



## Informação pré-contratual de carácter geral – *Leasing* Imobiliário a Particulares

MUTUANTE	
NOME: CONTACTO: ENDEREÇO GEOGRÁFICO: ENDEREÇO DO SÍTIO DE INTERNET: E-MAIL:	Caixa <i>Leasing e Factoring</i> – Sociedade Financeira de Crédito, SA +351 217 807 940 Av. João XXI, 63 – 1000-300 Lisboa <a href="http://www.clf.pt">www.clf.pt</a> <a href="mailto:contacto@clf.pt">contacto@clf.pt</a>
INTERMEDIÁRIO DE CRÉDITO	
NOME: CONTACTO: ENDEREÇO GEOGRÁFICO: ENDEREÇO DO SÍTIO DE INTERNET: TIPO DE INTERMEDIÁRIO:	Caixa Geral de Depósitos, S.A. +351 217 900 790, disponível 24h por dia Av. João XXI, 63 – 1000-300 Lisboa <a href="http://www.cgd.pt">www.cgd.pt</a> Intermediário de crédito vinculado
FINALIDADES E PRAZOS	
CAIXA <i>LEASING</i> HABITAÇÃO	Locação Financeira Imobiliária – <i>Leasing</i> Habitação  Aquisição (com ou sem obras) ou construção de habitação própria permanente (HPP), secundária (HPS) ou para arrendamento (sublocação) e garagens, desde que parte do mesmo bloco habitacional, com um prazo mínimo de 7 anos e um prazo máximo de 30 anos (tendo como limite os 75 anos de idade do locatário (Consumidor)).
TIPOS DE GARANTIAS	
LIVRANÇA	Livrança em branco subscrita pelo locatário (Consumidor) e este seja casado (em regime de casamento diferente da separação de bens), a livrança deverá ser avalizada pelo cônjuge.
OUTRAS GARANTIAS	Em casos especiais, o contrato poderá ser objeto de garantias adicionais, nomeadamente garantias pessoais de terceiros ou garantias reais.
TIPOS DE TAXAS	
TAXA DE JURO VARIÁVEL INDEXADA À EURIBOR	A taxa de juro é associada a um indexante apurado pela média aritmética simples da Euribor a 12 meses, na base de 360 dias, praticada durante o mês anterior, arredondada para a milésima mais próxima, acrescida de um Spread. A taxa é revista anualmente.
MODALIDADE DE REEMBOLSO DO CRÉDITO	
<p>Os créditos são reembolsados em rendas constantes mensais de capital e juros, com pagamento antecipado, com exceção da primeira que, na sua totalidade, constitui amortização de capital. A primeira renda vence-se e é paga no dia da celebração do contrato. As restantes rendas vencer-se-ão nos dias 1, 10 ou 20 de cada mês, conforme a data de assinatura de contrato ocorra entre 1 e 9, 10 e 19 ou 20 e o último dia do mês.</p> <p>Nas operações destinadas ao financiamento da aquisição com obras de beneficiação, as rendas têm periodicidade mensal, com pagamento antecipado, são constantes e compostas de capital e juros, com exceção da primeira que, na sua totalidade, constitui amortização de capital e vence-se no dia da celebração do contrato e calculadas de acordo com os desembolsos efetivamente realizados no contrato. A primeira renda vence-se e é paga na data da</p>	



assinatura do contrato. As restantes vencer-se-ão nos dias 1, 10 ou 20 de cada mês, conforme a data de assinatura do contrato ocorra entre 1 e 9, 10 e 19 ou 20 e o último dia do mês.

Nas operações destinadas a construção é concedido um período inicial de utilização durante o qual o consumidor paga apenas rendas de juros, com pagamento *postecipado*, calculados com base nas importâncias efetivamente desembolsadas. Vencem-se no dia 1 de cada mês e reportam-se aos montantes efetivamente desembolsados até ao termo de cada mês. O pagamento destas rendas ocorrerá no dia 20 de cada mês, durante a fase de utilização. O período de utilização não pode exceder, em ambas as situações, um prazo máximo de 12 meses.

**O valor residual**, definido no início do contrato, corresponde à parcela do financiamento que deverá ser amortizada no termo do mesmo, desde que o locatário (Consumidor) opte por exercer o seu direito à opção de compra do imóvel.

