Banco Montepio

Ficha Geral de Informação sobre Crédito Hipotecário

1. MUTUANTE

Nome: CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL, caixa económica bancária, S.A.
Endereço geográfico: Rua Castilho, nº 5, 1250-066 Lisboa
Número de telefone: 21 724 16 24, custo de chamada de acordo com o tarifário de telecomunicações contratado para rede fixa nacional (atendimento personalizado todos os dias das 08h00 às 00h00)
Endereço eletrónico: apoio_cliente@montepio.pt
Endereço do sítio de internet: www.bancomontepio.pt

2. FINALIDADES

- Crédito à habitação com garantia hipotecária – destinado a aquisição, construção, realização de obras ou transferência de outras Instituições de Crédito referentes a habitação própria permanente, secundária ou arrendamento;
- Crédito à habitação sem garantia hipotecária – pagamento de sinal devido no âmbito de imóvel para as finalidades supra mencionadas;
- Contratos de Locação Financeira de Bens Imóveis – destinado a aquisição de habitação própria permanente, secundária ou arrendamento;
- Crédito hipotecário – outras finalidades: o que não podendo ser enquadrado nas categorias anteriores seja garantido por hipoteca.

3. GARANTIAS

- Os empréstimos são garantidos por primeira hipoteca sobre o imóvel a adquirir, construir, conservar ou beneficiar.
- Poderão ser exigidas garantias adicionais que o Banco Montepio considere adequadas ao risco do empréstimo, nomeadamente: a prestação de garantias pessoais de terceiros, sob a forma de fiança, prestação de penhor de aplicações financeiras, garantias bancárias ou hipoteca sobre outro imóvel.

4. TIPOS DE EMPRÉSTIMOS/ CONTRATOS E PRAZOS

Habitação e Multifunções	Prazo mínimo: 5 anos. Prazo máximo: • 40 anos, para mutuários com idade inferior ou igual a 30 anos; • 37 anos, para mutuários com idade superior a 30 anos e inferior ou igual a 35 anos; • 35 anos, para mutuários com idade superior a 35 anos. A idade de qualquer dos mutuários, na data da celebração do contrato, adicionada ao prazo do contrato, deverá ser inferior ou igual a 77 anos ou a 80 anos, se finalidade transferência de OIC.
Habitação (pessoa com deficiência)	Prazo mínimo: 5 anos. Prazo máximo: 50 anos, desde que a idade dos titulares no final do prazo não ultrapasse os 75 anos. Deficientes das Forças Armadas - 35 anos, desde que a idade dos titulares no final do prazo não ultrapasse os 65 anos.
Sinal	O prazo do contrato deverá coincidir com o previsto para a realização da escritura, não podendo exceder os 2 ou 3 anos.
Leasing Imobiliário	Prazo mínimo: 5 anos. Prazo máximo: 30 anos.

5. REGIMES DE TAXA DE JURO

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.

TAXA DE JURO VARIÁVEL:

A taxa de juro nominal é constituída pela soma do indexante Euribor (3, 6 ou 12 meses) e de um spread determinado em função da classe risco do cliente. A metodologia de cálculo é a seguinte:
• Indexante: Média aritmética simples das taxas diárias Euribor 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 Banco Montepio.
O cálculo da Euribor é da responsabilidade da *European Banking Federation.*
No regime de taxa de juro variável, 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.
A revisão do indexante é efetuada em conformidade com o prazo do indexante.

TAXA FIXA:

Durante o período de taxa fixa, o qual pode ser de 2, 5, 7, 10, 15, 25 e 30 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 administrativamente, pelo Banco Montepio, para o prazo de taxa fixa selecionado.
• Spread: idêntico ao aplicável no regime de taxa de juro variável.

TAXA DE JURO MISTA:

Taxa fixa durante o período inicial do financiamento, seguida de taxa variável.

6. PERIODICIDADE E MODALIDADES DE REEMBOLSO

- Os créditos são reembolsados em prestações mensais constantes de capital e juros. 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.
- No Crédito Sinal é aplicado um período de carência de capital. As prestações são mensais e sucessivas de juros sobre o capital em dívida, sendo o crédito reembolsado integralmente na data de vencimento por contrapartida do crédito destinado à aquisição de habitação.
- Nos créditos com período de utilização (Créditos à Construção e Obras) as prestações são mensais e sucessivas de juros sobre o capital em dívida. Terminado este período, o crédito será reembolsado em prestações mensais constantes de capital e juros.

7. 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 5. e aos custos indicados no ponto 8. A especificação dos respetivos valores consta da Simulação de Crédito à Habitação, que faz parte integrante desta Ficha Geral de Informação sobre Crédito Hipotecário.

