CAIXA DE CRÉDITO DE LEIRIA

INFORMAÇÃO PRÉ-CONTRATUAL DE CARÁCTER GERAL
(Decreto-Lei n.º 74-A/2017 de 23 de junho)

MUTUANTE	
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Leiria, CRL. Capital Social variável, no mínimo de 60.000.000,00€ Registada na Conservatória de Registo Comercial de Leiria sob o número de matrícula e identificação fiscal 500 978 921	
Endereço Geográfico:	Largo Cândido dos Reis, 19-25 – 2400-112 Leiria
Endereço do Sítio de Internet:	www.caixacreditoleiria.pt
Contacto:	+351 244 848 000
Endereço Eletrónico:	geral@caixacreditoleiria.pt

Finalidades	
Crédito Habitação	Empréstimos para habitação própria permanente: Aquisição, Construção, Obras, Transferência de Outra Instituição de Crédito.
	Empréstimos para habitação secundária: Aquisição, Construção, Obras, Transferência de Outra Instituição de Crédito.
	Empréstimos para habitação para arrendamento: Aquisição, Construção, Obras, Transferência de Outra Instituição de Crédito.
Crédito Habitação para pessoa com deficiência	Empréstimos para habitação própria permanente: Aquisição, Construção, Obras, Transferência de Outra Instituição de Crédito. Proponente seja portador de deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%.
Outros Créditos Hipotecários (Outras finalidades - Investimento)	Empréstimos para aquisição, construção ou obras de bens imóveis para utilização própria ou para arrendamento. (Comerciais: escritórios, lojas, consultórios, outros estabelecimentos comerciais, armazéns; industriais; terrenos).
Outros Créditos Hipotecários (Outras finalidades - Genéricas)	Empréstimos para outras finalidades – genéricas. (utilização de abertura de crédito).
Conta Corrente Bancária	Conta Corrente Bancária (utilização de abertura de crédito).

Prazos	
Habitação Própria Permanente	Prazo mínimo de 1 ano. Prazo máximo de 40 anos, até ao limite de 65 anos de idade.
Habitação Secundária	Prazo mínimo de 1 ano. Prazo máximo de 30 anos, até ao limite de 65 anos de idade.
Habitação para Arrendamento	Prazo mínimo de 1 ano. Prazo máximo de 30 anos, até ao limite de 65 anos de idade.

Mat. na C.R.C de Leiria sob o n.º único de matrícula e identificação fiscal 500 978 921 – Capital Social Variável e ilimitado no mínimo de 60.000.000€

Crédito Habitação para pessoa com deficiência	Prazo mínimo de 1 ano. Prazo máximo de 50 anos, até ao limite de 70 anos de idade do proponente com deficiência ou grau de incapacidade igual ou superior a 60%.
Outros Créditos Hipotecários (Outras finalidades - Investimento)	Prazo mínimo de 1 ano. Prazo máximo de 25 anos, até ao limite de 65 anos de idade.
Outros Créditos Hipotecários (Outras finalidades - Genéricas)	Prazo mínimo de 1 ano Prazo máximo de 10 anos, até ao limite de 65 anos de idade.
Conta Corrente Bancária	Prazo até 180 dias, renovável por iguais períodos.

Tipos de Garantia	
Hipoteca	Os empréstimos são garantidos por primeira hipoteca do imóvel a adquirir, construir, recuperar, ampliar ou beneficiar. Em casos excecionais a hipoteca do imóvel a financiar poderá ser substituída por uma primeira hipoteca sobre outro imóvel.
Fiança	Pode ser solicitada a prestação de reforço de garantia sob a forma de fianças pessoais de terceiros.
Penhor de Aplicações Financeiras	Em casos excecionais a hipoteca do imóvel a financiar poderá ser substituída ou complementada por penhor de aplicações financeiras dos próprios ou de terceiros.

Tipos de Taxas	
Taxa de Juro Variável indexada à Euribor	A taxa de juro é variável durante todo o prazo do empréstimo. A taxa de juro variável resulta da soma de duas componentes: o indexante Euribor a 3 meses e o spread base. O valor do indexante corresponde à Euribor a 3 meses, base atual /360. O indexante é determinado a partir da média aritmética simples das cotações diárias do mês anterior ao período de contagem, com arredondamento feito à milésima. O indexante é revisto com periodicidade trimestral, sendo informado o consumidor dessa revisão através do envio do extrato do empréstimo para a respetiva morada. O Instituto Europeu dos Mercados Monetários (EMMI) é a entidade administradora destas taxas, que realiza anualmente uma avaliação da metodologia de determinação das taxas Euribor. Para obter mais informação sobre o indexante consultar o sítio da internet www.emmi-benchmarks.eu.

