Crédito Habitação - Casa ou Terreno

Informação Pré-Contratual de Carácter Geral

1 Mutuante

O Crédito Habitação - Casa ou Terreno é um dos produtos disponibilizados pela Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo:

Nome: Caixa Central - Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L.

Contacto: 213805660 (Chamada para a rede fixa nacional)
808206060 (Custo 1º minuto:0,07 EUR+IVA; Custo minutos seguintes:0,0277 EUR/min+IVA (dias úteis:9h-21h) e 0,0084 EUR/min+IVA (restantes horários)

Endereço geográfico: Rua Castilho 233-233A 1099-004 Lisboa

Endereço de correio eletrónico: linhadirecta@creditoagricola.pt

Endereço do sítio de Internet: https://www.creditoagricola.pt/

Esta oferta é a praticada pela Caixa Central e por todas as Caixas de Crédito Agrícola Mútuo, suas associadas e integrantes do SICAM.

2 Finalidades de crédito

O Crédito Habitação - Casa ou Terreno tem como finalidades possíveis: compra, construção, realização de obras de conservação ordinária, extraordinária de beneficiação, ou aquisição de terreno para construção, de imóveis destinados a habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento.

3 Garantias exigidas

Dependendo da análise de solvabilidade do Mutuário a ser efectuada pelo Crédito Agrícola, o crédito é obrigatoriamente concedido com hipoteca de imóvel - o imóvel a ser adquirido ou outro imóvel do Mutuário - podendo ser adicionada Fiança.

4 Prazo do empréstimo

Trata-se de uma modalidade de empréstimo de médio e longo prazo.
O prazo de duração do contrato depende do tipo de taxa de juro:

Taxa de Juro Variável - Prazo mínimo de 13 meses. Prazo máximo, de acordo com a idade dos titulares, e desde que nenhum dos Clientes no final do financiamento exceda os 75 anos de idade:

Prazo máximo	Idade
40 anos	<= 30 anos
37 anos	>30 e <=35
35 anos	>35

5 Taxa de juro

Será acordada uma taxa de juro variável, fixa ou mista:

6 Moeda do empréstimo

Euro (€)

7 Exemplos representativos

Exemplo representativo do Crédito à Habitação - Casa ou Terreno, finalidade de aquisição, com Taxa Variável:
TAEG de 4,9%, calculada com base numa TAN de 4,298% (Euribor 12M de 2,398% aplicável em Abril de 2025 + spread de 1,900%), para um crédito de 170.000,00 €, a 30 anos, para 1 titular com 35 anos de idade, finalidade de aquisição de habitação com garantia de hipoteca, rácio financiamento/garantia de 80% e DSTI inferior a 20%. 360 prestações mensais de 841,08 €. Inclui seguro de vida com prémio mensal médio de 27,28 € e seguro multirriscos com prémio mensal médio de 12,15 €, encargos com registo de hipoteca no valor de 250,00 €, análise no valor de 197,60 €, avaliação no valor de 239,20 € e conversão de registo provisório em definitivo no valor de 52,00 €. Isento de comissão de abertura no valor de 286,00 €. Montante total imputado ao consumidor de 318.741,75 €. A taxa de juro variável nas finalidades de crédito à habitação para a aquisição e/ou construção de habitação própria pode assumir valores negativos em função da evolução e da revisão do respectivo indexante.

Exemplo representativo do Crédito à Habitação - Casa ou Terreno, finalidades de construção, com Taxa Variável:
TAEG de 5,0%, calculada com base numa TAN de 4,398% (Euribor 12M de 2,398% aplicável em Abril de 2025 + spread de 2,000%), para um crédito de 170.000,00 €, a 30 anos, para 1 titular com 35 anos de idade, finalidade de construção ou obras com garantia de hipoteca, rácio financiamento/garantia de 80% e DSTI inferior a 20%. 12 prestações de carência de capital de 623,05 €, seguido de 348 prestações mensais de 865,31 €. Inclui seguro de vida com prémio mensal médio de 27,89 € e seguro multirriscos com prémio mensal médio de 12,15 €, encargos com registo de hipoteca no valor de 250,00 €, análise no valor de 197,60 €, avaliação no valor de 239,20 €, conversão de registo provisório em definitivo no valor de 52,00 €, autos de medição/vistoria no valor de 119,60 € e utilização por tranche no valor de 52,00 €. Isento de comissão de abertura no valor de 286,00 €. Montante total imputado ao consumidor de 324.947,64 €. A taxa de juro variável nas finalidades de crédito à habitação para a aquisição e/ou construção de habitação própria pode assumir valores negativos em função da evolução e da revisão do respectivo indexante.

