

## FICHA DE INFORMAÇÃO GERAL SOBRE CRÉDITO À HABITAÇÃO

### INSTITUIÇÃO DE CRÉDITO – CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL

Sede: Rua do Ouro, 219 – 241 Apartado 2882 1122 – 001 Lisboa

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 a CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL estaria 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 a CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL qualquer obrigação de conceder o crédito.

#### 1. Finalidades do Empréstimo

- Aquisição / construção de Habitação Própria Permanente (HPP);
- Aquisição / construção de Habitação Própria Secundária (HPS);
- Aquisição / construção de Habitação Própria para Arrendamento (HPA);
- Realização de obras;
- Aquisição de terreno para construção de HPP;
- Transferências de contratos;
- Aquisição / construção de garagem ou lugar de estacionamento.

#### 2. Formas de Garantia

Os empréstimos são garantidos por primeira hipoteca sobre o imóvel a adquirir, construir, conservar ou beneficiar, incluindo o terreno. Em reforço da hipoteca acima descrita, é constituído um Seguro de Vida. Poderão ser exigidas garantias adicionais.

#### 3. Definição dos Tipos de Empréstimos

	Montante Máximo a Financiar ●	Prazos Máximo●
Montepio Habitação	75%	HPP: 40 anos; HPS: 40 anos; HPA: 40 anos
Crédito Habitação Deficientes	90% ●	35 anos

● Percentagens máximas indicadas sobre o valor de avaliação.

● O prazo adicionado à idade do(s) mutuário(s) não poderá exceder os 75 anos na modalidade de Crédito Montepio Habitação e 65 anos no Crédito Habitação Deficientes.

● Ou o montante máximo definido anualmente pelo Acordo Coletivo de Trabalho Vertical do Setor Bancário, sendo aplicável o menor dos dois valores.

*Regime para Deficientes:* Dado ser um regime bonificado pelo Estado, o acesso está restrito aos Clientes que apresentem um grau de incapacidade igual ou superior a 60% e aos deficientes das Forças Armadas abrangidos pelo Decreto-Lei nº 43/76.

#### 4. Regimes de Taxas de Juro para Novos Contratos

	Taxa Variável Indexada		Taxa Fixa	Taxa Variável Não Indexada
	Euribor a 3 meses	Euribor a 6 meses		
Montepio Habitação	✓	✓	✓	
Crédito Habitação Deficientes				✓

No cálculo dos juros das operações de Crédito à Habitação é adotada a convenção 30/360, correspondendo a um mês de 30 dias e a um ano de 360 dias.

##### Regime de Taxa de Juro Variável Indexada:

A taxa de juro nominal é constituída pela soma do indexante (Euribor a 3 ou a 6 meses) e de um spread. A metodologia de cálculo é a seguinte:

- Indexante: Média aritmética simples das taxas diárias Euribor a 3 ou a 6 meses na base de 360 dias, do período compreendido entre o primeiro e o último dia do mês anterior ao período de contagem de juros, arredondada para a milésima. Se a quarta casa decimal for igual ou superior a 5, o arredondamento é efetuado por excesso e se for inferior, o arredondamento é efetuado por defeito.
- Spread: Resulta de vários fatores, como por exemplo, o montante do empréstimo e o valor da avaliação do imóvel e pode ser reduzido em função do relacionamento do Cliente com o Montepio.

Aos Clientes Jovens (idade até aos 35 anos, inclusive) e aos Clientes Associados do Montepio poderá ser aplicável uma redução específica ao spread base de 0,1%, em função do seu grau de relacionamento com a Instituição.

As taxas são aplicadas aos contratos trimestral ou semestralmente, consoante a maturidade do indexante.

No regime de taxa de juro variável indexada, o valor da prestação diminui quando ocorre uma descida da média da Euribor. Do mesmo modo, quando se verifica uma subida, o valor da prestação também aumenta.

Esta relação entre as variações ocorridas na Euribor e na prestação não se verifica se a modalidade de reembolso for a prestação fixa, conforme explicado no ponto 7.