Moeda
Os empréstimos da CCAM Leiria são expressos em Euro.

Mat. na C.R.C de Leiria sob o n.º único de matrícula e identificação fiscal 500 978 921 – Capital Social Variável e ilimitado no mínimo de 60.000.000€

CAIXA DE CRÉDITO AGRÍCOLA MÚTUO DE LEIRIA – C.R.L. – Pessoa Colectiva de Utilidade Pública
Sede: Largo Cândido dos Reis, 19 a 25 Apartado 1085 2401-801 Leiria Telef.244 848 000 / Fax 244 848 009 geral@caixacreditoleiria.pt www.caixacreditoleiria.pt

Exemplo Representativo

TAEG de 4,6%; Empréstimo de 100.000€, com hipoteca; Valor de avaliação 150.000€; Prazo de 30 anos; TAN variável de 4,135%; Euribor a 3 meses de 2,635% em outubro de 2026, acrescida de spread base de 1,500%; 360 prestações mensais, sendo o montante da prestação inicial de 485,23€; Comissões e despesas iniciais de 1.301,76 € (comissão abertura 312,00€ inclui imposto de selo; imposto de selo 600,00€; escritura de hipoteca 375,00€; reconhecimento de assinatura 14,76€ inclui IVA); Prémio do seguro de vida mensal médio de 11,69€; Prémio de seguro multirriscos mensal de 8,36€; MTIC (Montante Total Imputado ao Consumidor) 183.204,12€.

A taxa de juro aplicada (TAN) poderá assumir valores negativos em função da evolução do respetivo indexante.

O valor das comissões é o que consta em cada momento em preçário.

Financiamento sujeito a análise de risco de crédito e aprovação.

Outros custos não incluídos no custo total do empréstimo

Custos relativos à transmissão do imóvel (quando aplicável):

Escritura de Compra e Venda e Registo de Compra e Venda
Imposto do Selo do contrato de compra e venda do imóvel (IS)
Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

Modalidades de Reembolso

O reembolso das quantias mutuadas e o pagamento dos respetivos juros ocorrerá em prestações mensais, no regime de rendas mensais constantes, iguais e sucessivas que incorporam a amortização do capital e o pagamento de juros, vencendo-se a primeira em data acordada e as restantes em igual dia nos meses seguintes.

Nos empréstimos destinados a construção ou obras é concedido um período inicial de utilização durante o qual o mutuário paga apenas prestações de juros calculados com base no capital utilizado. O período de utilização não pode exceder em ambas as situações um prazo máximo de 30 meses.

Reembolso antecipado parcial e total

Os mutuários podem efetuar o reembolso parcial antecipado em qualquer momento do contrato, independentemente do capital a reembolsar, desde que efetuado em data coincidente com os vencimentos das prestações e mediante pré-aviso de 7 dias úteis à CCAM Leiria.

No caso de reembolso total antecipado os mutuários podem efetuar o reembolso em qualquer momento do contrato mediante pré-aviso de 10 dias úteis à CCAM Leiria.

O valor da comissão de reembolso parcial ou total antecipado é de 0,5% sobre o capital reembolsado. Quando ocorre o pré-aviso não inferior a 7 dias úteis antes do vencimento, o valor máximo é de 9,62€ acrescido de imposto de selo de 4%. Quando o pré-aviso é inferior a 7 dias úteis antes do vencimento, o valor máximo da comissão é de 15€ acrescido de imposto de selo de 4%.

Em caso de reembolso total antecipado por transferência para outra instituição de crédito o valor da comissão é de 0,5% sobre o capital antecipado.

Nos casos de reembolso antecipado por motivos de morte, desemprego ou deslocação profissional é isento de comissão.

Mat. na C.R.C de Leiria sob o n.º único de matrícula e identificação fiscal 500 978 921 – Capital Social Variável e ilimitado no mínimo de 60.000.000€

Avaliação do imóvel

A avaliação do imóvel garante do empréstimo ou outro que seja dado em garantia é obrigatória. A avaliação é efetuada pela CCAM Leiria 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.

