



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

MUTUANTE	
NOME: CONTACTO:  ENDEREÇO GEOGRÁFICO: ENDEREÇO DO SÍTIO DE INTERNET	Caixa Geral de Depósitos, S.A. +351 217 900 790, (chamada para a rede fixa nacional) disponível 24h/dia, todos os dias do ano. Av. João XXI, 63 – 1000-300 Lisboa <a href="http://www.cgd.pt">www.cgd.pt</a>
FINALIDADES E PRAZOS	
CRÉDITO HABITAÇÃO GERAL	<p>Crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente, com um prazo mínimo de 1 ano e um prazo máximo de 40 anos.</p> <p>Crédito para aquisição ou construção habitação própria secundária, com um prazo mínimo de 1 ano e um prazo máximo de 30 anos.</p> <p>Crédito para aquisição ou construção de habitação para arrendamento, com um prazo mínimo de 1 ano e um prazo máximo de 30 anos.</p> <p>Crédito para obras em habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, com um prazo mínimo de 1 ano e um prazo máximo de 30 anos.</p> <p>Crédito para aquisição, construção ou obras de casa pré-fabricada destinada a habitação própria permanente ou férias, com um prazo mínimo de 1 ano e um prazo máximo de 25 anos.</p>
OPORTUNIDADES IMOVEIS CAIXA	<p>Crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente, de ativo imobiliário do Grupo Caixa, com um prazo mínimo de 1 ano e um máximo de 40 anos.</p> <p>Crédito para aquisição ou construção de habitação própria secundária, de ativo imobiliário do Grupo Caixa, com um prazo mínimo de 1 ano e um máximo de 30 anos.</p> <p>Crédito para aquisição ou construção de habitação para arrendamento, de ativo imobiliário do grupo Caixa, com um prazo mínimo de 1 ano e um prazo máximo de 30 anos.</p> <p>Crédito para obras em habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, de ativo imobiliário do grupo Caixa, com um prazo mínimo de 1 ano e um prazo máximo de 30 anos.</p> <p>Crédito para aquisição de terrenos, de ativo imobiliário do Grupo Caixa, com um prazo máximo de 5 anos, com pagamento periódico mensal de capital e juros.</p>
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	<p>Crédito para investimento em instalações para utilização própria ou para arrendamento (lojas, escritórios, consultórios, armazéns e outros estabelecimentos comerciais, com um prazo mínimo de 1 ano e um prazo máximo de 20 anos.</p> <p>Crédito para aquisição, construção ou obras de imóvel para habitação ou de imóveis para fins comerciais ou industriais, para arrendamento ou serviço próprio, de ativo imobiliário do Grupo Caixa, com um prazo mínimo de 1 ano e um prazo máximo de 20 anos.</p>



	<p>Crédito para aquisição ou obras de apartamentos turísticos, destinados à exploração turística, de ativo imobiliário do Grupo Caixa, com um prazo mínimo de 1 ano e um prazo máximo de 20 anos.</p> <p>Crédito para aquisição ou obras de imóvel para habitação ou de imóveis para fins comerciais ou industriais, para arrendamento ou serviço próprio, de imóvel cujo construtor tenha protocolo com a Caixa, com um prazo mínimo de 1 ano e um prazo máximo de 20 anos.</p>
CRÉDITO HABITAÇÃO PARA PESSOA COM DEFICIÊNCIA	Crédito para aquisição, construção ou obras de habitação própria permanente, cujo proponente seja portador de deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%, com um prazo mínimo de 1 ano e um prazo máximo de 50 anos <sup>1</sup> .
REABILITAÇÃO URBANA	<p>Crédito para reabilitação de imóvel destinado a habitação própria permanente, com um prazo mínimo de 1 ano e um prazo máximo de 30 anos.</p> <p>Crédito para reabilitação de imóvel destinado a habitação própria secundária, com um prazo mínimo de 1 ano e um prazo máximo de 30 anos.</p> <p>Crédito para reabilitação de imóvel destinado a venda, arrendamento ou serviço próprio de imóvel para reabilitação, com um prazo mínimo de 1 ano e um prazo máximo de 20 anos.</p>
CRÉDITO INTERCALAR PARA SINAL	Crédito destinado a sinalizar a compra de habitação, para a qual exista um empréstimo para aquisição autorizado pela Caixa, com um prazo máximo de 24 meses.
<b>TIPOS DE GARANTIAS</b>	
HIPOTECA	Independentemente do Regime de Crédito a garantia a prestar será a hipoteca do imóvel a financiar. Excecionalmente a hipoteca do imóvel a financiar pode ser substituída por hipoteca de outro imóvel.
FIANÇA	Pode ser solicitada a prestação de garantias pessoais de terceiros sob a forma de fiança.
PENHOR DE APLICAÇÕES FINANCEIRAS	Aplica-se a operações de Crédito Intercalar para Sinal.
<b>TIPOS DE TAXAS</b>	
TAXA DE JURO VARIÁVEL INDEXADA À EURIBOR	A taxa de juro é associada a um indexante apurado pela média aritmética simples da Euribor a 6 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 semestralmente.
TAXA DE BASE FIXA DE 5 a 40 ANOS	A taxa de juro é associada a um indexante fixo determinado administrativamente pela CGD com maturidades de 5 a 40 anos, acrescida de um Spread.
TAXA DE JURO MISTA	Aplicável a empréstimos com dois períodos de taxa, um primeiro período com uma taxa de base fixa e um segundo período com uma taxa de juro variável indexada à Euribor.

