

Nota introdutória

O presente documento foi redigido ao abrigo do Artigo 12.º | Informação pré-contratual de carácter geral do Decreto-Lei n.º 74-A/2017 de 23 de junho para contratos de financiamento a consumidores garantidos por hipoteca ou por outro direito sobre coisa imóvel. A comunicação destas informações não implica para o Mutuante qualquer obrigação de conceder crédito.

Mutuante

Nome: Banco BIC Português, S.A.
Endereço geográfico: Avenida António Augusto Aguiar, 132 – 1050-020 Lisboa
Contactos: 808 22 44 44 (todos os dias, das 8h às 23)
Endereço do sítio de internet: eurobic.pt

Finalidades

As finalidades previstas para contratos de crédito aos consumidores para imóveis destinados a habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, com garantia hipotecária são: aquisição, aquisição e obras, construção ou obras.

Para contratos de crédito para aquisição ou manutenção de direito de propriedade sobre terrenos ou edifícios já existentes ou projetados as finalidades previstas são: aquisição de terreno para construção e pagamento de sinal.

No caso dos contratos de crédito que, independentemente da finalidade, estejam garantidos por hipoteca ou por outra garantia equivalente habitualmente utilizada sobre imóveis as finalidades previstas são: relacionadas com a saúde, investimentos diversos, outras finalidades que não se enquadram nas anteriores.

Tipos de Garantia

Os empréstimos são garantidos por hipoteca em 1º grau da habitação ou do terreno a que se destina o empréstimo. Contudo, em substituição desta hipoteca, poderão ser aceites outras garantias reais que o Banco entenda como adequadas para o risco dos empréstimos, como por exemplo: penhor de aplicações financeiras (depósitos a prazo ou carteira de títulos cotados em Bolsa) ou hipoteca de outro imóvel. Em complemento, poderá ainda, ser exigida fiança de ascendentes, descendentes ou outras pessoas idóneas, quando o risco do empréstimo assim o exija. No Crédito Habitação Própria (Oferta Sénior) exclusivo para Clientes com mais de 51 anos, é ainda necessário apresentar fiança de pessoas com idade inferior e preferencialmente correlacionados (filhos ou outros familiares) sendo que a soma do prazo do empréstimo com a idade do fiador mais velho não poderá ultrapassar os 75 anos.

Prazo

Até 480 meses, mediante a finalidade do crédito, desde que a idade dos titulares no final do prazo não ultrapasse os 75 anos.

Tipo de taxas de juro

Taxa variável indexada: Taxa de juro formada pela Euribor a 6 ou 12 meses (média aritmética simples das taxas Euribor a 6 ou 12 meses que vigorarem no mês anterior ao do início dos empréstimos) arredondada à milésima e acrescida do spread aplicado pelo Banco, em função da relação Financiamento/ Garantia e do nível de risco do crédito. O cálculo dos juros tem como referência um período de 360 dias.

Os empréstimos ao abrigo do regime bonificado à habitação a pessoa com deficiência beneficiam de uma bonificação que corresponde à diferença entre a TRCB ou da taxa contratual quando esta for inferior, e 65% da taxa mínima da proposta aplicável às operações principais de refinanciamento do Banco Central Europeu.

Taxa de referência para o cálculo de bonificação (TRCB) - Estão sujeitos a bonificações concedidas pelo Estado as prestações dos empréstimos concedidos ao abrigo do Regime Deficiente, podendo as prestações alterar em função da taxa de juro utilizada para o cálculo das bonificações, independentemente da variação da taxa de juro que for contratualmente acordada com o Cliente.

Moeda

Os financiamentos do EuroBic são expressos em Euro.

Exemplo Representativo

Sem efeito das vendas associadas: TAEG de 1,6%. TAN Variável de 1,095% (Euribor 12 meses de jan/21 de -0,505%, acrescida de spread de 1,600%), com uma prestação mensal de 489,03€ e MTIC (montante total imputado ao consumidor) de 189.026,99€.

