BMR”), o Banco informa que:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>O administrador do índice de referência é o European Money Markets Institute (EMMI), cujo sítio de internet é <a href="http://www.emmi-benchmarks.eu">http://www.emmi-benchmarks.eu</a>, o qual, à presente data, não está inscrito no registo da ESMA referido no art.º 36.º do BMR</li> <li>A substituição do índice de referência indicado na alínea a) anterior por outro, motivada pela ocorrência de determinado evento extraordinário, designadamente, por extinção, descontinuação, suspensão, restrição ou limitação de publicação ou seja alterada a convenção de cálculo do mesmo poderá implicar uma diferença, material ou não, na taxa de juro aplicável a este contrato, com eventual desvio nos encargos que lhe estão associados. A substituição do índice de referência vigente pelo novo índice poderá resultar em diferenças materiais, que poderão comportar uma alteração no valor dos juros a suportar.</li> </ol> <p>(*) O spread a aplicar será de 3,90% podendo no entanto ser reduzido até 1,25% (ou até 1,15%, caso se trate de Clientes Select ou dos seus filhos ou cônjuges, desde que neste último caso, o Cliente Select seja fiador do empréstimo) desde que cumpra as obrigações decorrentes do contrato de crédito, nomeadamente, da manutenção dos seguros obrigatórios e do pagamento atempado das prestações, bem como subscreva e mantenha os seguintes produtos e serviços:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Ter o recebimento do ordenado domiciliado no Banco, numa conta da qual seja primeiro titular;</li> <li>Não ter incidentes registados no Banco de Portugal ou no Banco Santander Totta;</li> <li>Ser primeiro titular de uma conta à ordem (e com o sufixo) “1 2 3”;</li> <li>Ser titular de um cartão de crédito “Mundo 1 2 3” activo associado à conta à ordem referida na alínea c);</li> <li>Ser tomador de um seguro de risco não conexo a nenhum outro contrato do Banco (excluindo o Plano de Protecção Ordenado e o Plano de Protecção Emprego).</li> </ol> <p>Sendo vários os Mutuários, as condições referidas nas alíneas a) e d) poderão, para efeitos da eventual redução de taxa de juro, ser cumpridas por qualquer um deles. As condições previstas nas</p>

<p>Taxa nominal (continuação)</p>	<p>alíneas c) e e) deverão, no entanto, ser cumpridas pelo 1º Mutuário. A condição referida na alínea b) terá, por sua vez, de ser cumprida por todos os Mutuários.</p> <p>O cumprimento das condições acima indicadas é aferido de forma individual e integral por cada mutuário, sendo suficiente que apenas um deles cumpra tais condições. Caso não cumpra com estas condições, deixa de beneficiar da redução do spread base.</p> <p>Em caso de mora no pagamento de qualquer das prestações devidas, aos juros do capital em dívida acrescerá a sobretaxa máxima legalmente permitida, que neste momento é de 3% ao ano. Os juros serão calculados à taxa de juros remuneratória em vigor ao tempo da mora, acrescidos da sobretaxa de mora pelo período de tempo que durar a mora.</p> <p>Para os contratos celebrados até 31 de Dezembro de 2011, uma percentagem equivalente a 15% dos juros liquidados respeitantes a empréstimos contraídos para a aquisição, construção ou beneficiação de imóveis destinados a habitação própria e permanente ou arrendamento comprovado para habitação permanente do arrendatário goza do benefício da dedução à colecta de IRS até ao limite de € 591 (Artº.85º do Código do IRS). Para informações mais pormenorizadas e actualizadas deverá deslocar-se à sua Repartição de Finanças.</p>
<p>Taxa Anual Efectiva Global</p>	<p>TAEG corresponde ao custo total do crédito para o consumidor, expresso em percentagem anual do montante total do crédito, numa base anual, os valores atuais do conjunto das obrigações assumidas, considerando o crédito utilizado, os reembolsos e os encargos, atuais e futuros, que tenham sido acordados entre o Banco e o Cliente. Assim, inclui todos os custos obrigatórios, nomeadamente as prestações do crédito, prémios de seguros obrigatórios, as comissões decorrentes do crédito, tributação aplicável e custos dos produtos e serviços facultativos para bonificação do spread.</p> <p>O cálculo é efetuado de acordo com o previsto no Decreto-Lei nº 74-A/2017 de 23 de junho.</p>
<p>Montante do crédito concedido e moeda</p>	<p>Moeda: Euro.</p> <p><b>1) Regime Geral</b></p> <p><b>Créditos Novos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitação própria permanente: 85% do valor de avaliação e até 100% do valor da aquisição (o menor dos dois)</li> <li>- Habitação secundária: 70% do valor da avaliação e até 100% do valor de aquisição (o menor dos dois)</li> </ul> <p><b><u>Exclusivo para Clientes Select:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitação secundária: <b>85%</b> do valor da avaliação.</li> </ul> <p>Para F/G &gt; 70% é necessário um reforço de garantia através de 1ª hipoteca sobre a Habitação Própria Permanente</p> <p><b>Transferências</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitação própria permanente: Até 100% do capital em dívida, não excedendo 85% do valor de avaliação</li> <li>- Habitação secundária: Até 100% do capital em dívida, não excedendo 70% do valor de avaliação</li> </ul> <p><b><u>Exclusivo para Clientes Select:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitação secundária: <b>85%</b> do valor da avaliação.</li> </ul> <p>Para F/G &gt; 70% é necessário um reforço de garantia através de 1ª hipoteca sobre a Habitação Própria Permanente</p>
<p>Duração do contrato de empréstimo à habitação</p>	<p>De amortização: Até 50 anos, desde que a soma da idade do(s) titular(es) com o prazo não ultrapasse os 75 anos no final do contrato.</p> <p>De libertação das tranches (nos casos de crédito para construção e obras): até 24 meses.</p>
<p>Número e periodicidade das prestações</p>	<p>Periodicidade das prestações: Mensal</p> <p>O número de prestações depende do prazo escolhido (máximo de 600).</p> <p>O valor das prestações varia com a mesma periodicidade do indexante, de acordo com o valor desse indexante no dia da revisão.</p>
<p>Montante de cada prestação</p>	<p>Varia em função do montante do crédito, prazo e taxa anual nominal.</p> <p>Perante uma subida de taxas de mercado (Euribor), o valor da Prestação a pagar sofrerá alteração.</p>

