



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, disponível 24h por dia Av. João XXI, 63 – 1000-300 Lisboa www.cgd.pt
FINALIDADES E PRAZOS	
CRÉDITO HABITAÇÃO GERAL	<p>Crédito para aquisição, construção ou obras de habitação própria permanente ou secundária, com um prazo mínimo de 5 anos e um prazo máximo de 40 anos¹.</p> <p>Crédito para aquisição, construção ou obras de habitação para arrendamento, com um prazo mínimo de 5 anos e um prazo máximo de 30 anos¹.</p> <p>Crédito para aquisição, construção ou obras de casa pré-fabricada destinada a habitação própria permanente ou férias, com um prazo mínimo de 5 anos e um prazo máximo de 25 anos¹.</p>
OPORTUNIDADES IMOVEIS CAIXA	<p>Crédito para aquisição, construção ou obras de habitação própria permanente ou secundária, de ativo imobiliário do Grupo Caixa, com um prazo mínimo de 5 anos e um máximo de 40 anos¹.</p> <p>Crédito para aquisição, construção ou obras de habitação para arrendamento, de ativo imobiliário do grupo Caixa, com um prazo mínimo de 5 anos e um prazo máximo de 30 anos¹.</p> <p>Crédito para aquisição de terrenos, de ativo imobiliário do Grupo Caixa, com um prazo máximo de 5 anos¹, com pagamento periódico mensal de capital e juros.</p>
IMOVEIS PARCEIROS CAIXA	<p>Crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente ou secundária, de imóvel cujo construtor tenha protocolo com a Caixa, com um prazo mínimo de 5 anos e um prazo máximo de 40 anos¹.</p> <p>Crédito para aquisição ou construção de habitação para arrendamento, de imóvel cujo construtor tenha protocolo com a Caixa, com um prazo mínimo de 5 anos e um prazo máximo de 30 anos¹.</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 5 anos e um prazo máximo de 25 anos¹.</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 5 anos e um prazo máximo de 30 anos¹.</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 5 anos e um prazo máximo de 30 anos¹.</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</p>

¹ Até ao limite máximo de 80 anos de idade do proponente mais velho, no termo do empréstimo.



	cujo construtor tenha protocolo com a Caixa, com um prazo mínimo de 5 anos e um prazo máximo de 30 anos ¹ .
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 5 anos e um prazo máximo de 50 anos ² .
CRÉDITO HABITAÇÃO PARA DEFICIENTES DAS FORÇAS ARMADAS	Crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente, cujo proponente seja deficiente das Forças Armadas ³ , com um prazo mínimo de 5 anos e um prazo máximo de 35 anos ⁴ .
REABILITAÇÃO URBANA	Crédito para aquisição de imóvel para reabilitação destinado a habitação própria permanente ou secundária, com um prazo mínimo de 5 anos e um prazo máximo de 40 anos ¹ . Crédito para venda, arrendamento ou serviço próprio de imóvel para reabilitação, com um prazo mínimo de 5 anos e um prazo máximo de 25 anos ¹ .
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.
TIPOS DE GARANTIAS	
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	Excecionalmente a hipoteca do imóvel a financiar pode ser complementada ou substituída por penhor de aplicações financeiras.
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.
TAXA DE BASE FIXA DE 5 ATÉ 25 ANOS	A taxa de juro é associada a um indexante fixo determinado administrativamente pela CGD com maturidades compreendidas entre os 5 e os 25 anos, acrescida de um Spread.
TAXA FIXA DE 5, 7,10 OU 15 ANOS	A taxa de juro é associada a um indexante fixo determinado administrativamente pela CGD com maturidades de 5, 7, 10 ou 15 anos, inalterada durante a respetiva maturidade.

² Até ao limite de 70 anos de idade do proponente com deficiência ou grau incapacidade igual superior a 60%.

³ Deficientes das Forças Armadas, nos termos definidos nos n.ºs 1 do artigo 18º do Decreto-Lei n.º 43/76, qualquer que seja o seu grau de incapacidade geral de ganho e que sejam titulares do cartão DFA, ou Deficientes das Forças Armadas, nos termos definidos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 18º do Decreto- Lei n.º 43/76, com um grau de incapacidade não inferior a 30% e que sejam titulares do cartão DFA, ou Deficientes das Forças Armadas não compreendidos no Decreto-Lei n.º 43/76, com um grau de incapacidade não inferior a 60% (DL n.º 230/80, de 16 de julho, alterado pela Lei n.º 63/2014, de 26 de agosto).

⁴ Até ao limite de 65 anos de idade do proponente deficiente das Forças Armadas.



TAXA DE JURO MISTA	Aplicável a empréstimos com dois períodos de taxa, um primeiro período com uma taxa de juro fixa ou de base fixa e um segundo período com uma taxa de juro variável indexada à Euribor.
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.
MODALIDADE DE REEMBOLSO DO CRÉDITO	
<p>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.</p>	
REEMBOLSO ANTECIPADO TOTAL OU PARCIAL	
<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>	
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
<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 www.cgd.pt.</p> <p>Os empréstimos destinados a construção ou obras estão sujeitos, ainda, à realização de vistorias periódicas afim 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 www.cgd.pt.</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. 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 Cliente Mais: Cartão de débito com utilização nos últimos 3 meses; Cartão de débito com utilização nos últimos 3 meses; Caixadirecta; Domiciliação dos rendimentos.

Pack Ligação: Seguro Multirriscos, 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), 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 intermediário do empréstimo), de montante superior a (€ 50.000) cinquenta mil euros, com garantia de capital a todo o tempo.

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 ou consulte www.cgd.pt, o Portal do Cliente Bancário, em <http://cliente bancario.bportugal.pt>, ou o portal “Todos Contam”, em www.todoscontam.pt.

EXEMPLO REPRESENTATIVO

TAEG de 2,9% | Exemplo para um consumidor com 30 anos | Financiamento de 70.000,00 €, com hipoteca | Valor de avaliação de 117.000,00 € | 30 anos | TAN variável de 2,046 % | Euribor a 12M -0,154%, (em outubro de 2018) mais spread de 2,200% | 360 prestações mensais de 262,95€ | Comissões e despesas iniciais de 1.472,50€ | Comissões e despesas mensais de 6,76€ (inclui imposto do selo) | Prémio do seguro de vida mensal médio de 10,96€ | Prémio de seguro multirriscos anual de 65,23€ | MTIC 103.533,10€ | 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 2,4% | Com detenção dos seguintes produtos: **Cartão de débito e Cartão de crédito, com utilização nos últimos 3 meses; Caixadirecta; Domiciliação de Rendimentos e Seguro de Vida e Multirriscos da “Fidelidade - Companhia de Seguros, S. A.”** TAN variável de 1,546% | Euribor a 12M -0,154% (em outubro de 2018) mais spread de 1,700% | 360 prestações mensais de 245,73€ | Prémio do seguro de vida mensal médio de 10,61€ | MTIC 97.208,62€ | 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 |

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