

Informação pré-contratual de carácter geral – Crédito à habitação com garantia hipotecária

MUTUANTE	
Nome:	Banco CTT, S.A., Sociedade Anónima
Contacto:	707288282 das 8h às 24h 7 dias por semana
Endereço Geográfico:	Avenida D. João II, nº 13, Edifício Báltico, Piso 11º, 1999-001 Lisboa
Endereço do Site de Internet:	www.bancoctt.pt

REGIME	FINALIDADES	
Crédito Habitação Geral	Aquisição	Habitação Própria Permanente
		Habitação Secundária
		Habitação Arrendamento
	Trânsferência de Outras Instituições de Crédito	Habitação Própria Permanente
		Habitação Secundária
		Habitação Arrendamento
Crédito Hipotecário Complementar	Transferência de Outras Instituições de Crédito	Crédito Complementar para fins diversos, contratado em simultâneo com o Crédito Habitação Principal. Montante mínimo de 50.000€ para o somatório entre o Crédito Habitação Principal e o Crédito Complementar.

Garantias
Primeira Hipoteca (hipoteca de primeiro grau) sobre o Imóvel objeto do financiamento, livre de quaisquer ónus ou encargos
Fiança

Prazos
Prazo máximo: 40 anos, desde que a idade do(s) proponente(s) não ultrapasse os 75 anos na maturidade do empréstimo
Prazo mínimo: 10 anos

Tipos de taxa de juro
<p>Taxa de juro variável durante todo o prazo do empréstimo, e resulta da soma de duas componentes: o indexante (EURIBOR 12 meses) e o spread, conforme descrito na Secção "Taxa de juro e outros custos".</p> <p>O valor do indexante corresponde à média aritmética simples das cotações diárias de (a) EURIBOR 12 meses referente ao mês de calendário anterior ao início do período de contagem de juros, com base na convenção Atual/360 dias, arredondada à milésima da seguinte forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> Quando a quarta casa decimal é igual ou superior a cinco, o arredondamento é feito por excesso; Quando a quarta casa decimal é inferior a cinco, o arredondamento é feito por defeito.

O indexante será revisto a cada 12 meses. Para mais informação sobre o indexante consultar <https://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html>

Moeda

Os empréstimos do Banco CTT são expressos em Euros

Taxa anual de encargos efetiva global (TAEG)

É a taxa que representa o custo total do empréstimo para o cliente, em percentagem anual do montante total do crédito e inclui a Taxa de Juro Anual Nominal (TAN) e outros encargos associados ao crédito que o cliente terá de pagar por ano. A TAEG pode ser usada para comparar propostas de crédito com o mesmo prazo e modalidade de reembolso. A proposta com TAEG mais baixa é a mais barata para o cliente.

O cálculo da TAEG inclui: os juros; as comissões e impostos; as despesas associadas ao contrato de crédito, nomeadamente com impostos e com os emolumentos relativos ao registo da hipoteca, no caso de se tratar de um crédito com garantia hipotecária; os seguros exigidos para obtenção do crédito; a comissão de manutenção de conta à ordem se existir (no caso do Banco CTT o cliente não paga a comissão de manutenção da conta à ordem), cuja abertura seja obrigatória para a gestão do empréstimo; outros encargos relativos à utilização de um meio de pagamento e relativos a operações de pagamento.

Montante total imputado ao cliente (MTIC)

O montante total imputado ao cliente (MTIC) corresponde ao valor global que o cliente terá que pagar ao Banco durante todo o período do empréstimo, ou seja, é a soma do montante total do empréstimo e dos respetivos custos com juros, comissões, impostos, seguros e outros encargos. O MTIC é uma informação especialmente relevante no momento que contrata o crédito. Ao longo da vigência do empréstimo a taxa de juro ou outros encargos podem ser alterados. Por exemplo, nos empréstimos contratados a taxa de juro variável, o MTIC é apenas indicativo. Como, nestes empréstimos, a taxa de juro pode variar ao longo do tempo, o MTIC pode não corresponder ao montante total que o cliente irá pagar durante a vigência do empréstimo. Se as demais características do crédito forem semelhantes: um crédito com a taxa de juro mais elevada terá um MTIC mais elevado, uma vez que os juros pagos serão superiores; um crédito a prazo mais longo terá um MTIC mais elevado, porque terá pago mais juros por esse crédito do que num crédito semelhante com prazo mais curto.