<p>Montante de cada prestação (continuação)</p>	<p>A título de exemplo:</p> <p>Valor de Financiamento = 150.000€  Spread Contratado = 1,25%  TAN primeiros 6 meses: 1,230%  TAN períodos seguintes: 1,061% (considerando Euribor a 12 meses de janeiro de 2018)  Prazo = 50 anos  Valor da Prestação nos primeiros 6 meses com spread contratado = 334,83€  Valor da Prestação nos períodos seguintes com spread contratado = 322,37€  TAEG com spread contratado = 1,9%  Montante total imputado ao consumidor com spread contratado = 233.204,37€  Custo total do crédito para o consumidor com spread contratado = 83.204,37€</p> <p>Spread Base = 2,50%  TAN períodos seguintes: 2,311% (considerando Euribor a 12 meses de janeiro de 2018)  Valor da Prestação nos períodos seguintes com spread base = 421,06€  TAEG com spread base = 3,1%  Montante total imputado ao consumidor com spread base = 295.945,63€  Custo total do crédito para o consumidor com spread base = 145.945,63€</p> <p>Por exemplo, se a TAN subir para 7,893% (Euribor a 12 meses de 5,393%), ficaríamos com:  Valor da Prestação nos períodos seguintes com spread base = 999,82€  TAEG com spread base = 8,5%  Montante total imputado ao consumidor com spread base = 657.148,64€  Custo total do crédito para o consumidor com spread base = 507.148,64€</p>
<p>Custos Adicionais</p>	<p><u>Custos adicionais não recorrentes</u></p> <p>Comissão de Dossier - 280,00 €<sup>2</sup>  Comissão de Avaliação – 230,00 €  Estas comissões serão devidas independentemente da aprovação do crédito.</p> <p>Comissão de Formalização – 130,00 €<sup>2</sup>  Esta comissão é cobrada no momento da formalização do crédito habitação.</p> <p><sup>2</sup> sobre esta comissão incide imposto do selo de 4,00 %</p> <p><u>Custos adicionais recorrentes</u></p> <p>Seguro de Vida: Contratação sujeita à aceitação pela Seguradora, variando o valor do prémio de acordo com o capital seguro (valor de financiamento) e a idade dos proponentes.</p> <p>Seguro Multirrisco: varia de acordo com o ano de construção do imóvel e o valor de capital seguro (valor de reconstrução do imóvel).</p> <p>Comissão de gestão: valor fixo mensal de 2,90 € + 4,00 % de Imposto do Selo</p> <p>Todas as despesas decorrentes da celebração e execução do contrato a que se refere a presente simulação e nesta explicitadas são da responsabilidade do Cliente, bem como as devidamente publicitadas no Preçário do Banco divulgado em todos os seus Balcões nos termos Aviso 8/2009 do Banco de Portugal e que eventualmente sejam aplicáveis, designadamente as decorrentes do cancelamento de hipotecas e outros ónus que incidam sobre o imóvel a hipotecar e as relativas a qualquer avaliação efectuada pelo Banco a este imóvel, bem como, as que o Banco tenha que incorrer para assegurar ou obter o pagamento do seu crédito, e as relativas a prémios de seguro, contribuições, impostos, despesas judiciais e honorários de Advogados e Solicitadores. As despesas serão debitadas na conta de depósitos à ordem associada ao empréstimo.</p> <p>O contrato de crédito encontra-se subordinado à contratação de um seguro de vida, sujeita à aceitação pela Seguradora, de acordo com a sua política de subscrição. Uma vez emitido o Seguro, esclarece-se que, na ocorrência de um sinistro que esteja abrangido pela cobertura da apólice, o capital seguro será pago ao Banco constituído como Beneficiário Irrevogável do seguro, na sua qualidade de credor hipotecário do empréstimo associado ao seguro de vida, para antecipação total ou parcial da amortização do empréstimo</p> <p>O seguro de vida a contratar, sem prejuízo de outras coberturas disponíveis, deverá incluir no mínimo a cobertura de Morte e Invalidez Absoluta e Definitiva por doença ou acidente, definindo-se esta como a incapacidade total da pessoa segura para o exercício de qualquer actividade</p>