##### Regime de Taxa de Juro Fixa:

Durante o período de taxa fixa, o qual pode ser de 2, 3, 4, 5, 10 e 15 anos, a taxa de juro nominal é constituída pela soma da taxa de base fixa e de um spread. A metodologia de cálculo é a seguinte:

- Taxa de Base Fixa: Taxa definida em função da taxa euro swap para o prazo de taxa fixa selecionado.
- Spread: idêntico ao aplicável no regime de taxa de juro variável indexada.

Após este prazo e caso não seja negociado novo período de taxa fixa, é aplicável uma taxa de juro variável, indexada à Euribor a 3 ou 6 meses, acrescida do spread definido, funcionando conforme acima descrito no 'regime de taxa de juro variável indexada'.

##### Regime de Taxa de Juro Variável Não Indexada:

O valor da taxa de juro nominal é definido pelo Montepio em função das condições do mercado. Neste regime de taxa, a prestação também diminui quando ocorre uma descida do valor da taxa de juro e aumenta quando a taxa sobe.

No entanto, no regime para Deficientes (regime bonificado pelo Estado), a taxa de juro suportada pelo mutuário é de 65% da taxa mínima de proposta aplicável às operações principais de refinanciamento pelo Banco Central Europeu e a bonificação do Estado corresponde à diferença entre a TRCB definida legalmente e a taxa suportada pelo mutuário. Isto significa que o valor da prestação varia no mesmo sentido da referida taxa definida pelo Banco Central Europeu.

#### 5. Custo de um Empréstimo à Habitação

O custo de um Crédito à Habitação corresponde aos juros calculados através da aplicação da taxa de juro referida no ponto 4 e aos custos indicados no ponto 6. A especificação dos respetivos valores consta da Simulação de Crédito à Habitação, que faz parte integrante desta Ficha de Informação Geral.

## FICHA DE INFORMAÇÃO GERAL SOBRE CRÉDITO À HABITAÇÃO

### 6. Custos Relacionados com o Processo de Crédito

#### Custos Administrativos:

Cobrados independentemente da proposta ser ou não aprovada:

- Comissão de Avaliação: 185 €. Acresce IS à taxa legal. Os Jovens até aos 35 anos, inclusive, que realizem contratos no Montepio Habitação, beneficiam de uma redução, aplicando-se o valor de 135 €, mais IS (exceto no Montepio Habitação Flexível).
- Comissão de Estudo de Dossier: 220€. Acresce IS à taxa legal.
- Comissão de Fiança: 112€. Acresce IS à taxa legal. (Aplicável nos casos em que existe fiadores).

Cobrados apenas no caso do contrato ser realizado:

- Comissão de Contratação: 0,15% sobre o montante do empréstimo, com o mínimo de 75 € e o máximo de 150 €. Acresce IS à taxa legal.

Devidos ao longo do empréstimo:

- Comissão de Gestão: 16,2 €/ano. Acresce IS à taxa legal.
- Prémios de Seguros: Seguro Multirriscos e Seguro de Vida ①

#### Custos de Natureza Legal:

Devidos após aprovação da proposta e antes da realização do contrato:

- Registos de Aquisição e de Hipoteca ①
- Imposto Municipal sobre as Transmissões ①

① O valor destes encargos varia em função de alguns parâmetros, nomeadamente do montante do empréstimo / valor da aquisição / idade dos proponentes. Os respetivos valores constam na Simulação de Crédito à Habitação, a qual faz parte integrante desta Ficha de Informação Geral.

Aos custos referidos podem acrescer outros, como por exemplo, emolumentos pessoais, participações emolumentares, deslocações e fotocópias.

#### Casa Pronta:

O serviço Casa Pronta, disponibilizado pelos serviços do Ministério da Justiça, permite realizar de forma imediata todas as formalidades necessárias à compra e venda de casa (prédios urbanos), à transferência de um empréstimo bancário para compra de casa de um banco para outro ou à realização de um empréstimo garantido por uma hipoteca sobre um imóvel, num único balcão de atendimento.