8. CUSTOS RELACIONADOS COM O PROCESSO DE CRÉDITO

CUSTOS ADMINISTRATIVOS:

Cobrados independentemente da proposta ser ou não aprovada:

- Comissão de Avaliação: 230 €. Acresce IS à taxa legal.
- Comissão de Estudo de Dossier: 290,00 €. Acresce IS à taxa legal.
- Comissão de Fiança: 112,00 €. Acresce IS à taxa legal. (aplicável nos casos em que existe fiadores).

Cobrados apenas no caso do contrato ser realizado:

- Comissão de Contratação: 190,00 €. Acresce IS à taxa legal.

DEVIDOS AO LONGO DO EMPRÉSTIMO:

- Prémios de Seguros: Seguro Multirriscos e Seguro de Vida (o valor destes encargos varia em função de alguns parâmetros, nomeadamente do montante do empréstimo / valor da aquisição / idade dos proponentes).

CUSTOS DE NATUREZA LEGAL:

- Registos de Aquisição e de Hipoteca (1)
- Escritura / Título de Compra e Venda (1)
- Documento Particular Autenticado / Escritura de Mútuo e Hipoteca / Título de Mútuo e Hipoteca (Casa Pronta)
- Imposto Municipal sobre as Transmissões
- Reconhecimento de assinatura do Termo de Cancelamento de Hipoteca
- Imposto do Selo de Abertura de Crédito / Imposto do Selo da Compra e Venda (a cobrar no momento da formalização do crédito)
- Imposto Municipal sobre Transmissões (cobrado na Repartição de Finanças respetiva)

(1) se aplicável

9. AMORTIZAÇÕES ANTECIPADAS

- Podem ser efetuadas 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.
- 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.
- A comissão não é aplicável, até 31 de dezembro de 2025, a contratos abrangidos pelo DL74-A/2017, de habitação própria permanente, finalidade aquisição e construção, com taxa variável, conforme previsto no DL 80-A/2022.

10. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

- A avaliação do imóvel financiado ou dado em garantia é obrigatoriamente realizada por um avaliador independente e habilitado para o efeito através de registo na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, nos termos da legislação aplicável.
- A avaliação tem um custo associado conforme indicado no Ponto 8.

11. AVALIAÇÃO DE SOLVABILIDADE

Para efeitos da avaliação da capacidade e propensão de o consumidor cumprir as obrigações decorrentes de um contrato de crédito, será solicitada a informação considerada necessária e suficiente para a respetiva análise, bem como os documentos indispensáveis à comprovação da veracidade e atualidade dessas informações constantes da Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE). A não prestação destas informações ou documentos, bem como a prestação de informações falsas ou desatualizadas poderá ter como consequência a não concessão do crédito.

12. VENDAS ASSOCIADAS FACULTATIVAS

O consumidor pode facultativamente subscrever produtos/serviços para usufruir de reduções ao spread base. Para usufruir de reduções por via da subscrição de produtos/serviços, terá de subscrever e manter no mínimo 2 produtos de vinculação, a que corresponderá uma redução de 0,2%. Se subscrever 4 ou mais produtos terá uma redução máxima de 0,4%. O número de produtos que selecionar à partida, será validado durante todo o empréstimo, sendo possível alterar os produtos inicialmente contratados por outros que constem da grelha de vinculação em vigor, desde que mantenha o número mínimo definido no contrato.

13. SERVIÇOS ACESSÓRIOS OBRIGATÓRIOS

- **Conta de Depósitos à Ordem:** a abertura e manutenção de conta de depósitos à ordem, por parte dos mutuários durante toda a vigência do financiamento.

O cliente pode optar pela abertura e manutenção de conta de depósito à ordem junto de Instituição de Crédito da sua preferência.

- **Seguro de Vida:** subscrição obrigatória, para todos os mutuários, de um seguro de vida com a cobertura de morte e invalidez absoluta e definitiva.
- **Seguro não Vida - Multiriscos:** subscrição obrigatória, com as seguintes coberturas mínimas:
    - Incêndio, Raio e Explosão
    - Tempestades
    - Inundações
    - Danos por água
    - Pesquisa de avarias
    - Furto ou Roubo
    - Responsabilidade Civil Proprietário
    - Demolição e Remoção de escombros
    - Queda de aeronaves
    - Choque ou impacto de veículos terrestres
    - Derrame acidental de óleo
    - Quebra acidental de vidros, espelhos fixos, tampos de pedra e louças sanitárias
    - Queda ou quebra de antenas
    - Queda ou quebra de painéis solares
    - Queda acidental e arvores
    - Assistência ao Lar
    - Greves, tumultos e alterações de ordem pública
    - Atos de vandalismo ou maliciosos
    - Aluimento de terras

As coberturas devem garantir os danos no respetivo edifico ou fração, incluindo as partes comuns. O capital mínimo exigido deverá corresponder ao valor de reconstrução do respetivo edifício ou fração (excluindo o terreno).
É obrigatória a manutenção destes seguros durante toda a vigência do financiamento.
A apólice de seguro deve referir o Banco Montepio como credor hipotecário irrevogável.
O Cliente pode optar pela contratação dos seguros junto do segurador da sua preferência, desde que a apólice contemple as coberturas e requisitos acima indicados.