<p>Custos Adicionais (continuação)</p>	<p>necessitando do recurso à assistência permanente de uma terceira pessoa para os actos básicos da vida diária, incluindo necessariamente a dependência total de terceiros para a higiene e a alimentação.</p> <p>O capital a segurar deverá corresponder ao montante concedido no âmbito do empréstimo associado, para todos os titulares do empréstimo.</p> <p>Sem prejuízo da alínea anterior, poderá(ão) o(s) titular(es) do empréstimo optar pela empresa de seguros da sua preferência, ou utilizar outros seguros de vida de que seja(m) pessoa(s) segura(s), sendo obrigatória neste caso a constituição do Banco credor hipotecário do empréstimo associado como beneficiário irrevogável dessa apólice, até ao montante do capital em dívida no momento do sinistro.</p> <p>Poderá(ão) igualmente a(s) Pessoa(s) Segura(s), na transferência do empréstimo para outro Banco, diferente do banco inicial, utilizar a apólice de seguro de vida que estiver em vigor como garantia de seguro de vida junto do novo Banco. Para o efeito, deverá o Banco Santander Totta comunicar ao Segurador o seu desinteresse como beneficiário irrevogável da apólice, e constituir-se como tal o novo Banco, para o qual o empréstimo associado foi transferido. Em alternativa à manutenção da apólice anterior, a(s) Pessoa(s) Segura(s), pode(rão) optar por subscrever outro seguro de vida na mesma seguradora.</p>
<p>Reembolso antecipado</p>	<p>Em caso de reembolso total ou parcial: comissão de 2% sobre o capital reembolsado, caso o reembolso tenha lugar no período de taxa fixa, ou a comissão de 0.5% sobre o capital reembolsado, caso o reembolso tenha lugar no período de taxa variável.</p> <p>As amortizações parciais devem coincidir obrigatoriamente com a data de cobrança das prestações e ser precedidas de pré-aviso de sete dias úteis ao Banco. As amortizações totais podem ser feitas em qualquer altura mediante pré-aviso de dez dias úteis ao Banco.</p>
<p>Sistema interno de recurso</p>	<p>– <b>Telefónicos</b> – SuperLinha – tel. 707 21 24 24</p> <p>– <b>Escritos</b></p> <p>Banco Santander Totta  Direcção de Qualidade  Centro Totta  Rua Mesquita, nº 6 Torre B  1070-238 Lisboa  E-mail: <a href="mailto:qualidade@santander.pt">qualidade@santander.pt</a></p>
<p>Obrigação de abertura de conta bancária</p>	<p>É obrigatória a abertura de conta à ordem para toda a movimentação referente ao empréstimo. Se pretender utilizar a conta exclusivamente para este efeito, o Banco disponibiliza a “Conta Crédito Habitação” sem qualquer comissão de manutenção. Se pretender uma conta para outros fins, recomenda-se a adesão à Super Conta Ordenado, com domiciliação do vencimento, o que confere isenção de comissões de manutenção.</p>