<sup>1</sup> Até ao limite de 75 anos de idade do proponente com deficiência ou grau incapacidade igual superior a 60%.



TAXA DE JURO INDEXADA ÀS OPERAÇÕES DE REFINANCIAMENTO DO BCE	Taxa que corresponde a 65% da taxa de juro das principais operações de refinanciamento do BCE.
TAXA DE REFERÊNCIA PARA CÁLCULO DE BONIFICAÇÕES	Taxa com vigência semestral, com início em 1 de janeiro e 1 de julho de cada ano. É fixada tendo por base a cotação da Euribor a 6 meses, divulgada no primeiro dia útil do mês anterior ao início de cada semestre, acrescida de 0,5 pontos percentuais. O cálculo das bonificações é efetuado com base na TRCB, salvo se a taxa de juro praticada pela Caixa Geral de Depósitos for menor, caso em que a TRCB passa a ser idêntica à taxa praticada no financiamento.
<b>MODALIDADE DE REEMBOLSO DO CRÉDITO</b>	
Os créditos são reembolsados em prestações constantes mensais de capital e juros. Nas operações destinadas a construção ou obras é concedido um período inicial de utilização durante o qual o consumidor paga apenas prestações de juros calculados com base no capital utilizado. O período de utilização não pode exceder, em ambas as situações, um prazo máximo de 24 meses.	
<b>REEMBOLSO ANTECIPADO TOTAL OU PARCIAL</b>	
<p>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 prestações e mediante pré-aviso de sete dias úteis à Caixa Geral de Depósitos, S.A..O exercício do direito ao reembolso total pode ser efetuado em qualquer momento do contrato, mediante pré-aviso de dez dias úteis à Caixa Geral de Depósitos, S.A.</p> <p>Durante o período de taxa fixa: 2% a aplicar sobre o capital reembolsado, acrescido de 4% de imposto do selo.</p> <p>Durante o período de taxa variável: 0,5% a aplicar sobre o capital reembolsado, acrescido de 4% de imposto do selo.</p> <p>No reembolso antecipado total ou parcial em caso de morte, desemprego ou deslocação profissional não se aplica qualquer comissão.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Encontra-se suspensa, até 31 de dezembro de 2024, a exigibilidade de comissão de reembolso antecipado para os contratos de crédito abrangidos pelo DL nº74-A/2017 para aquisição ou construção de habitação própria permanente em que vigore o regime de taxa variável, independentemente do valor em dívida.</p>	
<b>AVALIAÇÃO DO IMÓVEL</b>	
<p>A avaliação do imóvel alvo de financiamento ou de outro que seja dado em garantia 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.</p> <p>A avaliação é realizada por imóvel e tem um custo associado consultável no Preçário da Caixa Geral de Depósitos, disponível nos balcões e locais de atendimento ao público da Caixa Geral de Depósitos ou em <a href="http://www.cgd.pt">www.cgd.pt</a>.</p> <p>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 Geral de Depósitos, disponível nos balcões e locais de atendimento ao público da Caixa Geral de Depósitos ou em <a href="http://www.cgd.pt">www.cgd.pt</a>.</p> <p>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 Geral de Depósitos, disponível nos balcões e locais de atendimento ao público da Caixa Geral</p>	



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 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.

## VENDAS ASSOCIADAS FACULTATIVAS

O consumidor, que seja detentor ou pretenda facultativamente subscrever produtos que integrem *pack's* no Grupo Caixa Geral Depósitos, pode beneficiar de condições mais favoráveis na taxa de juro, através de reduções no *spread*, geralmente aplicado a cada tipo de operação.

Pack Vinculação: Cartão de débito com utilização nos últimos 3 meses; Cartão de crédito com utilização nos últimos 3 meses; Conta Caixa M, Azul ou Private; Domiciliação dos rendimentos na conta da CGD afeta ao empréstimo.