Com este serviço foram eliminadas burocracias e formalidades, permitindo uma redução dos custos dos respetivos atos:

- 600€ (mais impostos) - Se for praticado mais do que um registo (ex.: é o caso da compra e venda com financiamento bancário em que são praticados vários registos);
- Certidão On-line: 15€

### 7. Periodicidade e Modalidades de Reembolso

	Periodicidade		Modalidade das Prestações	
	Mensal	Constantes	Mistas	Fixas
Montepio Habitação	✓	✓	✓	✓
Crédito Habitação Deficientes	✓	✓		

No Montepio Habitação, para as finalidades de aquisição ou transferência de habitação própria permanente pode ser aplicado um período de carência de capital, até ao máximo de 3 anos, em que o Cliente apenas paga juros (aplicável a contratos com LTV até 80%).

Através da opção de diferimento de capital (Montepio Habitação Flexível), é possível obter um valor mais reduzido da prestação mensal. Tal sucede porque é diferida para o final do prazo parte da amortização do capital mutuado (entre 10% e 30%), sendo liquidada conjuntamente com a última prestação. Assim, sobre o montante que é diferido só são pagos juros. Esta opção não está disponível na Solução Troca de Habitação, na opção de carência de capital e no regime de taxa de juro fixa.

As prestações trimestrais e semestrais não estão disponíveis no regime de taxa de juro fixa, nem na opção de diferimento de capital.

#### Prestações Constantes:

O seu valor mantém-se constante quando não ocorrem alterações das condições contratuais, nomeadamente da taxa de juro, do prazo, do capital e da bonificação atribuída, caso exista.

#### Prestações Mistas:

Combinam o esquema das prestações crescentes nos primeiros anos de vida do contrato, passando posteriormente a prestações constantes até final do mesmo. Assim, no início do empréstimo, o valor da prestação é bastante suave. A taxa de crescimento anual máxima é de 2,00%, sendo o prazo máximo de crescimento de 8 anos. O valor das prestações crescentes altera em função da aplicação da taxa de crescimento ou de alterações das condições contratuais (taxa de juro, do prazo e do capital). Estas prestações não estão disponíveis no regime de taxa de juro fixa, nem na opção de diferimento de capital e a sua aplicação depende da relação entre o financiamento e a garantia.

#### Prestações Fixas:

O seu valor é sempre fixo durante todo o contrato, mesmo que a taxa de juro varie, uma vez que o prazo é ajustado automaticamente. A prestação só é alterada em casos muito excecionais. Estas prestações não estão disponíveis nas opções de carência e de diferimento de capital, nem no regime de taxa de juro fixa.

#### Solução Troca de Habitação:

Tem como objetivo apoiar a aquisição de uma nova habitação sem ter de precipitar a venda da casa atual. Consequentemente verifica-se a existência de dois financiamentos, podendo ser atribuído um período de carência de capital, no máximo até 3 anos, a ambos os contratos.

### 8. Amortizações Antecipadas

É possível efetuar amortizações antecipadas total ou parcialmente, por qualquer valor. As amortizações parciais devem ser solicitadas com uma antecedência mínima de 7 dias úteis em relação à data de vencimento da prestação seguinte, sendo de 10 dias úteis em relação à data pretendida para efetuar o pagamento nas amortizações totais. No produto Montepio Habitação Flexível, as amortizações antecipadas parciais incidem prioritariamente sobre o capital diferido.

As amortizações antecipadas parciais ou totais são sujeitas a uma comissão de 0,5% sobre o montante amortizado, acrescida de Imposto do Selo (no caso do regime de taxa de juro fixa, aquele valor é de 2% durante o período de aplicação dessa taxa). Estão isentas as situações por motivo de morte, desemprego e deslocação profissional.