## FICHA EUROPEIA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA

Produto "Crédito Habitação Deficiente"	
Observações preliminares	<p>O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa. Os dados quantificados são fornecidos de boa fé e constituem uma descrição exacta da oferta que o mutuante estaria em condições de propor em função das condições de mercado actuais e com base nas informações apresentadas. É conveniente notar, no entanto, que estes dados podem registar flutuações em função das condições do mercado.</p> <p>A comunicação destas informações não implica para o mutuante qualquer obrigação de conceder o crédito.</p>
Mutuante	Banco Santander Totta
Descrição do produto	<p>Produto de Taxa Variável, destinado a Clientes que se possam enquadrar, no âmbito da legislação em vigor, no Regime Deficiente tal como definido e regulamentado pela Lei 64/2014 de 26/08, aí se compreendendo designadamente deficientes civis e das Forças Armadas com um grau de incapacidade igual ou superior a 60%, desde que no último caso optem pela sua aplicação.</p> <p>A garantia obrigatória é a 1ª hipoteca do imóvel a adquirir.</p> <p>Modalidade de amortização: Prestações constantes, com reembolso de capital e juros.</p>
Taxa nominal	<p>A Taxa Nominal resulta de 65% da taxa de refinanciamento equivalente do Banco Central Europeu.</p> <p>Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 58º do Regulamento (EU) 2016/1011 do Parlamento Europeu e do Conselho de 8 de junho (o "BMR"), o Banco informa que:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>O administrador do índice de referência é o Banco Central Europeu (BCE), cujo sítio de internet é <a href="https://www.ecb.europa.eu">https://www.ecb.europa.eu</a>, o qual, à presente data, não está inscrito no registo da ESMA referido no art.º 36.º do BMR</li> <li>Na eventualidade de não de mostrar possível aplicar a taxa mínima de proposta aplicável às operações principais de refinanciamento pelo Banco Central Europeu, por motivo da sua extinção ou outra causa, o Banco procurará assegurar que a taxa a aplicar ao presente contrato seja uma taxa de referência do banco central, definida ao abrigo das regras subjacentes à condução da política monetária, e a qual seja reconhecida pelos principais participantes nos mercados financeiros, incluindo autoridades de supervisão, como índice de referência. A ocorrência do previsto na primeira parte do parágrafo anterior poderá implicar uma diferença, material ou não, na taxa de juro aplicável a este contrato, com eventual desvio nos encargos que lhe estão associados. A substituição do índice de referência indicado na alínea a) anterior pelo novo índice poderá resultar em diferenças materiais, que poderão comportar uma alteração no valor dos juros a suportar.</li> </ol> <p>Base de Cálculo de juros: 30/360.</p> <p>Em caso de mora no pagamento de qualquer das prestações devidas, aos juros do capital em dívida acrescerá a sobretaxa máxima legalmente permitida, que neste momento é de 3% ao ano. Os juros serão calculados à taxa de juros remuneratória em vigor ao tempo da mora, acrescidos da sobretaxa de mora pelo período de tempo que durar a mora.</p> <p>Para os contratos celebrados até 31 de Dezembro de 2011, uma percentagem equivalente a 15% dos juros liquidados respeitantes a empréstimos contraídos para a aquisição, construção ou beneficiação de imóveis destinados a habitação própria e permanente ou arrendamento comprovado para habitação permanente do arrendatário goza do benefício da dedução à colecta de IRS até ao limite de € 591 (Artº.85º do Código do IRS). Para informações mais pormenorizadas e actualizadas deverá deslocar-se à sua Repartição de Finanças.</p>
Taxa Anual Efectiva Global	<p>TAEG corresponde ao custo total do crédito para o consumidor, expresso em percentagem anual do montante total do crédito, numa base anual, os valores actuais do conjunto das obrigações assumidas, considerando o crédito utilizado, os reembolsos e os encargos, actuais e futuros, que tenham sido acordados entre o Banco e o Cliente. Assim, inclui todos os custos obrigatórios, nomeadamente as prestações do crédito, prémios de seguros obrigatórios, as comissões decorrentes do crédito, tributação aplicável e custos dos produtos e serviços facultativos para bonificação do spread.</p> <p>O cálculo é efetuado de acordo com o previsto no Decreto-Lei nº 74-A/2017 de 23 de junho.</p>

<p>Montante do crédito concedido e moeda</p>	<p>Moeda: Euro.</p> <p>Máximo de 90% do valor de avaliação do imóvel a adquirir ou construir, ou de aquisição/ construção (o menor dos dois), com o valor máximo de 190.000€.</p> <p>No caso de se tratar de uma transferência, o valor de financiamento não poderá ser superior ao saldo em dívida na Outra Instituição de Crédito.</p> <p>Nota: Caso se trate de troca de habitação, o novo financiamento não poderá ser superior a 90% da diferença entre o preço de aquisição da nova habitação e o preço de venda da habitação inadequada ou do valor de avaliação se superior.</p>
<p>Duração do contrato de empréstimo à habitação</p>	<p>De amortização: Até 50 anos, desde que a soma da idade do(s) titular(es) com o prazo não ultrapasse os 75 anos no final do contrato.</p> <p>De libertação das tranches (nos casos de crédito para construção e obras): até 24 meses.</p>
<p>Número e periodicidade das prestações</p>	<p>Periodicidade das prestações: Mensal</p> <p>O número de prestações depende do prazo escolhido (máximo de 420).</p> <p>O valor das prestações varia com a alteração da taxa de referência do Banco Central Europeu.</p>
<p>Montante de cada prestação</p>	<p>Varia em função do montante do crédito, prazo e taxa anual nominal.</p> <p>Perante uma subida da taxa de referência do Banco Central Europeu, o valor da Prestação a pagar sofrerá alteração. A título de exemplo:</p> <p>Valor de Financiamento = 150.000€  TAN = 0,000%  Prazo = 35 anos  Valor da Prestação atual = 357,14€  TAEG com spread contratado = 0,6%  Montante total imputado ao consumidor com spread contratado = 164.203,49€  Custo total do crédito para o consumidor com spread contratado = 14.203,49€</p> <p>Por exemplo, se a TAN subir para 2,600% (taxa de referência do Banco Central Europeu de 4,000%), ficaríamos com:</p> <p>Valor da Prestação atual = 544,32€  TAEG com spread base = 3,1%  Montante total imputado ao consumidor com spread base = 242.816,30€  Custo total do crédito para o consumidor com spread base = 92.816,30€</p>
<p>Custos Adicionais</p>	<p><u>Custos adicionais não recorrentes</u></p> <p>Comissão de Dossier - 280,00 €<sup>2</sup>  Comissão de Avaliação – 230,00 €  Estas comissões serão devidas independentemente da aprovação do crédito.</p> <p>Comissão de Formalização – 130,00 €<sup>2</sup>  Esta comissão é cobrada no momento da formalização do crédito habitação.</p> <p><sup>2</sup> sobre esta comissão incide imposto do selo de 4,00 %</p> <p><u>Custos adicionais recorrentes</u></p> <p>Seguro de Vida: Contratação sujeita à aceitação pela Seguradora, variando o valor do prémio de acordo com o capital seguro (valor de financiamento) e a idade dos proponentes.</p> <p>Seguro Multirrisco: varia de acordo com o ano de construção do imóvel e o valor de capital seguro (valor de reconstrução do imóvel).</p> <p>Comissão de gestão: valor fixo mensal de 2,90 € + 4,00 % de Imposto do Selo</p> <p>Todas as despesas decorrentes da celebração e execução do contrato a que se refere a presente simulação e nesta explicitadas são da responsabilidade do Cliente, bem como as devidamente publicitadas no Preçário do Banco divulgado em todos os seus Balcões nos termos do Aviso 8/2009 do Banco de Portugal e que eventualmente sejam aplicáveis, designadamente as decorrentes do cancelamento de hipotecas e outros ónus que incidam sobre o imóvel a hipotecar e as relativas a</p>