**Exemplo:** Renda mensal no valor de € 3,67 por cada €1.000. **TAEG de 2,9%** calculada com base na Euribor a 12 meses de -0,359% (em agosto de 2020) acrescido de um *spread* de 2,400%, para um financiamento de €135.000 a 30 anos, com 2% de valor residual.

Ver exemplo representativo incluído no ponto “Exemplo Representativo” deste documento.

## REEMBOLSO ANTECIPADO TOTAL OU PARCIAL

O exercício do direito ao reembolso parcial pode ocorrer em qualquer momento do contrato, independentemente do capital a reembolsar, desde que efetuado em data coincidente com o vencimento das rendas e mediante pré-aviso de sete dias úteis à Caixa *Leasing e Factoring*. O exercício do direito ao reembolso total pode ser efetuado em qualquer momento do contrato, mediante pré-aviso de dez dias úteis à Caixa *Leasing e Factoring*.

Comissão de reembolso antecipado parcial ou total: 0,5% a aplicar sobre o capital reembolsado, acrescido de 4% de imposto do selo.

No reembolso antecipado total ou parcial de operações de Caixa Leasing Habitação em caso de morte, desemprego ou deslocação profissional não se aplica qualquer comissão.

Considera-se 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, constituindo prova da situação de desemprego a exibição de declaração do Instituto do Emprego e Formação Profissional.

Considera-se como deslocação profissional a mudança do local de trabalho do consumidor ou de outro membro do agregado familiar, à exceção dos descendentes, para um local cuja distância do imóvel seja superior a 50 Km em linha reta, e que implique a mudança da habitação permanente do agregado familiar, constituindo prova da deslocação profissional a exibição do respetivo contrato de trabalho ou de declaração do empregador.

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação do imóvel alvo de financiamento é obrigatoriamente efetuada através de perito avaliador independente, habilitado para o efeito através de registo na comissão de Mercado e Valores Mobiliários (CMVM), nos termos da legislação aplicável.

A avaliação é realizada por imóvel e tem um custo associado consultável no preçário da Caixa *Leasing e Factoring* em [www.clf.pt](http://www.clf.pt), assim como no preçário da Caixa Geral de Depósitos, disponível nos balcões e locais de atendimento ao público da Caixa Geral de Depósitos ou em [www.cgd.pt](http://www.cgd.pt).

Os empréstimos destinados a construção ou obras estão sujeitos, ainda, à realização de vistorias periódicas a fim de avaliar a evolução das mesmas, sendo que o custo unitário das vistorias pode ser consultado no preçário da Caixa *Leasing e Factoring* em [www.clf.pt](http://www.clf.pt), assim como no preçário da Caixa Geral de Depósitos, disponível nos balcões e locais de atendimento ao público da Caixa Geral de Depósitos ou em [www.cgd.pt](http://www.cgd.pt).

O consumidor pode solicitar uma segunda avaliação ao imóvel ou apresentar uma reclamação por escrito relativamente ao resultado e fundamentação da avaliação, as quais tem um custo associado que pode ser consultado no preçário da Caixa *Leasing e Factoring* em [www.clf.pt](http://www.clf.pt), assim como no preçário da Caixa Geral de Depósitos, disponível nos balcões e locais de atendimento ao público da Caixa Geral de Depósitos ou em [www.cgd.pt](http://www.cgd.pt). Se, decorrente do processo de reclamação apresentada pelo consumidor, o valor de avaliação for superior ao anteriormente comunicado, será devolvida a comissão de reavaliação do imóvel.

O mutuante entrega ao consumidor um duplicado dos relatórios e outros documentos da avaliação feita ao imóvel por perito avaliador independente.



## SEGUROS

A celebração do contrato de crédito está subordinada à contratação de um Seguro de Vida e de um Seguro Não Vida – Multirriscos/Incêndio .

O Seguro de Vida terá garantir, no mínimo, o montante em dívida para todos os titulares da operação de crédito, em caso de morte ou invalidez decorrentes de acidente ou doença.

O Seguro Não Vida – Multirriscos/Incêndio terá de garantir, no mínimo, o valor de reconstrução do imóvel dado como garantia da operação de crédito, ou na falta de identificação desse valor, de 65% do Presumível Valor de Transação (PVT) desse imóvel.

O Seguro Não Vida – Construções é obrigatório no caso dos financiamentos à construção, pelo valor total da empreitada (valor orçamentado para construção), o qual se deve mostrar efetuado ou subscrito antes de iniciada a construção.