Pode utilizar o MTIC para comparar propostas. Para o mesmo montante e prazo, o MTIC permite comparar o valor dos juros e outros encargos que irá ter de pagar quando reembolsa o seu crédito.

Exemplo representativo para um Empréstimo a Taxa Variável

Com spread base: TAEG de 2,3%. Exemplo para um Crédito à Habitação com garantia hipotecária de 170.000€ a 30 anos, com Taxa de Juro Variável (TAN) de 1,571% (composta pela Euribor a 12 meses de dezembro de 2018, arredondada à milésima, de -0,129%, acrescida de um spread de 1,700% reembolsável em 360 prestações mensais no montante mensal estimado de 592,51€, para titular com 30 anos e rácio financiamento / garantia de 65%. Montante Total Imputado ao Consumidor (MTIC) de 233.411,42€ (correspondente à soma do montante total do crédito e do custo total do crédito para o consumidor de 63.411,42€ o qual inclui juros, custos com as comissões de abertura de processo, avaliação do imóvel, formalização e de liquidação das prestações e respetivos impostos bem como as despesas com emolumentos para registo de hipoteca e seguros vida e multiriscos exigidos). Comissão de reembolso antecipado de 0,5% acrescida do Imposto do Selo. TAEG calculada de acordo com o Decreto-lei n.º 74-A/2017 de 23 de junho.

Com spread contratado: TAEG de 1,7%. Exemplo para um Crédito à Habitação com garantia hipotecária de 170.000€ a 30 anos, com Taxa de Juro Variável (TAN) de 0,971% (composta pela Euribor a 12 meses de dezembro de 2018, arredondada à milésima, de -0,129%, acrescida de um spread de 1,100%, o qual pressupõe a domiciliação de ordenado e a subscrição do Seguro Vida e Seguro Casa no Banco CTT), reembolsável em 360 prestações mensais no montante mensal estimado de 544,53€, para titular com 30 anos e rácio financiamento / garantia de 65%. Montante Total Imputado ao Consumidor (MTIC) de 215.776,67€ (correspondente à soma do montante total do crédito e do custo total do crédito para o consumidor de 45.776,67€ o qual inclui juros, custos com as comissões de abertura de processo, avaliação do imóvel, formalização e de liquidação das prestações e respetivos impostos bem como as despesas com emolumentos para registo de hipoteca e seguros vida e multiriscos exigidos). Comissão de reembolso antecipado de 0,5% acrescida do Imposto do Selo. TAEG calculada de acordo com o Decreto-Lei n.º 74-A/2017 de 23 de junho.

Os custos a seguir indicados não são do conhecimento do mutuante e não estão, por conseguinte, incluídos no cálculo do MTIC:

Imposto de selo sobre a aquisição do imóvel, IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de Imóveis), custo com a formalização contratual e eventuais documentos necessários como Certidões, Cadernetas, Procurações, retificação de Registos e Averbamentos vários.

Forma de reembolso do empréstimo

O empréstimo será reembolsado em prestações mensais, constantes e sucessivas que incluem a amortização de capital e o pagamento de juros.

Reembolso antecipado

Durante a vigência do contrato de crédito à habitação, tem a possibilidade de reembolsar antecipadamente o empréstimo, total ou parcialmente.

Os pedidos de reembolso parcial antecipado podem ser efetuados em qualquer momento do contrato, dirigindo ao Banco CTT uma notificação para o efeito, com um pré-aviso de 7 dias úteis. O reembolso parcial antecipado deve coincidir obrigatoriamente com a data de pagamento de prestação.

O pedido de reembolso total antecipado pode ser efetuado em qualquer momento do contrato, dirigindo ao Banco CTT uma notificação para o efeito, com um pré-aviso de 10 dias úteis.

A comissão de reembolso antecipado, parcial ou total, é de 0,5% sobre o valor a reembolsar. A comissão não é cobrada nos casos de morte, desemprego ou deslocação profissional para um local de trabalho situado a uma distância superior a 50 km.

Avaliação do imóvel

No cumprimento do disposto no artigo 18º do Decreto-Lei 74-A/2017, os mutuantes devem proceder à avaliação dos imóveis através de perito avaliador independente, habilitado para o efeito através de registo na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), nos termos da legislação aplicável.