Custos Adicionais (continuação)	<p>qualquer avaliação efectuada pelo Banco a este imóvel, bem como, as que o Banco tenha que incorrer para assegurar ou obter o pagamento do seu crédito, e as relativas a prémios de seguro, contribuições, impostos, despesas judiciais e honorários de Advogados e Solicitadores. As despesas serão debitadas na conta de depósitos à ordem associada ao empréstimo.</p> <p>O contrato de crédito encontra-se subordinado à contratação de um seguro de vida, sujeita à aceitação pela Seguradora, de acordo com a sua política de subscrição. Uma vez emitido o Seguro, esclarece-se que, na ocorrência de um sinistro que esteja abrangido pela cobertura da apólice, o capital seguro será pago ao Banco constituído como Beneficiário Irrevogável do seguro, na sua qualidade de credor hipotecário do empréstimo associado ao seguro de vida, para antecipação total ou parcial da amortização do empréstimo</p> <p>O seguro de vida a contratar, sem prejuízo de outras coberturas disponíveis, deverá incluir no mínimo a cobertura de Morte e Invalidez Absoluta e Definitiva por doença ou acidente, definindo-se esta como a incapacidade total da pessoa segura para o exercício de qualquer actividade necessitando do recurso à assistência permanente de uma terceira pessoa para os actos básicos da vida diária, incluindo necessariamente a dependência total de terceiros para a higiene e a alimentação.</p> <p>O capital a segurar deverá corresponder ao montante concedido no âmbito do empréstimo associado, para todos os titulares do empréstimo.</p> <p>Sem prejuízo da alínea anterior, poderá(ão) o(s) titular(es) do empréstimo optar pela empresa de seguros da sua preferência, ou utilizar outros seguros de vida de que seja(m) pessoa(s) segura(s), sendo obrigatória neste caso a constituição do Banco credor hipotecário do empréstimo associado como beneficiário irrevogável dessa apólice, até ao montante do capital em dívida no momento do sinistro.</p> <p>Poderá(ão) igualmente a(s) Pessoa(s) Segura(s), na transferência do empréstimo para outro Banco, diferente do banco inicial, utilizar a apólice de seguro de vida que estiver em vigor como garantia de seguro de vida junto do novo Banco. Para o efeito, deverá o Banco Santander Totta comunicar ao Segurador o seu desinteresse como beneficiário irrevogável da apólice, e constituir-se como tal o novo Banco, para o qual o empréstimo associado foi transferido. Em alternativa à manutenção da apólice anterior, a(s) Pessoa(s) Segura(s), pode(rão) optar por subscrever outro seguro de vida na mesma seguradora.</p>
Reembolso Antecipado	<p>Isento de comissão.</p> <p>As amortizações parciais devem coincidir obrigatoriamente com a data de cobrança das prestações e ser precedidas de pré-aviso de sete dias úteis ao Banco. As amortizações totais podem ser feitas em qualquer altura mediante pré-aviso de dez dias úteis ao Banco.</p>
Sistema interno de recurso	<p>– <b>Telefónicos</b> – SuperLinha – tel. 707 21 24 24</p> <p>– <b>Escritos</b></p> <p>Banco Santander Totta  Direcção de Qualidade  Centro Totta  Rua Mesquita, nº 6 Torre B  1070-238 Lisboa  E-mail: <a href="mailto:qualidade@santander.pt">qualidade@santander.pt</a></p>
Obrigação de abertura de conta bancária	<p>É obrigatória a abertura de conta à ordem para toda a movimentação referente ao empréstimo. Se pretender utilizar a conta exclusivamente para este efeito, o Banco disponibiliza a “Conta Crédito Habitação” sem qualquer comissão de manutenção. Se pretender uma conta para outros fins, recomenda-se a adesão à Super Conta Ordenado, com domiciliação do vencimento, o que confere isenção de comissões de manutenção.</p>



