

## INFORMAÇÃO GERAL PRÉ-CONTRATUAL SOBRE CONTRATOS DE CRÉDITO À HABITAÇÃO E HIPOTECÁRIOS

De acordo com o Art.º 12 do Decreto-Lei nº 74-A/2017, de 23 de junho, prestamos a seguinte informação pré-contratual de caráter geral sobre os contratos de crédito à habitação e hipotecários:

<b>Observações Preliminares</b>	<p>O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa. Os dados quantificados são fornecidos de boa-fé e constituem uma descrição exata da oferta que o mutuante está em condições de propor em função das condições de mercado atuais e com base nas informações apresentadas. É conveniente notar, no entanto, que estes dados podem registar flutuações em função das condições do mercado. A comunicação destas informações não implica para o mutuante qualquer obrigação de conceder o crédito.</p>		
<b>Mutuante</b>	<p>ABANCA CORPORACIÓN BANCARIA, S.A. – Sucursal em Portugal          Rua Castilho nº 20, 1250-069 Lisboa          707 200 666 / (+ 351) 21 330 63 24  <a href="mailto:abancaportugal@abanca.com">abancaportugal@abanca.com</a>  <a href="http://www.abanca.pt">www.abanca.pt</a></p>		
<b>Finalidades</b>	<p><b>Crédito Habitação Regime Geral:</b> Destinado à aquisição, aquisição de terreno e construção, construção e realização de Obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação em habitação própria e permanente, secundária ou para arrendamento. Transferência de Empréstimos de outras Instituições Financeiras.</p> <p><b>Crédito Habitação Regime Deficientes:</b> Destinado à aquisição, aquisição de terreno e construção, construção, recuperação ou ampliação de habitação própria e permanente, incluindo a aquisição de garagem individual ou lugar de estacionamento em garagem coletiva, por pessoas singulares, maiores de idade, com incapacidade multiuso igual ou superior a 60%. É ainda destinado à realização de obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação em partes comuns dos edifícios ao cumprimento das normas técnicas, exigidas por lei, para melhoria da acessibilidade aos edifícios habitacionais, por parte do proprietário das frações autónomas, que constituam a sua habitação própria e permanente, e cuja responsabilidade seja dos condóminos.</p> <p><b>Crédito Multiopções:</b> Crédito que, independentemente da finalidade, esteja garantido por hipoteca.</p>		
<b>Tipos de garantia</b>	<p>Primeira hipoteca do imóvel, e fiança se necessário. Em casos excecionais, poder-se-ão aceitar outro tipo de garantias, de acordo com a legislação em vigor.</p>		
<b>Prazo padrão</b>	<p>360 meses, no entanto pode ir até aos 480 meses, caso a idade dos mutuários na data de vencimento não exceda os 75 anos.</p>		
<b>Tipos de Taxa de Juro</b>	<b>REGIME DE CRÉDITO</b>	<b>TIPO DE TAXA</b>	<b>FINALIDADE</b>
	Regime Geral	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Taxa Fixa 15, 20, 25 e 30 anos</li> <li>▪ Taxa Mista composta por taxa Fixa a 1, 2, 3, 4, 5 e 10 anos, com restante período indexada à Euribor a 12 meses</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Crédito Habitação ABANCA</li> <li>▪ Segunda Habitação ABANCA</li> <li>▪ Transferência de Crédito Habitação ABANCA</li> <li>▪ Crédito para Aquisição de Terreno e Construção</li> <li>▪ Crédito para Construção / Obras ABANCA</li> <li>▪ Crédito para Arrendamento ABANCA</li> <li>▪ Crédito Multiopções</li> </ul>
	Regime Bonificado	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 65% da taxa de refinanciamento do Banco Central Europeu (BCE)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitação Própria Permanente</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Empréstimo de Taxa Fixa</li> </ul> <p>Os empréstimos de taxa fixa apresentam um (ou mais) período(s) de taxa fixa. Durante o 1º ano de taxa fixa, o valor das prestações manter-se-á constante, permitindo assim ao mutuário conhecer à partida o plano de amortização do seu empréstimo, e precaver-se contra eventuais subidas da taxa de juro, e consequentemente do valor das suas prestações. No restante período de taxa fixa, o valor das prestações manter-se-á constante desde que mantenha os produtos e serviços financeiros subscritos como vendas associadas facultativas.</p>		

▪ **Empréstimo de Taxa Mista**

Os empréstimos de taxa mista apresentam um (ou mais) período(s) de taxa fixa e um período de taxa variável.

