

Informação Pré-Contratual de Carácter Geral – Crédito à habitação com garantia hipotecária

MUTUANTE	
Nome:	Banco CTT, S.A., Sociedade Anónima
Contacto:	212 697 144 (chamada rede fixa nacional) 9h às 20h 7 dias por semana
Endereço Geográfico:	Praça Duque de Saldanha, n.º 1, Edifício Atrium Saldanha, Piso 3, 1050-094 Lisboa
Endereço do Sítio de Internet:	www.bancoctt.pt

REGIME	FINALIDADES	
Crédito Habitação Geral	Aquisição	Habitação Própria Permanente
		Habitação Secundária
		Habitação Arrendamento
	Transferência de Outras Instituições de Crédito	Habitação Própria Permanente
		Habitação Secundária
		Habitação Arrendamento
	Construção / Reforço à Construção	Habitação Própria Permanente
		Habitação Própria Secundária
		Habitação Arrendamento
Crédito Hipotecário	Outras Finalidades Obras	Habitação Própria Permanente
		Habitação Secundária
		Habitação Arrendamento
	Complementar Isolado	Crédito Complementar para fins diversos, contratado isoladamente.
	Complementar Associado	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

A garantia a prestar é a primeira hipoteca (hipoteca de primeiro grau) sobre o imóvel objeto do financiamento, livre de quaisquer ónus ou encargos. Pode também ser exigida a prestação de garantias pessoais de terceiros sob forma de fiança.

No caso da finalidade construção, a garantia será o terreno, as benfeitorias, bem como qualquer outra valorização do imóvel sobre o qual incide, nomeadamente as construções que nele vierem a ser edificadas.

Prazos

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

Prazo máximo no Crédito Hipotecário Complementar Isolado: 30 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

Taxa Variável: Taxa variável em função de um indexante de mercado (Euribor 3,6 e 12 meses) acrescido de um spread negociado com o cliente. O valor do indexante corresponde à média aritmética simples das cotações diárias da Euribor a 3,6 ou 12 meses referentes 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:

- 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 3, 6 ou 12 meses (consoante a taxa Euribor escolhida).

Taxa Mista: Taxa fixa durante o período inicial do financiamento, seguida de taxa variável indexada à Euribor a 3, 6 ou 12 meses.

Taxa Fixa: Taxa aplicável ao financiamento durante toda a vigência do contrato, mantendo-se a prestação mensal sempre a mesma.

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.

Exemplos representativos

Taxa Variável

Sem vendas associadas facultativas: TAEG de 4,3%. Exemplo para um Crédito à Habitação com garantia hipotecária de 170 000€ a 30 anos, com Taxa de Juro Variável (TAN) de 3,698% (composta pela Euribor a 12 meses de março de 2025, arredondada à milésima, de 2,398%, acrescida de um spread de 1,3% reembolsável em 360 prestações mensais no montante mensal de 782,29€, para titular com 30 anos e rácio financiamento / garantia de 85%. Montante Total Imputado ao Consumidor (MTIC) de 297 411,64€ (correspondente à soma do montante total do crédito e do custo total do crédito para o consumidor de 127 411,64€ o qual inclui juros, custos com comissões e despesas iniciais de 2 244,70€ (impostos incluídos), prémio anual médio do seguro vida de 204,18€, prémio anual do seguro multirriscos de 226,44€ e conta à ordem com comissão de manutenção anual de 20,00€ (acrescido de Imposto do Selo). TAEG calculada de acordo com o Decreto-lei n.º 74-A/2017 de 23 de junho. A taxa de juro aplicada pode assumir valores negativos em função da evolução do respetivo indexante.

Com vendas associadas facultativas: TAEG de 3,7% na contratação dos seguros Vida e Multirriscos Habitação no Banco CTT, e domiciliação de ordenado na Conta Banco CTT. Exemplo para um Crédito à Habitação com garantia hipotecária de 170 000€ a 30 anos, com Taxa de Juro Variável (TAN) de 3,098% (composta pela Euribor a 12 meses de março de 2025, arredondada à milésima, de 2,398%, acrescida de um spread de 0,7% reembolsável em 360 prestações mensais no montante mensal de 725,74€, para titular com 30 anos e rácio financiamento / garantia de 65%. Montante Total Imputado ao Consumidor (MTIC) de 276 832,52€ (correspondente à soma do montante total do crédito e do custo total do crédito para o consumidor de 106 832,52€ o qual inclui juros, custos com comissões e despesas iniciais de 2 244,70€ (impostos incluídos), prémio anual médio do seguro vida de 196,81€, prémio anual do seguro multirriscos de 226,44€ e conta à ordem com comissão de manutenção anual de 20,00€ (acrescido de Imposto do Selo). TAEG calculada de acordo com o Decreto-lei n.º 74-A/2017 de 23 de junho. A taxa de juro aplicada pode assumir valores negativos em função da evolução do respetivo indexante.