Com efeito das vendas associadas (*): **TAEG de 1,2%. TAN Variável de 0,595% (Euribor 12 meses de jan/21 de -0,505%, acrescida de spread de 1,100%), com uma prestação mensal de 455,06€ e MTIC (montante total imputado ao consumidor) de 177.205,26€.**

Para um empréstimo de 150.000€, com o prazo de 30 anos (360 prestações), Cliente com 30 anos, rácio financiamento/garantia de 60%, taxa de esforço de 25%, garantido pela hipoteca do imóvel a financiar e celebração do contrato de crédito por Documento Particular Autenticado (DPA).

Comissões e Despesas iniciais no valor de 818,60€ (inclui impostos), Comissões e Despesas mensais de 3,38€ (IS incluído), Seguro de Vida com prémio anual médio de 164,28€ e Multirriscos com prémio anual de 183,96€.

(* **Pressupõe a subscrição dos seguintes produtos:** Conta EuroBic 365 com domiciliação de vencimento (com documentos digitais), seguros de vida e multirriscos contratados através do EuroBic.

A taxa de juro aplicada poderá assumir valores negativos em função da evolução do respetivo indexante.

Financiamento sujeito a análise casuística e aprovação por parte do Banco.

Outros custos não incluídos no custo total do crédito

No momento da realização do contrato, o Cliente terá de pagar emolumentos/honorários pela formalização do contrato e registos (Casa Pronta, Documento Particular Autenticado ou Escritura Pública), e impostos pela aquisição da habitação ou do terreno (se aplicável).

Reembolso do financiamento

O reembolso do empréstimo poderá ser efetuado em prestações mensais, constantes e sucessivas, de capital e juros;

Nos empréstimos em que sejam estipulados períodos de carência e/ou libertação de parcelas de capital (empréstimos destinados à construção ou realização de obras, por exemplo), durante períodos apenas serão devidas prestações mensais e sucessivas de juros sobre o capital libertado e em dívida, findos esses períodos os empréstimos serão reembolsados em prestações mensais, constantes e sucessivas de capital e de juros.

Nos financiamentos intercalares de Crédito Sinal, apenas são devidas prestações mensais e sucessivas de juros, sendo o financiamento reembolsado integralmente na data do seu vencimento por contrapartida do financiamento destinado à aquisição da habitação.

Reembolso antecipado

São admitidos reembolsos parciais de capital em qualquer momento do contrato, desde que efetuados em datas coincidentes com os vencimentos das prestações e mediante pré-aviso de sete dias úteis. O reembolso antecipado total é igualmente permitido, em qualquer momento do contrato, mediante pré-aviso de dez dias úteis. Em ambos os casos será cobrada uma comissão de 0,50% sobre o montante liquidado antecipadamente, nos contratos celebrados no regime de taxa variável e uma comissão de 2,00% para contratos celebrados no regime de taxa fixa.

Avaliação de Imóveis

Nos contratos garantidos por hipoteca é obrigatória a avaliação do imóvel a hipotecar, a efetuar por perito avaliador independente, habilitado para o efeito através de registo na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, nos termos da legislação aplicável.

Por cada avaliação, será cobrada ao Cliente uma comissão de avaliação de acordo com o preçário em vigor (disponível nas Agências e/ou em eurobic.pt).

Se o Cliente não concordar com o resultado e os fundamentos do relatório de avaliação poderá requerer a realização de uma segunda avaliação ao imóvel, sendo o custo de reavaliação suportado pelo Cliente.

Serviços acessórios | Obrigações adicionais

Para a obtenção do financiamento o cliente terá de assegurar:

- . Abertura de Conta de Depósitos à Ordem: é obrigatória a abertura e manutenção de conta de depósitos à ordem junto do EuroBic, titulada pelos Mutuários durante toda a vigência do financiamento;
- . Seguro de Vida: é obrigatória a subscrição e manutenção de seguro de vida por todos os titulares do empréstimo, do qual conste como beneficiário o Banco. É exigida a cobertura da morte por doença ou acidente assim como a Invalidez Absoluta e Definitiva por Doença ou Total Permanente por acidente. O montante do seguro não pode ser inferior ao montante do empréstimo concedido.
- . Seguro Multiriscos: é obrigatória a subscrição de um seguro do imóvel. O Cliente deverá contratar uma apólice que contemple as coberturas e os requisitos mínimos exigidos pelo Banco. O capital mínimo exigido deverá corresponder ao valor de reconstrução do respetivo imóvel ou fração (excluindo terreno), respeitante a todos os elementos constituintes ou incorporados pelo proprietário, incluindo o valor proporcional das partes comuns. O valor do prémio é atualizado tendo por base os índices publicados pelo Instituto de Seguros de Portugal. O Banco BIC Português, S.A. deverá vigorar como Credor Hipotecário.

