

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 Dossier¹, Comissão de Avaliação¹, Comissão de Formalização², Comissão de Gestão, Prémio de Seguro de Vida³ e Prémio de Seguro Multirriscos⁴.

¹ Comissões devidas independentemente da aprovação do crédito.

² Comissão cobrada no momento da formalização do Crédito Habitação.

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

⁴ 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.