Taxa Mista

Sem vendas associadas facultativas: TAEG de 4,2%, calculada com base numa TAN Fixa de 3,1% durante todo o prazo do empréstimo. TAN Fixa de 3,1% para os primeiros 12 meses e TAN Variável de 3,698% (composta pela Euribor a 12 meses de março de 2025, arredondada à milésima, de 2,398%, acrescida de um spread de 1,3%) para o prazo remanescente, para o produto Taxa Mista BCTT 1 ano. Exemplo para um Crédito Habitação com garantia hipotecária de 170 000€ a 30 anos e rácio financiamento/garantia de 65%, com 12 prestações mensais de 725,93€ e 348 prestações mensais de 780,71€. Montante Total Imputado ao Consumidor (MTIC) de 296 173,52€ (correspondente à soma do montante total do crédito e do custo total do crédito para o consumidor de 126 173,52€ o qual inclui juros, custos com comissões e despesas iniciais de 2244,7€ (impostos incluídos), prémio anual médio do seguro vida de 203,77€, prémio anual do seguro multirriscos de 226,44€ e conta à ordem com comissão de manutenção anual de 20,00€ (acrescido de Imposto do Selo)). TAEG calculada de acordo com o Decreto-lei n.º 74-A/2017 de 23 de junho. A taxa de juro aplicada pode assumir valores negativos em função da evolução do respetivo indexante.

Com vendas associadas facultativas: TAEG de 3,6% na contratação dos seguros Vida e Multirriscos Habitação no Banco CTT, e domiciliação de ordenado na Conta Banco CTT, calculada com base numa TAN Fixa de 2,5% durante todo o prazo do empréstimo. TAN fixa de 2,5% para os primeiros 12 meses e TAN variável de 3,098% (composta pela Euribor a 12 meses de março de 2025, arredondada à milésima, de 2,398%, acrescida de um spread de 0,7%) para o prazo remanescente, para o produto Taxa Mista BCTT 1 ano. Exemplo para um Crédito Habitação com garantia hipotecária de 170 000€ a 30 anos e rácio financiamento/garantia de 65%, com 12 prestações mensais de 671,71€ e 348 prestações mensais de 724,16€. Montante Total Imputado ao Consumidor (MTIC) de 275 621,67€ (correspondente à soma do montante total do crédito e do custo total do crédito para o consumidor de 105 621,67€ o qual inclui juros, custos com comissões e despesas iniciais de 2244,7€ (impostos incluídos), prémio anual médio do seguro vida de 196,38€, prémio anual do seguro multirriscos de 226,44€ e conta à ordem com comissão de manutenção anual de 20,00€ (acrescido de Imposto do Selo)). TAEG calculada de acordo com o Decreto-lei n.º 74-A/2017 de 23 de junho. A taxa de juro aplicada pode assumir valores negativos em função da evolução do respetivo indexante.

Taxa Fixa

Sem vendas associadas facultativas: TAEG de 4,8%, calculada com base numa TAN Fixa de 4,2% durante todo o prazo do empréstimo. Exemplo para um Crédito Habitação com garantia hipotecária de 74 000€ a 20 anos e rácio financiamento/garantia superior a 85%, com 240 prestações mensais de capital e juros no valor de 1 048,17€. Montante Total Imputado ao Consumidor (MTIC) de 261 222,06€ (correspondente à soma do montante total do crédito e do custo total do crédito para o consumidor de 91222,06€ o qual inclui juros, custos com comissões e despesas iniciais de 2 244,70€ (impostos incluídos), prémio anual médio do seguro vida de 123,47€, prémio anual médio do seguro multirriscos de 226,44€ e conta à ordem com comissão de manutenção anual de 20,00€ (acrescido de Imposto do Selo)). TAEG calculada de acordo com o Decreto-lei n.º 74-A/2017 de 23 de junho. A taxa de juro aplicada pode assumir valores negativos em função da evolução do respetivo indexante.