Avaliação de Solvabilidade | Advertência Geral

A aprovação e contratação do financiamento está dependente da prévia avaliação da solvabilidade do Cliente, do risco do crédito e das garantias de cumprimento.

O Cliente deve prestar informação correta e completa, no prazo que lhe for indicado pelo Banco ou pelo intermediário de crédito (se aplicável), para efeitos de avaliação da sua solvabilidade e decisão da concessão de crédito, sob pena do crédito não lhe poder ser concedido.

Incumprimento | Advertência Geral

O incumprimento das responsabilidades de crédito ocorre quando o cliente bancário não paga, na data prevista, uma prestação do contrato de crédito que celebrou, originando encargos adicionais previstos no contrato.

A falta de pagamento e/ou o incumprimento de alguma outra obrigação assumida no contrato de empréstimo, pode acarretar a execução judicial dos mutuários e dos demais garantes (fiadores, por exemplo), penhoras, e a venda judicial do imóvel dado em garantia.

O cliente bancário deve ter uma atitude preventiva, antecipando uma eventual situação de incumprimento. Em caso de dificuldade no pagamento das prestações do empréstimo, o Cliente deverá contactar a instituição de crédito a fim de serem estudadas soluções.

Documentação necessária

Documentos pessoais:

- . Cartão do Cidadão ou Bilhete(s) de Identidade do(s) Titular(es);
- . Passaporte(s) – no caso de cidadão(s) não nacional(is);
- . Cartões de Contribuinte do(s) Titular(es);
- . Última declaração e nota de liquidação de IRS do Agregado Familiar;
- . 3 últimos recibos de vencimento do(s) titular(es);

Documentação necessária (continuação)

- . Extrato bancário dos últimos 3 meses;
- . No caso de transferência de Crédito, de outra Instituição Financeira, é necessária fotocópia da escritura, bem como documento comprovativo (por exemplo, extrato bancário), identificando a última prestação paga na outra Instituição Financeira e o valor atualmente em dívida;
- . Contrato Promessa Compra e Venda (no caso de adiantamento).

Documentos referentes ao imóvel:

- . Certidão predial permanente válida do imóvel ou o respetivo código de acesso válido;
- . Caderneta predial/Modelo I do IMI;
- . Alvará de licença de utilização/habitação ou certidão emitida pela Câmara Municipal que certifique a sua dispensa;
- . Documento comprovativo do pagamento de IMT ou da isenção;
- . Planta da habitação e localização;
- . Certificado energético e da qualidade do ar interior;
- . Ficha técnica da habitação (quando aplicável);

No caso de construção:

- . Alvará de licença de construção ou comunicação prévia;
- . Projeto aprovado e caderno de encargos;

No caso de obras:

- . Certidão emitida pela Câmara Municipal que certifique a receção provisória das obras de urbanização, ou que a caução prestada é suficiente para garantir a boa execução das obras de urbanização ou a conclusão de tais obras em conformidade com os projetos aprovados (quando aplicável);
- . Alvará de licença de obras, comunicação prévia, comunicação do início dos trabalhos ou certidão emitida pela Câmara Municipal que certifique a isenção de controlo prévio/licença (conforme aplicável e apenas nos empréstimos que se destinem à realização de obras de ampliação, alteração, conservação ou beneficiação).

- . Sem prejuízo de outros documentos que se venham a revelar como necessários para o caso concreto.

Informações complementares

Para mais informações, o Cliente poderá dirigir-se a uma Agência EuroBic, contactar o Banco através da Linha 808 22 44 44 (todos os dias, das 8h às 23h) ou aceder a eurobic.pt