Exemplo representativo do Crédito à Habitação - Casa ou Terreno, finalidades de obras, com Taxa Variável:
TAEG de 5,0%, calculada com base numa TAN de 4,398% (Euribor 12M de 2,398% aplicável em Abril de 2025 + spread de 2,000%), para um crédito de 170.000,00 €, a 30 anos, para 1 titular com 35 anos de idade, finalidade de construção ou obras com garantia de hipoteca, rácio financiamento/garantia de 80% e DSTI inferior a 20%. 12 prestações de carência de capital de 623,05 €, seguido de 348 prestações mensais de 865,31 €. Inclui seguro de vida com prémio mensal médio de 27,89 € e seguro multirriscos com prémio mensal médio de 12,15 €, encargos com registo de hipoteca no valor de 250,00 €, análise no valor de 197,60 €, avaliação no valor de 239,20 €, conversão de registo provisório em definitivo no valor de 52,00 €, autos de medição/vistoria no valor de 119,60 € e utilização por tranche no valor de 52,00 €. Isento de comissão de abertura no valor de 286,00 €. Montante total imputado ao consumidor de 324.947,64 €. A taxa de juro variável nas finalidades de crédito à habitação para a aquisição e/ou construção de habitação própria pode assumir valores negativos em função da evolução e da revisão do respectivo indexante.

Exemplo representativo do Crédito à Habitação - Casa ou Terreno, finalidade de aquisição, com Taxa Fixa:
TAEG de 5,7%, calculada com base numa TAN de 5,100% (componente fixa de 3,200% + spread de 1,900%), para um crédito de 170.000,00 €, a 15 anos, para 1 titular com 35 anos de idade e finalidade de aquisição de habitação. 360 prestações mensais de 923,01 €.Inclui seguro de vida com prémio mensal médio de 28,56 € e seguro multirriscos com prémio mensal médio de 12,15 €, encargos com registo de hipoteca no valor de 250,00 €, análise no valor de 197,60 €, avaliação no valor de 239,20 € e conversão de registo provisório em definitivo no valor de 52,00 €. Isento de comissão de abertura no valor de 286,00 €. Montante total imputado ao consumidor de 348.698,70 €.

8 Outros custos não incluídos no custo total do crédito

Ao valor dos emolumentos pelo registo da hipoteca, acresce 50,00€ por cada prédio a mais sobre o qual seja registada a hipoteca a pagar ao IRN, se aplicável. Este custo não é do conhecimento do mutuante e não está, por conseguinte, incluído no custo total do crédito;

9 Opções de reembolso

O empréstimo terá uma das seguintes formas de reembolso:

a) prestações constantes de capital e juros para finalidades de Aquisição e Multiusos;
b) prestações constantes com carência de capital pelo prazo máximo de 24 meses, a que se seguem prestações constantes de capital e juros, para finalidades de Construção, Obras, Aquisição + Construção e Aquisição + Obras.

As prestações de reembolso têm uma periodicidade mensal, podendo o dia do pagamento ser diferente do dia da abertura ou data início do empréstimo, caso o Cliente pretenda.

Caso o cliente escolha um dia de pagamento diferente do dia de assinatura do contrato, a primeira prestação irá ocorrer no dia de pagamento indicado do mês seguinte (após o mínimo de trinta dias contados da data em que o contrato é celebrado).

10 Reembolso antecipado

Os empréstimos hipotecários a consumidores podem ser antecipadamente reembolsados, seja total, seja parcialmente, sendo que, neste último caso, uma ou mais vezes.
Aplicam-se a cada uma dessas situações de reembolso as seguintes regras, as quais decorrem de lei e estão também previstas no contrato de crédito (em regra, cláusula sexta do contrato, sob a epígrafe Reembolso Antecipado):

Reembolso Antecipado Total - O reembolso antecipado total poderá ser efectuado em qualquer momento de vigência do contrato de crédito, desde que solicitado por escrito à Caixa Agrícola com uma antecedência mínima de dez dias úteis da data em que pretenda efectuar o reembolso. Com o reembolso antecipado total, liquidar-se-á a integralidade da dívida para com a Caixa Agrícola, extinguindo-se, em consequência, o contrato, bem como as garantias acessórias, designadamente a hipoteca e/ou a fiança.