14. EFEITOS DO INCUMPRIMENTO

O atraso ou a falta de pagamento de qualquer uma das obrigações previstas contratualmente poderá ter consequências para o Cliente. Se vier a ter dificuldades em pagar as prestações, deverá contactar o Banco Montepio, a fim de serem estudadas as soluções possíveis.
Regras de aplicação da Mora: Em caso de mora no reembolso de qualquer das prestações do capital acordadas, ou das que resultem de uma eventual alteração do plano de reembolso estabelecido, os Clientes obrigam-se a pagar, juros moratórios sobre o respetivo montante e durante o tempo em que a mora ou o incumprimento se verificar, calculados mediante aplicação da taxa de juro remuneratória em vigor à data da constituição da mora acrescida da sobretaxa anual máxima legalmente permitida, que atualmente é de três pontos percentuais.
Em caso de mora no pagamento de qualquer prestação de juros remuneratórios vencidos e não pagos, o Banco Montepio poderá, sem dependência de outras formalidades, capitalizar os juros correspondentes a períodos mínimos de um mês.
Os juros moratórios previstos atrás referidos, incidirão também sobre os juros remuneratórios capitalizados.
Encargos: Comissão de Recuperação de Valores em Dívida: 4% do montante de cada prestação vencida e não paga, com os limites mínimo de 12 Eur e máximo de 150 Eur, ou, sendo a prestação de valor superior a 50000 Eur, correspondente a 0,5% do seu montante. Acresce imposto do selo à taxa legal em vigor.
Consequências da falta de pagamento: O Banco Montepio poderá pôr termo imediato ao contrato de financiamento, e considerar imediatamente exigível, acrescido de juros remuneratórios e moratórios devidos, se se encontrarem vencidas e não pagas pelo menos três prestações pecuniárias sucessivas e, após prévia interpelação escrita para cumprimento, os Clientes não regularizem as situações de mora ou incumprimento verificadas até à data de vencimento da primeira prestação pecuniária subsequentemente à data de receção da interpelação para cumprimento.
O Banco poderá exigir judicialmente a totalidade dos valores em divida executando, se for o caso, a hipoteca sobre o imóvel dado em garantia e procedendo à venda judicial do mesmo, perdendo, neste caso os mutuários a sua habitação.
Em situação de incumprimento de pagamento das prestações o Banco comunicará a situação de incumprimento à Central de Responsabilidades de Financiamento do Banco de Portugal.

15. EXEMPLO REPRESENTATIVO

TAEG de 4,7% para um exemplo de financiamento com uma **Taxa Anual Nominal (TAN) Variável de 3,985%**, que resulta da adição do **spread de 1,60%** ao indexante Euribor a 6 meses de abril de 2025 (2,385% - média aritmética simples das cotações diárias da Euribor 6 meses do mês anterior, na base de 360 dias arredondada à milésima) – **360 prestações mensais de 476,55€. O Montante Total Imputado ao Consumidor é de 182.632,32€.**

Exemplo de financiamento de **100.000,00€, a 30 anos, para 2 titulares de 30 anos, e rácio de financiamento/garantia de 80%**, destinado à aquisição de habitação própria permanente. **Comissões e Despesas no início da vigência: 2.419,89€; Comissões durante a vigência (mensal): 5,41€ de comissão de manutenção de Conta Depósito à Ordem; (anual): 18,20€ de comissão de disponibilização do Cartão de Débito; Prémios de seguro: Multirriscos (anual): 78,60€; Seguro de Vida (valor médio mensal): 19,54€**

TAEG de 4,0%, considerando a subscrição facultativa de produtos/serviços*, para um exemplo de financiamento com uma **Taxa Anual Nominal (TAN) Variável de 3,185%**, que resulta da adição do **spread de 0,80%** ao indexante Euribor a 6 meses de abril de 2025 (2,385% - média aritmética simples das cotações diárias da **Euribor 6 meses** do mês anterior, na base de 360 dias arredondada à milésima) - **360 prestações mensais de 431,65€. O Montante Total Imputado ao Consumidor é de 168.627,15€.**