## FICHA EUROPEIA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA

<b>Produto “Crédito Sinal Standard”</b>	
Observações preliminares	<p>O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa. Os dados quantificados são fornecidos de boa fé e constituem uma descrição exacta da oferta que o mutuante estaria em condições de propor em função das condições de mercado actuais e com base nas informações apresentadas. É conveniente notar, no entanto, que estes dados podem registar flutuações em função das condições do mercado.</p> <p>A comunicação destas informações não implica para o mutuante qualquer obrigação de conceder o crédito.</p>
Mutuante	Banco Santander Totta
Descrição do produto	<p>Produto destinado a Clientes que pretendam financiar o sinal na aquisição de habitação própria e que já tenham iniciado o processo de Crédito Habitação, com Carta de Aprovação emitida.</p> <p>Tem como garantia obrigatória uma livrança em branco subscrita pelos mesmos intervenientes do Crédito Habitação e avalizada pelos mesmos avalistas, se for o caso.</p> <p>Modalidade de amortização:</p> <p>Prestações mensais no valor dos juros (*) sendo o capital integralmente amortizado no acto da escritura ou no respectivo vencimento, caso a escritura não venha a ocorrer até essa data.</p> <p>(*) Os juros serão acrescidos do respectivo Imposto do Selo.</p>
Taxa nominal	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Até ao 18º mês: Taxa de Juro Fixa de 7.00%</li> <li>○ Período do 19º ao 24º mês (se aplicável): Taxa de Juro Fixa de 7.50%</li> </ul> <p>A taxa de juro será acrescida do respectivo Imposto do Selo.</p> <p>Base de Cálculo de juros: 30/360.</p> <p>Em caso de mora no pagamento de qualquer das prestações devidas, aos juros do capital em dívida acrescerá a sobretaxa máxima legalmente permitida, que neste momento é de 3% ao ano. Os juros serão calculados à taxa de juros remuneratória em vigor ao tempo da mora, acrescidos da sobretaxa de mora pelo período de tempo que durar a mora.</p>
Taxa Anual Efectiva Global	<p>TAEG corresponde ao custo total do crédito para o consumidor, expresso em percentagem anual do montante total do crédito, numa base anual, os valores actuais do conjunto das obrigações assumidas, considerando o crédito utilizado, os reembolsos e os encargos, actuais e futuros, que tenham sido acordados entre o Banco e o Cliente. Assim, inclui todos os custos obrigatórios, nomeadamente as prestações do crédito, prémios de seguros obrigatórios, as comissões decorrentes do crédito, tributação aplicável e custos dos produtos e serviços facultativos para bonificação do spread.</p> <p>O cálculo é efetuado de acordo com o previsto no Decreto-Lei nº 74-A/2017 de 23 de junho.</p>
Montante do crédito concedido e moeda	<p>Mínimo: 2.500 euros</p> <p>Máximo: 40% sobre o menor de entre dois valores: o da avaliação ou aquisição do imóvel a adquirir.</p>
Duração do contrato de empréstimo à habitação	<p>De amortização: 24 meses.</p> <p>De libertação das tranches: até 24 meses.</p>
Número e periodicidade das prestações	<p>Periodicidade das prestações: Mensal, excepto nas Condições de Campanha, em que no primeiro ano o juro é anual, sendo o englobado no capital em dívida.</p> <p>O número de prestações depende do prazo escolhido.</p>
Montante de cada prestação	<p>Varia em função do montante do crédito e prazo.</p> <p>Valor de Financiamento = 40.000€</p> <p>Prazo = 24 meses</p> <p>Valor da Prestação até ao 18º mês = 242,67€</p> <p>Valor da Prestação do 19º ao 24º mês = 260,00€</p> <p>TAEG = 10,1%</p>

	Montante total imputado ao consumidor = 47.471,16€ Custo total do crédito para o consumidor = 4.471,16€
Custos adicionais não recorrentes	Comissão de Abertura – 1.16% sobre o crédito concedido, com mínimo de 130,00 euros e máximo de 650,00 euros (sobre os quais incide imposto do selo de 4%)  Esta comissão será devida independentemente da aprovação do crédito.
Custos adicionais recorrentes	Seguro de Vida: varia de acordo com o capital seguro (valor de financiamento) e a idade dos proponentes.  Comissão de gestão – 2,90 € por mês (acrescido de 4% de imposto do selo)
Reembolso antecipado	Comissão de 2% no período de taxa fixa e de 0.5% no período de taxa variável (quando aplicável) sobre o montante a reembolsar, se o reembolso ocorrer antes da escritura ou no caso de não concretização do crédito habitação.
Sistema interno de recurso	– <b>Telefónicos</b> – SuperLinha – tel. 707 21 24 24 – <b>Escritos</b> Banco Santander Totta Direcção de Qualidade Centro Totta Rua Mesquita, nº 6 Torre B 1070-238 Lisboa E-mail: <a href="mailto:qualidade@santander.pt">qualidade@santander.pt</a>
Obrigações de abertura de conta bancária	É obrigatória a abertura de conta à ordem para toda a movimentação referente ao empréstimo. Se pretender utilizar a conta exclusivamente para este efeito, o Banco disponibiliza a “Conta Crédito Habitação” sem qualquer comissão de manutenção. Se pretender uma conta para outros fins, recomenda-se a adesão à Super Conta Ordenado, com domiciliação do vencimento, o que confere isenção de comissões de manutenção.

