

## 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.

##### 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.

##### Crédito Habitação Mundo 1 2 3

Solução de taxa mista, em que durante os primeiros 6 meses a taxa aplicada ao empréstimo é fixa e 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.

##### 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: Fixa nos primeiros 5 anos

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.

#### Taxa Mista: Fixa nos primeiros 6 meses

Durante os primeiros 6 meses, a taxa aplicável ao empréstimo é fixa no valor 1,23%. Após este período, 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 (TAE). 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 Municipal sobre as Transmissões (IMT), Imposto do Selo sobre a Compra (0,8% do valor de aquisição do imóvel), 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.

### **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 6º do DL 51/2007, 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. Análise de Solvabilidade**

O Banco efetua uma análise de solvabilidade do consumidor procurando avaliar a capacidade e propensão do consumidor cumprir as obrigações decorrentes do contrato de crédito. Para tal solicita ao consumidor a prestação de informações consideradas necessárias para essa análise, nomeadamente através de documentos que comprovem a veracidade e atualidade dessas informações (Ex.: extratos bancários).

A não prestação das informações ou a não entrega dos documentos solicitados, no prazo indicado, bem como a prestação de informações falsas ou desatualizadas tem como

consequência a não concessão do crédito.

## 11. Incumprimento

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

Se vier a ter dificuldades em pagar as prestações, queira contactar-nos imediatamente, a fim de estudarmos as soluções possíveis.

Consequências da falta de pagamento: perda de benefício do prazo ou resolução do contrato de crédito, comunicação da situação de incumprimento à Central de Responsabilidades de Crédito e a execução e venda judicial do imóvel dado em garantia.

Poderá obter mais informações em qualquer Balcão do Banco ou em [www.santandertotta.pt](http://www.santandertotta.pt).

## 12. 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.

## 13. 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.

## 14. Exemplo representativo

**TAEG de 3,1%.** Exemplo para um financiamento de 150 000€ para aquisição de habitação própria permanente, com hipoteca, relação financiamento/garantia de 80% e prazo de 35 anos. TAN de 2,384% (a média mensal da Euribor a 12 meses, de janeiro de 2019 de -0,116%, arredondada à milésima, acrescida de *spread* de 2,50%). 420 prestações mensais de capital e juros no valor de 526,96€. O montante total imputado ao consumidor é de 245 342,93€. Inclui as comissões de Formalização, Dossier, Gestão Mensal, Avaliação, Cópia Certificada do Contrato e respetivos impostos, o custo do Depósito Documento Particular Autenticado, o Imposto do Selo sobre a Verba e os prémios de Seguro Vida e Multirriscos.

**TAEG de 1,9%. Com a domiciliação de ordenado no Santander, a subscrição e manutenção de três das condições descritas** em b) e cumprindo as condições contratuais, TAN de 1,134% (a média mensal da Euribor a 12 meses, de janeiro de 2019 de -0,116%, arredondada à milésima, acrescida de *spread* de 1,25%). 420 prestações mensais de capital e juros no valor de 432,86€. O montante total imputado ao consumidor é de 204 623,56€. Inclui as comissões de Formalização, Dossier, Gestão Mensal, Avaliação, Cópia Certificado de Contrato e respetivos impostos, o custo do Depósito Documento Particular Autenticado, o Imposto do Selo sobre a Verba e os prémios de Seguro Vida e Multirriscos.

### **b) Condições para acesso e manutenção de um spread reduzido:**

- Possuir, durante o último trimestre, no mínimo, uma ordem de pagamentos domésticos a favor de terceiros, emitida sobre a sua conta à ordem;

- Ser detentor de cartão de crédito, com média de utilização mensal mínima de 100 € (cem euros) durante o último trimestre. Conheça as várias opções em [www.santander.pt](http://www.santander.pt), bem como

os respetivos benefícios e encargos associados;

- Ter um crédito pessoal ou automóvel contratado junto do Banco com capital em dívida no mínimo de 1 000 € (mil euros). Estão expressamente excluídos os empréstimos contraídos para a renegociação e/ou regularização de dívidas em atraso;

- Possuir Depósitos de entregas programadas com saldo mínimo igual ou superior a 1 000 € (mil euros), ou manter plano periódico nesses depósitos com entregas mensais líquidas com montante mínimo igual ou superior a 25 € (vinte cinco euros) por mês, durante o último trimestre. As entregas consideradas nesta rubrica são deduzidas das eventuais mobilizações antecipadas efectuadas no trimestre.

- 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 euros), excluindo os Produtos de Poupança de entregas programadas indicados no ponto anterior;

- Possuir Seguro de Vida, Seguro de Desemprego ou Seguro de Saúde, excluindo os seguros

directamente associados à contratação do empréstimo e que sirvam como garantia do mesmo.

TAEG calculada de acordo com o Anexo 2 do DL 74- A/2017 de 23 de junho. Estes valores incluem os prémios de Seguros (Vida e Multirriscos) considerando um titular de 30 anos. Comissão de reembolso antecipado no valor de 0,5% sobre o montante liquidado. Os valores das comissões encontram-se afixados no Preçário do Banco devidamente publicitados em todos os Balcões. Base cálculo dos juros 30/360.

#### **15. 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).