Pack Ligação: Seguro Multirriscos, com pagamento na conta da CGD afeta ao empréstimo, desde que celebrado com a “Fidelidade - Companhia de Seguros, S. A.” e através da Rede de Agências da Caixa ou de mediador da referida seguradora que atue, cumulativamente, como intermediário do empréstimo; Seguro de vida que garanta o pagamento do capital em dívida da parte devedora (todos os mutuários), com pagamento na conta da CGD afeta ao empréstimo, desde que celebrado com a “Fidelidade - Companhia de Seguros, S. A.” e através da Rede de Agências da Caixa ou de mediador da referida seguradora que atue, cumulativamente, como intermediário do empréstimo.

Pack Proteção (produtos de subscrição isolada): Seguro de Saúde Multicare Individual, celebrado com a “Fidelidade - Companhia de Seguros, S. A.” e através da Rede de Agências da Caixa ou de mediador da referida seguradora que atue, cumulativamente, como intermediário do empréstimo; Seguro de Desemprego e Baixa Médica, celebrado com a “Fidelidade - Companhia de Seguros, S. A.” e através da Rede de Agências da Caixa ou de mediador da referida seguradora que atue, cumulativamente, como intermediário do empréstimo; Plano Poupança Reforma (PPR) com entregas programadas ou cujo valor seja igual ou superior a (€ 2.500) dois mil e quinhentos euros, com garantia de capital a todo o tempo, desde que celebrado com a “Fidelidade - Companhia de Seguros, S. A.” e através da Rede de Agências da Caixa ou de mediador da referida seguradora que atue, cumulativamente, como intermediário do empréstimo; Carteira de depósitos, ativos e seguros financeiros (estes últimos celebrados com a “Fidelidade - Companhia de Seguros S. A”, através da Rede de Agências da Caixa ou de mediador da referida seguradora que atue, cumulativamente, como promotor da CGD), de montante superior a (€ 10.000) dez mil euros, com garantia de capital a todo o tempo.

## OUTRAS CONDIÇÕES

Os devedores devem ser titulares de uma conta à ordem, aberta na instituição de crédito da sua preferência, durante toda a vigência do financiamento.

## ANÁLISE DE SOLVABILIDADE DO CONSUMIDOR

A Caixa 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 (Ex.: extratos bancários).



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 crédito.

## INCUMPRIMENTO

O atraso ou a falta de pagamento das prestações mensais poderá ter consequências para o consumidor. Se vier a ter dificuldades em pagar as prestações, queira contactar-nos imediatamente, a fim de estudarmos as soluções possíveis.

Os clientes com créditos em situação de incumprimento ficam sujeitos a penalizações e os seus bens podem ser penhorados.

Para outras informações sobre os regimes relativos ao incumprimento de contratos de crédito consulte a sua Agência da Caixa, envie uma mensagem de correio eletrónico para o endereço [caixadirecta@cgd.pt](mailto:caixadirecta@cgd.pt) ou consulte [www.cgd.pt](http://www.cgd.pt), o Portal do Cliente Bancário, em <http://cliente.bancario.bportugal.pt>, ou o portal “Todos Contam”, em [www.todoscontam.pt](http://www.todoscontam.pt).

## EXEMPLO REPRESENTATIVO

**TAEG de 4,8%** | Exemplo para um consumidor com 30 anos | Financiamento de 120.000,00 €, com hipoteca | Valor de avaliação de 150.200,00 € | 30 anos | TAN variável de 4,166% | Euribor a 6M 2,166%, em maio de 2025, mais *spread* de 2,050% | 360 prestações mensais de 584,44 € | Comissões e despesas iniciais\* de 1.926,75 € | Prémio do seguro de vida mensal médio de 18,69€ | Prémio de seguro multirriscos anual de 97,03 € | MTIC 221.987,78€ | A taxa de juro aplicada às finalidades aquisição e construção de habitação própria permanente, secundária ou arrendamento pode assumir valores negativos em função da evolução do respetivo indexante.

**TAEG de 4,4%** | Com detenção dos seguintes produtos: **Conta Caixa M com subscrição de Cartão de débito e Cartão de crédito, com utilização nos últimos 3 meses; Caixadirecta; Domiciliação de Rendimentos na conta da CGD afeta ao empréstimo e Seguro de Vida e Multirriscos da “Fidelidade - Companhia de Seguros, S. A”, com pagamento na conta da CGD afeta ao empréstimo.** | TAN variável de 3,666% | Euribor a 6M 2,166% (em maio de 2025) mais *spread* de 1,550% | 360 prestações mensais de 550,03 € | Comissões e despesas iniciais\* de 1.851,35 € | Comissão mensal de manutenção de conta pacote de 6,30 € (a crescer IS de 4%) | Prémio do seguro de vida mensal médio de 18,14 € | MTIC 211.686,69€ | A taxa de juro aplicada às finalidades aquisição e construção de habitação própria permanente, secundária ou arrendamento pode assumir valores negativos em função da evolução do respetivo indexante.

\* Inclui os valores correspondentes ao Documento Particular Autenticado (ato mútuo) e ao Imposto do Selo sobre utilização de crédito

## 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