## FICHA EUROPEIA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA

Produto "Nova Solução Sinal"	
Observações preliminares	O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa. Os dados quantificados são fornecidos de boa fé e constituem uma descrição exacta da oferta que o mutuante estaria em condições de propor em função das condições de mercado actuais e com base nas informações apresentadas. É conveniente notar, no entanto, que estes dados podem registar flutuações em função das condições do mercado. A comunicação destas informações não implica para o mutuante qualquer obrigação de conceder o crédito.
Mutuante	Banco Santander Totta
Descrição do produto	Produto destinado a Clientes do Regime Geral, que pretendam financiar rapidamente o sinal na aquisição de habitação própria. A concessão deste crédito não carece da aprovação do Crédito Habitação. Tem como garantia obrigatória uma livrança em branco subscrita pelos proponentes/mutuários do crédito e avalizada (se aplicável). Modalidade de amortização: Prestações mensais no valor dos juros (*) sendo o capital integralmente amortizado no acto da escritura ou no respectivo vencimento, caso a escritura não venha a ocorrer até essa data. (* ) Os juros serão acrescidos do respectivo Imposto do Selo.
Taxa nominal	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Até ao 18º mês: Taxa de Juro Fixa de 7.00%</li> <li>○ Período do 19º ao 24º mês (se aplicável): Taxa de Juro Fixa de 7.50%</li> </ul> <p>A taxa de juro será acrescida do respectivo Imposto do Selo.</p> <p>Base de Cálculo de juros: 30/360.</p> <p>Em caso de mora no pagamento de qualquer das prestações devidas, aos juros do capital em dívida acrescerá a sobretaxa máxima legalmente permitida, que neste momento é de 3% ao ano. Os juros serão calculados à taxa de juros remuneratória em vigor ao tempo da mora, acrescidos da sobretaxa de mora pelo período de tempo que durar a mora.</p>
Taxa Anual Efectiva Global	TAEG corresponde ao custo total do crédito para o consumidor, expresso em percentagem anual do montante total do crédito, numa base anual, os valores actuais do conjunto das obrigações assumidas, considerando o crédito utilizado, os reembolsos e os encargos, actuais e futuros, que tenham sido acordados entre o Banco e o Cliente. Assim, inclui todos os custos obrigatórios, nomeadamente as prestações do crédito, prémios de seguros obrigatórios, as comissões decorrentes do crédito, tributação aplicável e custos dos produtos e serviços facultativos para bonificação do spread. O cálculo é efetuado de acordo com o previsto no Decreto-Lei nº 74-A/2017 de 23 de junho.
Montante do crédito concedido e moeda	Máximo: 40% sobre o menor de entre dois valores: o da avaliação ou aquisição do imóvel a adquirir.
Duração do contrato de empréstimo à habitação	De amortização: 24 meses. De libertação das tranches: até 24 meses.
Número e periodicidade das prestações	Periodicidade das prestações: Mensal, excepto nas Condições de Campanha, em que no primeiro ano o juro é anual, sendo o englobado no capital em dívida. O número de prestações depende do prazo escolhido.
Montante de cada prestação	Varia em função do montante do crédito e prazo. Valor de Financiamento = 40.000€ Prazo = 24 meses

Montante de cada prestação (continuação)	Valor da Prestação até ao 18º mês = 242,67€ Valor da Prestação do 19º ao 24º mês = 260,00€ TAEG = 10,3% Montante total imputado ao consumidor = 47.471,16€ Custo total do crédito para o consumidor = 4.471,16€
Custos adicionais não recorrentes	Comissão de Abertura – 1.16% sobre o crédito concedido, com mínimo de 130,00 euros e máximo de 650,00 euros (sobre os quais incide imposto do selo de 4%).  Esta comissão será devida independentemente da aprovação do crédito.
Custos adicionais recorrentes	Seguro de Vida: varia de acordo com o capital seguro (valor de financiamento) e a idade dos proponentes.  Comissão de gestão – 2,90 € por mês (acrescido de 4% de imposto do selo)
Reembolso antecipado	Comissão de 2% no período de taxa fixa e de 0.5% no período de taxa variável (quando aplicável) sobre o montante a reembolsar, se o reembolso ocorrer antes da escritura ou no caso de não concretização do crédito habitação.
Sistema interno de recurso	– <b>Telefónicos</b> – SuperLinha – tel. 707 21 24 24 – <b>Escritos</b> Banco Santander Totta Direcção de Qualidade Centro Totta Rua Mesquita, nº 6 Torre B 1070-238 Lisboa E-mail: <a href="mailto:qualidade@santander.pt">qualidade@santander.pt</a>
Obrigações de abertura de conta bancária	É obrigatória a abertura de conta à ordem para toda a movimentação referente ao empréstimo. Se pretender utilizar a conta exclusivamente para este efeito, o Banco disponibiliza a “Conta Crédito Habitação” sem qualquer comissão de manutenção. Se pretender uma conta para outros fins, recomenda-se a adesão à Super Conta Ordenado, com domiciliação do vencimento, o que confere isenção de comissões de manutenção.

