

1 Mutuante

O Crédito Habitação - Transferência de OIC 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: 808 20 60 60

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 - Transferências OIC é um dos produtos de Crédito à Habitação em vigor no Crédito Agrícola, destinado a Clientes que já tenham Crédito Habitação noutra instituição de crédito e o pretendam transferir para o Crédito Agrícola, com vista à aquisição, construção e realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, ou para a aquisição de terreno para construção de habitação própria permanente.

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 mínimo é de 13 meses, e o máximo corresponde ao prazo remanescente, com o limite de 40 anos, e desde que nenhum dos Clientes no final do financiamento exceda os 75 anos de idade.

5 Taxa de juro

Será acordada uma taxa de juro variável:

- Indexada à taxa Euribor acordada, que resulta da média aritmética simples das cotações diárias observadas no mês de calendário anterior ao início de contagem de juros, assumindo um ano de 360 dias. O arredondamento do indexante é feito à milésima por excesso quando a quarta casa decimal é igual ou superior a cinco e por defeito, quando a quarta casa decimal é inferior a cinco. A revisão do indexante ocorre em periodicidade igual ao prazo a que o mesmo se reporta. À data da assinatura de contrato, o valor do indexante será obtido de acordo com a utilização das regras atrás indicadas;

Para mais informação sobre o indexante consultar <https://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html>

6 Moeda do empréstimo

Euro (€)

7 Exemplos representativos

Exemplo representativo do Crédito à Habitação Transferência OIC, finalidade de aquisição, com Taxa Variável:

TAEG de 1,7%, calculada com base numa TAN de 1,153% (Euribor 12M de -0,497% em Janeiro de 2021 + spread de 1,650%), para um crédito de 170.000,00 €, a 30 anos, para 1 titular com 30 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 558,82 €. Inclui seguro de vida e seguro multirriscos, encargos com registo de hipoteca e comissão de manutenção da Conta de Depósitos à Ordem Particulares, análise, avaliação e conversão de registo provisório em definitivo. Isento de comissões de abertura. Montante total imputado ao consumidor de 217.262,13 €. 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 Transferência OIC, finalidades de construção, com Taxa Variável:

TAEG de 1,8%, calculada com base numa TAN de 1,253% (Euribor 12M de -0,497% em Janeiro de 2021 + spread de 1,750%), para um crédito de 170.000,00 €, a 30 anos, para 1 titular com 30 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 177,51 €, seguido de 348 prestações mensais de 582,88 €. Inclui seguro de vida e seguro multirriscos, encargos com registo de hipoteca e comissão de manutenção da Conta de Depósitos à Ordem Particulares, avaliação, conversão de registo provisório em definitivo, autos de medição/vistoria e utilização por tranche. Isento de comissões de abertura. Montante total imputado ao consumidor de 221.513,29 €. 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 Transferência OIC, finalidades de obras, com Taxa Variável:

TAEG de 1,8%, calculada com base numa TAN de 1,253% (Euribor 12M de -0,497% em Janeiro de 2021 + spread de 1,750%), para um crédito de 170.000,00 €, a 30 anos, para 1 titular com 30 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 177,51 €, seguido de 348 prestações mensais de 582,88 €. Inclui seguro de vida e seguro multirriscos, encargos com registo de hipoteca e comissão de manutenção da Conta de Depósitos à Ordem Particulares, análise, avaliação, conversão de registo provisório em definitivo, autos de medição/vistoria e utilização por tranche. Isento de comissões de abertura. Montante total imputado ao consumidor de 221.513,29 €. 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.

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;

A transmissão do imóvel está sujeita a impostos e outros custos, nomeadamente: emolumentos notariais que variam de Notário para Notário ou emolumentos de CASA PRONTA, bem como IMT e Imposto do selo sobre o acto da transmissão:

1) Emolumentos:

Opção CASA PRONTA (título + registo):

- Compra e venda e mútuo com hipoteca = 700,00€

- Permuta e mútuo com hipoteca = 975,00€ (já inclui o acréscimo de valor de 50,00€ pelo segundo imóvel objecto de troca).

Por cada prédio a mais 50,00€.

Estes encargos são pagos nos Serviços de Registo Predial no momento da assinatura do contrato.

Opção ESCRITURA NOTARIAL:

Honorários notariais livremente fixados por cada notário.

Custos do registo predial: Aquisição 250,00€ (redução de 10 %, quando promovidos por via electrónica).

Tais encargos são pagos ao Cartório Notarial na data da escritura.

2) A transmissão do imóvel está ainda sujeita a Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e Imposto do Selo (IS). Por regra, estes impostos incidem sobre o valor do contrato ou sobre o Valor Patrimonial Tributário (VPT) do imóvel, consoante o que for maior. Existem, no entanto, algumas isenções que poderão ser aplicáveis, dependendo do caso concreto. As taxas de IMT dependem da tipologia de imóvel e do destino a dar ao mesmo, podendo variar em função do respectivo valor. A taxa de IS aplicável é de 0,8%.

O IMT e o IS devem ser pagos antes da escritura, devendo o respectivo comprovativo de pagamento ser apresentado no acto da escritura.