O consumidor pode optar pela contratação dos seguros junto de segurador da sua preferência, desde que a apólice contemple as coberturas e os requisitos mínimos definidos pela Caixa.

## ANÁLISE DE SOLVABILIDADE DO CONSUMIDOR

A Caixa *Leasing e Factoring* – Sociedade Financeira de Crédito, SA, 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.

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 financiamento.

## INCUMPRIMENTO

Nos termos da Lei as situações de incumprimento serão comunicadas à Central de Responsabilidades de Crédito do Banco de Portugal.

Em caso de incumprimento do contrato de crédito pelo consumidor, o locador (Mutuante) só pode invocar a perda do benefício do prazo ou a resolução do contrato se cumulativamente ocorrerem as circunstâncias seguintes:

1. A falta de pagamento de três rendas sucessivas;
2. A concessão, pelo locador (Mutuante), de um prazo suplementar mínimo de 30 dias para que o consumidor proceda ao pagamento das rendas em atraso, com a expressa advertência dos efeitos da perda do benefício do prazo ou da resolução do contrato, sem que este o faça

O incumprimento parcial da prestação não é considerado para os efeitos previstos no parágrafo anterior, desde que o consumidor proceda ao pagamento do montante em falta e dos juros de mora eventualmente devidos até ao momento da prestação seguinte.

Resolução do Contrato:

Em caso de resolução, o locador (Mutuante) tem o direito de exigir do locatário (Consumidor):

- a) A desocupação e a restituição do imóvel no prazo de 15 dias após receção da carta de resolução;
- b) O pagamento das prestações e outros débitos vencidos e não pagos, acrescidos dos juros de mora e outros encargos vencidos até à data da restituição do imóvel;
- c) O pagamento de uma indemnização, a título de cláusula penal, igual a 20% da soma das rendas vincendas com o valor residual, acrescida de juros de mora contados a partir da data referida na alínea a).
- d) O atraso na restituição do imóvel implica o pagamento de uma indemnização, por cada dia de atraso, correspondente ao valor da última prestação dividida pelo número de dias do período de vencimento da renda acrescido de 10%

Regras de aplicação da taxa de juro de mora:

Em caso de não pagamento pontual das prestações do valor residual ou de quaisquer outras quantias devidas pelo cliente bancário no âmbito do empréstimo, serão devidos, por este, juros de mora, desde a data do vencimento até



à data do efetivo pagamento, calculados à taxa do contrato acrescidos da sobretaxa legal máxima, sem prejuízo do exercício dos demais direitos.

Para mais informações sobre os regimes relativos ao incumprimento de contratos de crédito consulte [www.clf.pt](http://www.clf.pt) ou contacte-nos através do telefone: 21 790 24 01 ou do email: [creditorisco@clf.pt](mailto:creditorisco@clf.pt) ou o Portal do Cliente Bancário, em <http://cliente bancario.bportugal.pt>, e o portal “Todos Contam”, em [www.todoscontam.pt](http://www.todoscontam.pt)

#### EXEMPLO REPRESENTATIVO

**TAEG de 2,9%** | Exemplo para um consumidor com 30 anos | Financiamento de 135.000,00 € | Valor de avaliação de 150.000,00 € | 30 anos | Valor residual de 2% | TAN variável de 2,041% | Euribor a 12M -0,359%, calculada em setembro de 2020 com base na média aritmética simples das cotações da Euribor a 12 meses de agosto de 2020, com arredondamento à milésima, acrescida de *spread* de 2,400% | 360 rendas mensais com pagamento antecipado no valor de 495,47 €, exceto a primeira (entrada inicial) | Comissões e despesas iniciais de 522,25 € | Comissões e despesas mensais de 12,92 € (inclui IVA à taxa legal) | Prémio do seguro de vida mensal médio de 20,43 € | Prémio de seguro multirriscos anual de 104,32 € | Custo total do crédito para o consumidor 61.915,55 € | MTIC 196.915,55 € |

#### OUTROS CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUSTO TOTAL DO CRÉDITO

Imposto do selo do contrato de compra e venda  
Imposto Municipal sobre Transmissões de Imóveis (IMT)  
Documento Particular Autenticado (contrato de compra e venda) ou Registos de compra e venda e Escritura de compra e venda  
Imposto Municipal sobre Imóveis