## FICHA EUROPEIA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA

Produto “Crédito Terreno”	
Observações preliminares	<p>O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa. Os dados quantificados são fornecidos de boa fé e constituem uma descrição exacta da oferta que o mutuante estaria em condições de propor em função das condições de mercado actuais e com base nas informações apresentadas. É conveniente notar, no entanto, que estes dados podem registar flutuações em função das condições do mercado.</p> <p>A comunicação destas informações não implica para o mutuante qualquer obrigação de conceder o crédito.</p>
Mutuante	Banco Santander Totta
Descrição do produto	<p>Produto de taxa fixa destinado a clientes que pretendam efectuar a aquisição do terreno para 1ª ou 2ª habitação.</p> <p>Tem como garantia obrigatória a hipoteca do terreno ou qualquer outra garantia prevista na lei e aceite pelo Banco.</p> <p>Os juros são pagos mensalmente, existe carência de capital até à data da liquidação. A escritura do crédito habitação deverá realizar-se obrigatoriamente no prazo máximo de dois anos.</p> <p>O capital é integralmente liquidado no acto da escritura do CH ou no respectivo vencimento, caso a escritura do CH não se realize no prazo máximo de dois anos. O crédito vence-se ao fim dos dois anos.</p>
Taxa nominal	<p>Taxa fixa de 7.5%.</p> <p>Base de Cálculo de juros: 30/360.</p> <p>Em caso de mora no pagamento de qualquer das prestações devidas, aos juros do capital em dívida acrescerá a sobretaxa máxima legalmente permitida, que neste momento é de 3% ao ano. Os juros serão calculados à taxa de juros remuneratória em vigor ao tempo da mora, acrescidos da sobretaxa de mora pelo período de tempo que durar a mora.</p>
Taxa Anual Efectiva Global	<p>TAEG corresponde ao custo total do crédito para o consumidor, expresso em percentagem anual do montante total do crédito, numa base anual, os valores actuais do conjunto das obrigações assumidas, considerando o crédito utilizado, os reembolsos e os encargos, actuais e futuros, que tenham sido acordados entre o Banco e o Cliente. Assim, inclui todos os custos obrigatórios, nomeadamente as prestações do crédito, prémios de seguros obrigatórios, as comissões decorrentes do crédito, tributação aplicável e custos dos produtos e serviços facultativos para bonificação do spread.</p> <p>O cálculo é efectuado de acordo com o previsto no Decreto-Lei nº 74-A/2017 de 23 de junho.</p>
Montante do crédito concedido e moeda	<p>Mínimo: 12.500 euros</p> <p>Máximo: 60% sobre o menor de entre dois valores: o da avaliação ou aquisição do terreno.</p>
Duração do contrato de empréstimo à habitação	2 anos
Número e periodicidade das prestações	<p>Periodicidade das prestações: Mensal</p> <p>O número de prestações depende do prazo escolhido (máximo de 24 meses).</p>
Montante de cada prestação	<p>Varia em função do montante do crédito e prazo.</p> <p>Valor de Financiamento = 150.000€</p> <p>Prazo = 24 meses</p> <p>Valor da Prestação = 937,50€</p> <p>TAEG com spread contratado = 8,5%</p> <p>Montante total imputado ao consumidor com spread contratado = 174.521,34€</p> <p>Custo total do crédito para o consumidor com spread contratado = 24.521,34€</p>
Custos adicionais não recorrentes	<p>Comissão de Dossier – 280,00 euros (acrescido de imposto do selo de 4%)</p> <p>Comissão de Avaliação – 230,00 euros (acrescido de IVA)</p> <p>Estas comissões serão devidas independentemente da aprovação do crédito.</p>

	Comissão de Formalização – 1,16% sobre o crédito concedido, com mínimo de 130,00 euros e máximo de 650,00 euros (sobre os quais incide imposto do selo de 4%)
Custos adicionais recorrentes	Seguro de Vida: varia de acordo com o capital seguro (valor de financiamento) e a idade dos proponentes.  Comissão de gestão – 2,90 € por mês (acrescido de 4% de imposto do selo)
Reembolso antecipado	Isenção se o empréstimo for liquidado na escritura de CH auto-construção; restantes situações, comissão de 2% sobre o montante a reembolsar.
Sistema interno de recurso	– <b>Telefónicos</b> – SuperLinha – tel. 707 21 24 24 – <b>Escritos</b> Banco Santander Totta Direcção de Qualidade Centro Totta Rua Mesquita, nº 6 Torre B 1070-238 Lisboa E-mail: <a href="mailto:qualidade@santander.pt">qualidade@santander.pt</a>
Obrigações de abertura de conta bancária	É obrigatória a abertura de conta à ordem para toda a movimentação referente ao empréstimo. Se pretender utilizar a conta exclusivamente para este efeito, o Banco disponibiliza a “Conta Crédito Habitação” sem qualquer comissão de manutenção. Se pretender uma conta para outros fins, recomenda-se a adesão à Super Conta Ordenado, com domiciliação do vencimento, o que confere isenção de comissões de manutenção.