O custo da avaliação é suportado pelo Cliente, sendo para o efeito cobrada a comissão de avaliação prevista no Preçário do Banco CTT, disponível em www.bancoctt.pt ou em qualquer Loja Banco CTT

Obrigações adicionais

O cliente tem de cumprir as seguintes obrigações para beneficiar das condições do empréstimo:

- Abertura e manutenção de Conta de Depósito à Ordem em momento prévio à contratação do empréstimo e respetiva manutenção durante a vigência do mesmo.
- Subscrição e manutenção de um Seguro de Vida, por todos os titulares do empréstimo, com cobertura de Morte e Invalidez Absoluta e Definitiva por doença ou acidente, pelo prazo do empréstimo, constando o Banco CTT da apólice de seguro como beneficiário irrevogável enquanto credor hipotecário. Define-se esta cobertura como a incapacidade total da pessoa segura para o exercício de qualquer atividade necessitando do recurso à assistência permanente de uma terceira pessoa para os atos básicos da vida diária, incluindo necessariamente a dependência total de terceiros para a higiene e a alimentação. Seguro de vida no valor do capital em dívida em cada momento, até à data de vencimento do empréstimo ou até à data em que cada um dos titulares atinja a idade atuarial de 85 anos.
- Subscrição e manutenção de um Seguro Multiriscos (do Imóvel) com cobertura de incêndio, furto ou roubo, tempestades, inundações, danos por água, rebentamento de canos, torneiras abertas, chuva, neve ou granizo, aluimento de terras, queda de aeronaves, choque de veículos, greves e tumultos, atos de vandalismo, derrame de água, quebra de antenas (2% do valor seguro), choque ou impacto de objetos sólidos, demolição e remoção de escombros (5% do valor seguro para edifício, até €15.000), pesquisa de avarias (até €1.000), reconstituição de jardins (até €500), honorários de arquitetos (2,5% do valor seguro, até €2.500), quebra de vidros – edifício (2% do valor seguro), aumento do custo de reconstrução (5% do valor seguro, até €5.000), riscos elétricos (2% do valor seguro, até €10.000), perda de rendas (5% do valor seguro, até €2.500), despesas com substituição de chaves/ fechaduras (até €125), danos estéticos (€500 por divisão ou local afetado até ao máximo por sinistro de 2,5% do valor seguro), Responsabilidade Civil do Proprietário (€50.000), Assistência Domiciliária e Assistência a Pessoas. O Banco consta da apólice de seguro como beneficiário irrevogável enquanto credor hipotecário.

Manutenção do seguro com as coberturas mínimas exigidas até ao final do contrato de crédito.

O Cliente pode optar pela contratação de seguros não comercializados pelo Banco CTT, S.A., desde que as apólices contenham as coberturas mínimas e demais requisitos indicados.

Avaliação de Solvabilidade

O cliente deve prestar informação correta e completa, no prazo que lhe seja indicado pelo mutuante ou intermediário de crédito para efeitos de avaliação da sua solvabilidade, sob pena de o crédito não lhe poder ser concedido

Incumprimento dos compromissos associados ao empréstimo

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, o Cliente deve contactar o Banco CTT imediatamente, a fim de serem estudadas as soluções possíveis.

- Regras de aplicação da taxa de juro de mora: em caso de mora do(s) consumidor(es) no cumprimento de qualquer obrigação emergente da celebração ou execução do contrato de crédito e, enquanto a mesma se mantiver, o Banco CTT poderá cobrar juros moratórios. Os juros moratórios correspondem aos juros remuneratórios contratuais, acrescidos da sobretaxa anual máxima legalmente permitida que, atualmente é de 3,000% (três por cento) que incidirá sobre o capital vencido e não pago e sobre os juros remuneratórios capitalizados nos termos contratualmente previstos.
- Outros encargos: será cobrada uma Comissão pela Recuperação de Valores em Dívida, tal como definida no Preçário Geral do Banco CTT, correspondente a 4,000% (quatro por cento) do valor da prestação vencida e não paga, à qual acresce Imposto do Selo à taxa legal em vigor. Esta comissão é cobrada uma única vez, por cada prestação vencida e não paga,

ainda que o incumprimento se mantenha, com um valor mínimo de 12,00 EUR e um valor máximo de 150,00 EUR. Se a prestação vencida e não paga for superior a 50.000,00 EUR, a comissão a cobrar corresponde a 0,5% do valor da referida prestação vencida e não paga. Os valores anteriormente referidos serão anualmente atualizados por Portaria a publicar até 30 de Novembro do ano anterior, nos termos do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 58/2013, de 8 de Maio.