Com vendas associadas facultativas: TAEG de 4,2% na contratação dos seguros Vida e Multirriscos Habitação no Banco CTT, e domiciliação de ordenado na Conta Banco CTT, calculada com base numa TAN Fixa de 3,6% durante todo o prazo do empréstimo. Exemplo para um Crédito Habitação com garantia hipotecária de 74 000€ a 20 anos e rácio financiamento/garantia superior a 85%, com 240 prestações mensais de capital e juros no valor de 994,69€. Montante Total Imputado ao Consumidor (MTIC) de 248 334,49€ (correspondente à soma do montante total do crédito e do custo total do crédito para o consumidor de 78 334,49€ o qual inclui juros, custos com comissões e despesas iniciais de 2 244,70€ (impostos incluídos), prémio anual médio do seguro vida de 120,85€, prémio anual médio do seguro multirriscos de 226,44€ e conta à ordem com comissão de manutenção anual de 20,00€ (acrescido de Imposto do Selo)). TAEG calculada de acordo com o Decreto-lei n.º 74-A/2017 de 23 de junho. A taxa de juro aplicada pode assumir valores negativos em função da evolução do respetivo indexante.

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 financiamento será reembolsado em prestações mensais, constantes e sucessivas que incorporam a amortização do capital e o pagamento de juros.

Nos financiamentos em que haja lugar a carência (período de carência e/ou libertação por tranches), durante esse período apenas são devidas pelos Clientes prestações mensais e sucessivas de juros sobre o capital em dívida; findo esse período o financiamento será reembolsado em prestações mensais, constantes e sucessivas que incorporam a amortização do 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.

Contratos de taxa variável: Até 31 de dezembro de 2025 as comissões de reembolso antecipado não são devidas, nos contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente com taxa variável abrangidos pelo DL n.º 74-A/2017, independentemente do valor em dívida, conforme disposto no artigo 22.º da Lei 1/2025, de 6 de janeiro.

Contratos com taxa fixa e variável: O reembolso antecipado parcial ou total do empréstimo está sujeito a uma comissão de 2,0%, acrescida do Imposto do Selo, sobre o capital que é reembolsado durante o período em que é aplicável o regime de taxa fixa; durante o período em que é aplicável o regime de taxa variável, ao abrigo do artigo 22.º da Lei 1/2025 de 6 de janeiro, estão isentas, até 31 de dezembro de 2025, as comissões de reembolso antecipado previstas na alínea a) do n.º 5 do artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 74 -A/2017, de 23 de junho, na sua redação atual.

Contratos Taxa Fixa: O reembolso antecipado parcial ou total do empréstimo está sujeito a uma comissão de 2,0%, acrescida do Imposto do Selo, sobre o capital que é reembolsado.

Isenções à cobrança de comissão: conforme estabelecido na legislação aplicável, em caso de morte, desemprego ou deslocação profissional o reembolso antecipado, parcial ou total, é isento de comissão.

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 no valor de 230,00 EUR acrescida de 4,000% de Imposto do Selo.

Obrigações adicionais

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

- Abertura e manutenção de uma conta de depósito à ordem para gestão de movimentos associados ao Crédito Habitação. Esta conta poderá ser uma conta aberta junto do Banco CTT ou, caso o Cliente prefira, em qualquer outra Instituição de Crédito a operar em Portugal.
- 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 Multirriscos (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.

Possibilidade de isenção de subscrição e manutenção de Seguro de Vida associado ao Crédito Habitação, de acordo com a oferta em vigor, aplicável em cada momento.

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 das obrigações associadas 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 normailizada 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 Casa é um seguro da Generali Seguros, 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 Praça Duque de Saldanha, n.º 1, Edifício Atrium Saldanha, Piso 3, 1050-094 Lisboa, matriculado na Conservatória de Registo Comercial de Lisboa com o capital social de 286.400.000,00 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 Vida Crédito Casa é um seguro da Generali Seguros, 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 Praça Duque de Saldanha, n.º 1, Edifício Atrium Saldanha, Piso 3, 1050-094 Lisboa, matriculado na Conservatória de Registo Comercial de Lisboa com o capital social de 286.400.000,00 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.