Reembolsos Antecipados Parciais - Podem ser efectuados tantos reembolsos parciais antecipados quantos os que sejam tidos por conveniente, sendo que cada reembolso parcial antecipado determina a redução do custo total do crédito, correspondente à redução dos juros e encargos relativos ao período remanescente do contrato. Ou seja, manter-se-á o prazo do empréstimo, mas naturalmente reduzir-se-á o valor das prestações de reembolso quer por haver menos capital para reembolsar e um menor valor de juros remuneratórios e de comissões.

11 Avaliação do imóvel

É exigida Avaliação do Imóvel, com o custo associado relativo à comissão em Preçário, cobrada uma única vez com a avaliação do imóvel apresentado para garantia e independentemente da formalização/contratação do empréstimo.

12 Serviços acessórios

- Não é exigido ao consumidor que abra ou mantenha aberta uma conta de depósitos à ordem em qualquer uma das suas Agências, dispondo o consumidor da faculdade de, querendo, abrir e manter uma conta de depósitos à ordem noutra Instituição de Crédito;

13 Direitos e Obrigações do Consumidor

- Utilização do montante mutuado nos prazos e condições acordados, destinando-o ao fim convencionado;
- Pagar as prestações de reembolso de capital e pagamento de juros, comissões, despesas e encargos acordados, incluindo o pagamento dos impostos devidos pelas operações contratadas;
- Toda a informação e todos os elementos e documentos apresentados pelo Consumidor terão de corresponder à verdade, não usando de falsidade, omissão e/ou desconformidade, sob pena de, caso se detecte a existência de qualquer informação falsa e/ou desactualizada, poder ser recusada a análise da proposta, bem como a concessão do crédito.

14 Consequências da falta de pagamento das prestações

- Em caso de falta de pagamento de qualquer prestação de reembolso e/ou ou em qualquer caso de incumprimento do contrato serão devidos juros de mora calculados sobre o capital em dívida à Taxa Nominal contratada acrescida da sobretaxa de mora legal, actualmente fixada em 3,00 pontos percentuais;
- Os juros moratórios são exigíveis diariamente e sem dependência de interpelação. Só é admissível a capitalização de juros moratórios mediante acordo das partes, reduzido a escrito, e no âmbito de reestruturação ou consolidação do contrato de crédito;
- Em caso de incumprimento ou mora, acresce a comissão pela recuperação de valores em dívida. Caso o valor da prestação vencida e não paga for inferior ou igual a 50.000 €, a comissão corresponderá a 4% do valor da mesma, com os montantes mínimos e máximos que, em cada momento, constarão no preçário sendo que, nesta data, o mínimo ascende a 12 € e o máximo a 150 €. Caso o valor da prestação vencida e não paga for superior a 50.000 €, o valor da comissão corresponderá a 0,5% do valor da mesma. Essa comissão será cobrada uma única vez por cada prestação vencida e não paga.
  Ficam igualmente a cargo do Cliente as despesas e demais encargos suportados pela Instituição de Crédito, que lhe sejam exigíveis por terceiros e repercutíveis no Cliente, nomeadamente os pagamentos que sejam efectuados a Conservatórias, a Cartórios Notariais ou que tenham natureza fiscal, bem como despesas incorridas com terceiros após o eventual incumprimento do Cliente, cabendo à Instituição de Crédito apresentar-lhe a respectiva justificação documental;
- Para além da aplicação dos juros moratórios e da cobrança da(s) comissão(ões) de recuperação de valores em dívida, o credor pode invocar a perda de benefício do prazo, ou declarar a resolução do contrato, determinar o vencimento antecipado e a exigibilidade imediata de todas as obrigações comunicando ainda a situação de incumprimento à Central de Responsabilidades de Crédito do Banco de Portugal se, cumulativamente, ocorrerem as circunstâncias seguintes: a) A falta de pagamento de duas prestações sucessivas que exceda 10% do montante total do crédito; b) Ter o credor, sem sucesso, concedido ao consumidor um prazo suplementar mínimo de 15 dias para proceder ao pagamento das prestações em atraso, acrescidas da eventual indemnização devida, com a expressa advertência dos efeitos da perda do benefício do prazo ou da resolução do contrato;

15 Outras condições

- Destina-se a clientes particulares, actuais e potenciais, do Crédito Agrícola, maiores de 18 anos de idade, que no vencimento do empréstimo não excedam os 75 anos de idade;

- O empréstimo poderá ser de montante variável com limite mínimo de € 5.000,00 e limite máximo até 90% (se Habitação Própria Permanente) ou 80% (se Habitação Secundária ou Arrendamento) do menor dos valores entre a avaliação e a aquisição de imóvel;

- Para a Finalidade de Aquisição, a utilização do capital mutuado é efectuada na data da assinatura da escritura;