Durante o 1º ano de taxa fixa, o valor das prestações manter-se-á constante, permitindo assim ao mutuário conhecer à partida o plano de amortização do seu empréstimo, e precaver-se contra eventuais subidas da taxa de juro, e consequentemente do valor das suas prestações. No restante período de taxa fixa, o valor das prestações manter-se-á constante desde que mantenha os produtos e serviços financeiros subscritos como vendas associadas facultativas.

▪ **Empréstimo com Taxa de Juro Bonificada Variável**

Nos empréstimos de Regime Bonificado a Deficientes, com Taxa de Juro Bonificada Variável, o valor das prestações varia com a alteração da taxa de juro, de acordo com a taxa de refinanciamento do Banco Central Europeu (BCE).

**Crédito Habitação Regime Geral e Multiopções:**

No Empréstimo a Taxa Fixa a taxa de juro do 1.º ano do crédito é determinada pela diferença entre a taxa fixa acordada para o contrato e o valor total da bonificação. A bonificação do 1.º ano do crédito é determinada em função dos compromissos assumidos pelo Cliente quanto ao envolvimento comercial que irá ter com o Banco no decorrer do 1º ano do Empréstimo (vendas associadas esperadas).

A taxa fixa do 2.º ano, e anos subsequentes até à maturidade do empréstimo, tem a bonificação dependente da manutenção das condições de vendas associadas assumidas inicialmente, podendo o Banco agravar a taxa fixa nas percentagens previstas contratualmente por produto / serviço que o Cliente deixe de ter contratado junto do Banco.

No Empréstimo a Taxa Mista a taxa de juro do 1.º ano do crédito é determinada pela diferença entre a taxa fixa acordada para o contrato e o valor total da bonificação.

A bonificação do 1.º ano do crédito é determinada em função dos compromissos assumidos pelo Cliente quanto ao envolvimento comercial que irá ter com o Banco no decorrer do 1.º ano do Empréstimo (vendas associadas esperadas).

A taxa fixa do 2.º ano, quando aplicável, e anos subsequentes até ao término do período de taxa fixa contratado (2, 3, 4, 5 ou 10 anos), tem a bonificação dependente da manutenção das condições de vendas associadas assumidas inicialmente, podendo o Banco agravar a taxa fixa nas percentagens previstas contratualmente por produto / serviço que o Cliente deixe de ter contratado junto do Banco.

Após o período de taxa fixa acordado, o restante prazo será de taxa variável, resultante da soma das duas componentes: Euribor a 12 meses e spread. A bonificação do spread no restante prazo está dependente da manutenção das condições de vendas associadas assumidas inicialmente, podendo o Banco agravar o mesmo nas percentagens previstas contratualmente por produto / serviço que o Cliente deixe de ter contratado junto do Banco.

O valor do indexante Euribor a 12 meses corresponde à média aritmética simples das cotações diárias observadas no mês de calendário anterior ao início do período de contagem de juros, sendo esta taxa revista anualmente. A taxa é arredondada à milésima da seguinte forma: quando a quarta casa decimal é igual ou superior a cinco, o arredondamento é feito por excesso e quando é inferior a cinco é feito por defeito. Os juros são calculados através da Convenção 30/360. Mais informações sobre o indexante Euribor a 12 meses disponíveis em [www.emmi-benchmarks.eu](http://www.emmi-benchmarks.eu)

A taxa de juro pode variar em função da evolução do indexante Euribor a 12 meses, o que poderá ter impacto no valor da prestação a pagar.

**Crédito Habitação Regime Deficientes:** Taxa que corresponde a 65% da taxa de refinanciamento do Banco Central Europeu (BCE).

Esta taxa beneficia de uma bonificação que corresponde à diferença entre a TRCB (taxa de referência para o cálculo de bonificações, fixada administrativamente) e a taxa contratual, se esta for inferior a 65% da taxa de referência do BCE.

**Exemplo representativo**

Exemplo representativo para um empréstimo padrão, de crédito à habitação regime geral, a 30 anos, para um titular com 30 anos de idade e com um rácio de 80% sobre o menor dos seguintes valores: valor de avaliação ou valor de aquisição/construção:

**TAEG:** 3,3%

**TAN:** 2,600% (fixa no 1º ano) e 2,263% (Euribor a 12 meses + spread de 2,750%, no restante prazo)

**Montante total do crédito:** 150.000,00 Euros

**Custo total do crédito:** 83.414,95 Euros

	<p><b>Montante total imputado ao consumidor (MTIC):</b> 233.414,95 Euros</p> <p>Valores calculados com base na média mensal da Euribor a 12 meses de março 2021: -0,487%</p>
<b>Outros custos não incluídos no custo total do crédito</b>	Emolumentos notariais.
<b>Reembolso do crédito</b>	<p>O crédito será reembolsado em prestações mensais constantes de capital e juros. Caso exista carência de capital, e durante esse período, as prestações são apenas de juros.</p> <p>Para o exemplo representativo atrás indicado, e considerando o valor atual da Euribor a 12 meses, o reembolso seria em 12 prestações iniciais fixas de 600,51 Euros e 348 prestações variáveis seguintes de 600,51 Euros.</p>
<b>Reembolso antecipado</b>	<p><b>Reembolso parcial:</b> Pode ser efetuado em qualquer momento, desde que em data coincidente com o vencimento das prestações e mediante um pré-aviso de 7 dias úteis.</p> <p><b>Reembolso total:</b> Pode ser efetuado em qualquer momento, desde que comunicado com um pré-aviso de 10 dias úteis.</p> <p>Os reembolsos estão sujeitos a uma comissão de 2,00% durante o período de taxa fixa e 0,50% durante o período de taxa variável. Esta comissão incide sobre o montante a reembolsar e é acrescida de I.Selo à taxa de 4%. Não há lugar à cobrança desta comissão se o motivo do reembolso for morte, desemprego ou deslocação profissional.</p>
<b>Avaliação do imóvel</b>	<p>É necessário efetuar uma avaliação ao imóvel que garante da operação. Esta avaliação é efetuada por um perito avaliador independente, designado pelo banco, e tem os seguintes custos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Imóveis residenciais: 275,00 Euros + IVA (23%)</li> <li>• Garagens e arrecadações não anexas ao imóvel residencial: 130,00 Euros + IVA (23%)</li> <li>• Vistorias de andamento de obras: 210,00 Euros + IVA (23%)</li> </ul> <p>Estes custos são a cargo do cliente. O cliente pode ainda requerer, a suas expensas, a realização de uma segunda avaliação ao imóvel.</p>
<b>Período de reflexão</b>	7 dias, após o recebimento da decisão de aprovação do crédito / FINE de Aprovação
<b>Informações Complementares</b>	<p>Este documento foi elaborado com base no definido no Decreto-Lei n.º 74-A de 23 de junho de 2017.</p> <p>A Ficha de Informação Normalizada Europeia é fornecida com a Simulação e garante-lhe rigor e transparência de informação personalizada, completa e detalhada.</p>
<b>Produtos e Serviços acessórios</b>	<p><b>Obrigatórios:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seguro de Vida, com as coberturas mínimas de morte e invalidez absoluta e definitiva (no Regime Deficientes este seguro é facultativo).</li> <li>- Seguro Multirriscos, com as coberturas mínimas de risco de incêndio; ação mecânica de queda de raio e explosão; tempestades; inundações; demolição e remoção de escombros; choque ou impacto de veículos terrestres; queda de aeronaves; queda accidental de árvores; atos de vandalismo e aluimento de terras e com a cobertura adicional de fenómenos sísmicos.</li> <li>- Seguro de Obra em caso de Construção.</li> </ul> <p>Estes seguros podem ser contratados num prestador distinto do ABANCA, devendo, no entanto, o banco ser o beneficiário da apólice. Se forem contratados no ABANCA, o cliente beneficia de uma redução na taxa fixa e no <i>spread</i>.</p> <p><b>Facultativos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Domiciliação de ordenado, com um valor líquido igual ou superior a 500€.</li> <li>- Plano Poupança Reforma (PPR), com um valor mínimo de constituição e reforços anuais de 1.500€.</li> </ul> <p>Estes produtos permitem ao cliente beneficiar de uma redução na taxa fixa (quando aplicável) e no <i>spread</i> se forem contratados no ABANCA.</p>
<b>Dever de avaliação da solvabilidade</b>	Para que o ABANCA possa efetuar uma correta avaliação da solvabilidade do cliente, este deve prestar-lhe informações verdadeiras, completas e atualizadas dentro do prazo solicitado pelo banco, sob a pena de o empréstimo não ser concedido.
<b>Incumprimento dos</b>	O atraso ou a falta de pagamento de três prestações sucessivas (depois de concedido pelo mutuante de um prazo suplementar de 30 dias para que o

## compromissos associados ao crédito

consumidor proceda ao pagamento das prestações em atraso) poderá ter várias consequências para o consumidor, nomeadamente:

- A aplicação de uma taxa de mora sobre os montantes vencidos e não pagos;
- A execução e venda judicial do imóvel dado em garantia;
- A comunicação da situação de incumprimento à Central de Responsabilidades de Crédito;
- A perda de benefício do prazo ou a resolução do contrato de crédito.

Em último recurso o cliente pode vir a ficar sem casa se não pagar as prestações.

Data da última atualização: 01.04.2021