Se o contrato for amortizado total e antecipadamente, acrescerá um custo de natureza legal, designadamente o emolumento para cancelamento, de cerca de 72 euros.

### 9. Avaliação do Imóvel

A aprovação do seu pedido só estará formalizada após uma avaliação do imóvel realizada por um Engenheiro avaliador do Montepio. Por este serviço ser-lhe-á cobrada uma comissão de avaliação, referida no ponto 6.

## FICHA DE INFORMAÇÃO GERAL SOBRE CRÉDITO À HABITAÇÃO

### 10. Benefícios Fiscais (2011)

#### Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS):

São dedutíveis à coleta do IRS 30% dos encargos com juros e amortizações de dívidas contraídas com a aquisição, construção ou beneficiação de imóveis para habitação própria permanente ou arrendamento para habitação permanente do arrendatário devidamente comprovado, com o limite de 591 €. Este limite é majorado em 50% (886,50 €) para os sujeitos passivos com rendimento coletável até ao limite do 2.º escalão, em 20% (709,20 €) para os sujeitos passivos com rendimento coletável até ao limite do 3.º escalão e em 10% (650,10 €) para os sujeitos passivos com rendimento coletável até ao limite do 4.º escalão. É aplicável ainda a seguinte majoração: 10 % no caso de imóveis classificados na categoria A ou A+, de acordo com certificado energético atribuído nos termos do Decreto-Lei n.º 78/2006, de 4 de abril (nº 6 do artigo 85º do CIRS).

#### Imposto do Selo:

Os juros de empréstimos concedidos para aquisição, construção e realização de obras na habitação própria, com exceção da habitação para arrendamento, beneficiam da isenção do Imposto do Selo.

#### Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI):

Este imposto substituiu a Contribuição Autárquica. Poderão estar isentos deste imposto, por um período máximo de 8 anos, os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, tendo que ser efetuado o pedido de isenção pelos sujeitos passivos até ao termo dos 60 dias subsequentes à aquisição ou a conclusão da construção, ampliação ou melhoramentos. Esta isenção só pode ser reconhecida 2 vezes ao mesmo sujeito passivo ou agregado familiar.

#### Outras isenções:

Prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística: isentos de IMI pelo período de 2 anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária.

#### Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT):

É aplicável a isenção deste imposto às transmissões de imóveis para habitação própria permanente até 92.407€, se efetuadas no Continente e até 115.509€, se efetuadas nas Regiões Autónomas. A isenção é de reconhecimento automático, competindo a sua verificação e declaração ao Serviço de Finanças onde for apresentada a declaração para liquidação, a qual deverá ocorrer antes da celebração do contrato, reportando-se a taxa aplicável e o limite de isenção ao momento em que ocorrer a transmissão.

A aquisição de prédios rústicos ou urbanos, ou suas frações autónomas, por Emigrantes, beneficia de isenção de IMT se a matéria coletável que servir de base à liquidação não exceder o dobro do saldo existente na Conta Emigrante ou o dobro da parte do mesmo saldo utilizado na aquisição se não houver recurso ao crédito, aplicando-se sobre o excesso a taxa de 6% quando se trate de imóveis destinados à habitação e de 6,5% quando se trate de imóveis para outros fins.

Poderá obter mais informações em [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt) ou num Serviço das Finanças.

### **11. A Caixa Económica Montepio Geral, enquanto membro da Federação Hipotecária Europeia, aderiu ao Código de Conduta Voluntário do Crédito à Habitação, celebrado entre Associações Europeias de Consumidores e Associações Europeias do Setor do Crédito, sob a égide da Comissão Europeia e do Banco de Portugal e disponível aos Clientes em todos os nossos Balcões.**

**A informação presente neste documento está, assim, de acordo com as exigências constantes no Acordo Europeu sobre o Código de Conduta Voluntário.**

**Deste modo, a Caixa Económica Montepio Geral prossegue uma política de transparência e rigor da informação prestada aos seus Clientes, a qual vem sendo cumprida há mais de 170 anos.**