Recomendamos pois que sejam verificadas as regras aplicáveis a cada transmissão onerosa de imóveis em concreto, nomeadamente no que respeita às taxas aplicáveis e à possibilidade de aplicação de isenções.

Certifique-se que tomou conhecimento dos mesmos.

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.

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.

Na data do reembolso integral, a Caixa Agrícola entregará os documentos de extinção das garantias. Se o reembolso antecipado total se destinar à transferência do empréstimo em causa para outra Instituição de Crédito, a Caixa Agrícola obriga-se a emitir e entregar ao(a/s) MUTUÁRIO(A/S), no prazo de dez dias úteis, declaração da qual constem todos os elementos necessários para a transferência, designadamente o montante em dívida e o prazo do empréstimo já decorrido.

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.

Aliás, com o reembolso antecipado parcial, a Caixa Agrícola entregará ao(à/s) MUTUÁRIO(A/S) novo plano de reembolso para o remanescente do prazo de vigência do contrato, o qual terá em consideração a redução do montante de crédito mutuado que ficará em dívida ao ser efectuado esse reembolso antecipado, mantendo-se integralmente em vigor as garantias acessórias do crédito, não sendo exigível qualquer redução das mesmas. Os reembolsos parciais antecipados só podem ser efectuados em data coincidente com a do vencimento das prestações de reembolso do capital mutuado e, desde que solicitados por escrito à Caixa Agrícola, com uma antecedência mínima de sete (7) dias úteis da data de vencimento da prestação em que se pretenderá efectivar o reembolso.

Regras Comuns ao Reembolso Antecipado seja ele Total ou Parcial - O reembolso antecipado seja parcial ou total não dará lugar a qualquer restituição pela Caixa Agrícola de juros remuneratórios, comissões, despesas e encargos vencidos e já cobrados. Na data do reembolso antecipado total, o(a/s) MUTUÁRIO(A/S) terão de pagar à Caixa Agrícola uma comissão de reembolso antecipado: a) de meio por cento (0,5%) sobre o montante de capital reembolsado, se à data do reembolso a taxa de juro em vigor for a taxa variável; b) de dois por cento (2%) sobre o montante de capital reembolsado, se à data do reembolso a taxa de juro em vigor for a taxa fixa. Nos termos convencionados contratualmente, o montante global da comissão será debitado na conta de depósitos à ordem do(a/s) MUTUÁRIO(A/S), conta essa que terá de estar provisionada.

Todavia, se o motivo do reembolso antecipado total ou parcial for o falecimento, o desemprego ou deslocação profissional de algum do(a/s) MUTUÁRIO(A/S), a Caixa Agrícola não pode cobrar qualquer comissão de reembolso antecipado, sendo que se considera (i) estar em situação de desemprego quem, tendo sido trabalhador por conta de outrem ou por conta própria, se encontre inscrito, como tal, em centro de emprego há mais de três meses, exibindo para tanto declaração emitida pelo Instituto do Emprego e Formação Profissional; (ii) e como deslocação profissional a mudança do local de trabalho do(a/s) MUTUÁRIO(A/S) ou de outro membro do agregado familiar, à excepção dos descendentes, para um local cuja distância do imóvel seja superior a 50km em linha recta e que implique mudança da habitação permanente do agregado familiar, constituindo prova bastante a cópia do novo contrato de trabalho ou declaração do empregador.

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

- É exigida a contratação de Seguro de Habitação para a obtenção do Crédito, com a cobertura mínima obrigatória de incêndio ou Multiriscos do imóvel hipotecado, e de um Seguro de Vida. Para as finalidades com Construção, é ainda exigido um Seguro de Construções, válido durante o período de construção e que cubra todos os riscos inerentes aos trabalhos e aos materiais existentes e necessários. Estes seguros deverão ter uma com cláusula de credor privilegiado a favor da entidade financiadora, e poderão ser adquiridos a um prestador distinto do Grupo Crédito Agrícola;

- É obrigatória a abertura e manutenção de uma conta de depósitos à ordem na qual devem ser debitadas as prestações do crédito. Por exemplo uma Conta de Depósitos à Ordem Particulares, com o custo associado à Comissão de Manutenção de Conta de Depósitos à Ordem Particulares em preçário;

- Terá de pagar emolumentos pelo registo da hipoteca no valor de 250 Euros ao IRN no momento da formalização da escritura que é o momento da formalização do registo.

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;
- Poderá ser ainda cobrada uma comissão de recuperação de valores em dívida de acordo com o preçário em vigor à data do incumprimento;
- 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 no valor do capital em dívida na OIC 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 por crédito na conta de depósitos à ordem do(s) Mutuário(s) (mútuo);

- Para finalidades com Construção ou Obras, a utilização é efectuada em tranches no prazo máximo de dois anos, após a data da ortoga da escritura em consonância com o exposto nos Autos de Medição. O período de carência finda com a última utilização;

- Isenção do pagamento do imposto do selo sobre o capital;
- Isenção do pagamento de imposto do selo sobre os juros para empréstimos concedidos para aquisição, obras ou construção de habitação própria.