- Consequências de falta de pagamento: Sem prejuízo de quaisquer outros direitos que lhe sejam conferidos por lei ou nos termos do contrato de crédito, o incumprimento por parte do(s) consumidor(es) no pagamento de três prestações sucessivas devidas nos termos do contrato de crédito, após a concessão de um prazo suplementar de trinta dias concedido pelo Banco CTT para proceder ao pagamento, confere ao Banco CTT o direito de considerar imediatamente vencido tudo o que for devido, seja principal ou acessório, com a consequente exigibilidade de todas as obrigações ou responsabilidades, ainda que não vencidas.

No cumprimento da obrigação de comunicar ao Banco de Portugal a informação relativa a responsabilidades efetivas ou potenciais decorrentes de operações de crédito de que o(s) consumidor(es) sejam beneficiários, o Banco CTT comunicará à Central de Responsabilidades de Crédito do Banco de Portugal o grau de cumprimento dos encargos mensais associados ao pagamento dos créditos.

O incumprimento parcial da prestação não é considerado para os efeitos acima previstos, desde que o(s) consumidor(es) proceda(m) ao pagamento do montante em falta e dos juros de mora devidos até ao momento de vencimento da prestação seguinte.

Em último recurso, pode vir a ficar sem a sua casa se não pagar as prestações.

Informações adicionais

Os contratos de crédito à habitação do Banco CTT regem-se pela lei portuguesa. As informações e condições contratuais serão fornecidas em português. Se estiver de acordo, tencionamos comunicar em português durante a vigência do empréstimo. Com a aprovação do empréstimo, ser-lhe-á entregue, a título gratuito, a ficha de informação normalizada europeia (FINE) com as condições aprovadas e uma cópia da minuta do contrato de crédito a celebrar.

Informação sobre os seguros comercializados pelo Banco CTT, S.A.:

- O Seguro Multiriscos Habitação Banco CTT é um seguro da MAPFRE – Seguros Gerais, S.A. comercializado através do Banco CTT, S.A., Sociedade Anónima, na sua qualidade de mediador de seguros. O Banco CTT, N.U.P.C 513412417, com sede na Avenida D. João II, n.º 11, Edifício Adamastor, Torre A, Piso 11.º, 1999-002 Lisboa, matriculado na Conservatória de Registo Comercial de Lisboa com o capital social de 156.400.000,00 Euros, encontra-se registado junto da Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões (ASF), sob o número 417448775, desde 4 de abril de 2017, na categoria de Agente de Seguros para o Ramo Vida e Não Vida. Os dados do Banco CTT, enquanto mediador de seguros, estão disponíveis e podem ser consultados no sítio da ASF (www.asf.com.pt).
- O Seguro Multiriscos Habitação Banco CTT é um seguro da MAPFRE – Seguros Gerais, S.A. comercializado através do Banco CTT, S.A., Sociedade Anónima, na sua qualidade de mediador de seguros. O Banco CTT, N.U.P.C 513412417, com sede na Avenida D. João II, n.º 11, Edifício Adamastor, Torre A, Piso 11.º, 1999-002 Lisboa, matriculado na Conservatória de Registo Comercial de Lisboa com o capital social de 156.400.000,00 Euros, encontra-se registado junto da Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões (ASF), sob o número 417448775, desde 4 de abril de 2017, na categoria de Agente de Seguros para o Ramo Vida e Não Vida. Os dados do Banco CTT, enquanto mediador de seguros, estão disponíveis e podem ser consultados no sítio da ASF (www.asf.com.pt).

- O Banco CTT enquanto mediador de seguros tem poderes para celebrar contratos de seguro em nome do Segurador, mas não assume a cobertura dos riscos. O Banco CTT, enquanto agente de seguros, não têm poderes de cobrança, ou seja, não está autorizado a receber prémios de seguros para serem entregues à seguradora.