Exemplo de financiamento de **100.000,00€, a 30 anos, para 2 titulares de 30 anos, e rácio de financiamento/garantia de 80%**, destinado à aquisição de habitação própria permanente. **Comissões e Despesas no início da vigência: 2.419,89€; Comissões durante a vigência (mensal): 5,41€ de comissão de manutenção de Conta Depósito à Ordem; (anual): 18,20€ de comissão de disponibilização do Cartão de Débito; Prémios de seguro: Multirriscos (anual): 78,60€; Seguro de Vida (valor médio mensal): 18,61€.**

*Estes valores pressupõem a subscrição facultativa de quatro dos seguintes produtos/serviços: **Conta Ordenado**; **Cartão de Crédito** com utilização mínima 500€/semestre (TAEG máxima de 18,6%) (1); **Seguro Vida PPCH (subscrito na Lusitania Vida Seguros)** (2); **Seguro Proteção Habitação** (subscrito na Lusitania Seguros) (2); **Seguro Proteção** (subscrito na Lusitania Seguros e/ou Lusitania Vida Seguros): auto, acidentes ou saúde (2); **Cliente associado do Montepio Associação Mutualista**.

(1) **Exemplo para o Cartão Gold**:
TAEG: 18,6%.
TAN 11,000%.
Comissão anual de disponibilização de cartão de crédito no valor de 60,00€. A comissão indicada corresponde ao pagamento de 12 mensalidades, cobradas antecipadamente. A cobrança da primeira comissão mensal é efetuada após a adesão ao cartão e as seguintes são cobradas nos 30 dias subsequentes. TAEG calculada em 1 de abril de 2024, para um limite de crédito de 1,500€ e prazo de reembolso de 12 meses.

(2) Não dispensa a consulta da informação pré-contratual e contratual legalmente exigida.
Possibilidade de contratar o Seguro de Vida e o Seguro Multirriscos em outra Seguradora, desde que a apólice contemple as coberturas e requisitos mínimos exigidos pelo Banco Montepio.

Base cálculo dos juros 30/360.

A taxa de juro variável aplicada pode assumir valor negativo em função da evolução do respetivo indexante.

Os contratos de empréstimos serão garantidos por hipoteca de imóvel.

Crédito sujeito à aprovação casuística do Banco.
TAEG calculada de acordo com o Decreto-Lei 74-A/2017.
Os valores das comissões encontram-se afixados no Preçário do Banco devidamente publicitados em todos os Balcões.

16. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

A CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL, caixa económica bancária, S.A., com sede na Rua Castilho, nº 5, 1250-066 Lisboa, apresentada sob a designação comercial de Banco Montepio, encontra-se registada na Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões (ASF), desde 21/01/2019, com o n.º de mediador 419501349, na categoria de Agente de Seguros.
O Banco Montepio está autorizado a exercer a atividade de mediação de contratos, em regime de exclusividade, no Ramo de Seguros de Vida e Operações de Capitalização em nome e por conta da Lusitania Vida, Companhia de Seguros, S.A., no Ramo de Não Vida em nome e por conta da Lusitania, Companhia de Seguros, S.A., bem como na atividade de mediação de Fundos de Pensões, em regime de exclusividade, geridos pela Futuro – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A..
Para efeitos de prestação de assistência aos contratos e operações de seguros, o Banco Montepio procede à prestação de informações, à receção de participações de sinistros e reclamações, podendo ainda celebrar contratos em nome e por conta da Lusitania Vida, Companhia de Seguros, S.A., e da Lusitania, Companhia de Seguros, S.A., não lhe cabendo receber prémios ou assumir a cobertura dos riscos contratados. O Banco Montepio não presta atualmente aos seus clientes serviço de aconselhamento.
Aos Clientes assiste o direito de solicitar informação sobre a remuneração que o Mediador – Banco Montepio – recebe pela prestação do serviço de mediação aplicável ao seguro, bem como o direito de apresentar reclamações ou pedidos de informação relativos à atividade do Banco Montepio enquanto Agente de Seguros, na Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões - Av. da República nº 76, 1600-205 Lisboa, ou através de www.asf.com.pt.

16. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Sem prejuízo da possibilidade de recurso aos Tribunais Judiciais, em caso de litígio emergente da atividade de mediação de seguros, os Clientes podem recorrer a entidades de Resolução Alternativa de Litígios. Saiba mais em: https://www.bancomontepio.pt/resolucao-alternativa-conflitos-consumo.

O Banco Montepio, 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 de acordo com as exigências constantes no Acordo Europeu sobre o Código de Conduta Voluntário e com a Diretiva do Crédito Hipotecário transporta para o direito português (DL nº 74-A/2017 de 23 de junho).

O Banco Montepio prossegue uma política de transparência e rigor da informação prestada aos seus Clientes, a qual vem sendo cumprida desde a sua fundação no ano de 1844.