

## 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 (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 Multirrisco<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 Multirrisco 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. 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 30 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).