Se o consumidor não concordar com o resultado da avaliação pode apresentar reclamação fundamentada e/ou pedir uma segunda avaliação.

A avaliação é realizada por imóvel e o custo associado é suportado pela CCAM Leiria, conforme Preçário em vigor consultável aos balcões das agências ou em www.caixacreditoleiria.pt.

Os empréstimos com finalidade de construção ou obras estão ainda sujeitos à realização de vistorias periódicas e previstas no plano previsional de utilização do montante a financiar, afim de avaliar a evolução das mesmas, sendo o seu custo unitário suportado pela CCAM Leiria, conforme Preçário em vigor consultável aos balcões das agências ou em www.caixacreditoleiria.pt.

Seguros

A celebração do contrato de empréstimo está subordinada à contratação de um Seguro de Vida e de um Seguro Multiriscos.

O Seguro de Vida terá de garantir, no mínimo, o montante em dívida para todos os titulares da operação de empréstimo, em caso de morte ou invalidez decorrentes de acidente ou doença.

O Seguro Multiriscos terá de garantir, no mínimo, o valor de reconstrução do imóvel dado como garantia de crédito, ou na falta de identificação desse valor, de 65% do Presumível Valor de Transação (PVT) desse imóvel.

Os mutuários podem optar pela contratação dos seguros junto de seguradores da sua preferência, desde que a apólice contemple as coberturas e os requisitos mínimos definidos pela CCAM Leiria.

Serviços Acessórios

Não é obrigatória a abertura de uma conta de depósito à ordem.

A abertura de conta de depósito à ordem junto da CCAM Leiria e associada ao empréstimo está isenta da Comissão de Manutenção.

Vendas Associadas Facultativas

A celebração do contrato de empréstimo com a CCAM Leiria não está subordinada à aquisição de produtos e serviços financeiros como contrapartida da melhoria nas condições financeiras do contrato de empréstimo.

Análise de Solvabilidade

A CCAM Leiria efetua uma análise de solvabilidade dos peticionários com o objetivo de avaliar a capacidade de cumprimento das obrigações decorrentes do contrato de empréstimo.

Para esse efeito solicita aos peticionários a prestação de informações que devem ser corretas, completas e verdadeiras e a procederem à entrega dos documentos comprovativos atualizados constantes da Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE) que lhes foi entregue.

A não prestação das informações ou não entrega dos documentos solicitados, bem como a prestação de informações falsas ou desatualizadas tem como consequência a não concessão do crédito.

Mat. na C.R.C de Leiria sob o n.º único de matrícula e identificação fiscal 500 978 921 – Capital Social Variável e ilimitado no mínimo de 60.000.000€

Incumprimento

O incumprimento das responsabilidades de crédito ocorre quando não é paga, na data prevista, uma prestação do contrato de crédito celebrado, originando encargos adicionais previstos no contrato.

O atraso ou a falta de pagamento, determinam a mora de toda a prestação e o reporte à Central de Responsabilidades de Crédito junto do Banco de Portugal, assim como o pagamento de juros moratórios calculados diariamente à taxa anual efetiva do empréstimo acrescido da sobretaxa máxima que a lei a cada momento permitir, que atualmente é de 3,000%, aplicada sobre o montante em dívida pelo tempo da mora.

A falta de pagamento tem ainda como consequências, a perda do benefício do prazo e a resolução do contrato caso, encontrando-se vencidas três prestações, a situação não seja regularizada no prazo de 30 dias. Em último recurso, será iniciada a execução e venda judicial do imóvel dado em garantia, podendo o consumidor ficar sem a sua casa se não pagar as prestações.

O mutuário deve ter uma atitude preventiva, antecipando uma eventual situação de incumprimento. Em caso de dificuldade no pagamento das prestações do empréstimo, o consumidor deverá contactar a CCAM Leiria a fim de serem estudadas soluções.

Mat. na C.R.C de Leiria sob o n.º único de matrícula e identificação fiscal 500 978 921 – Capital Social Variável e ilimitado no mínimo de 60.000.000€

CAIXA DE CRÉDITO AGRÍCOLA MÚTUO DE LEIRIA – C.R.L. – Pessoa Colectiva de Utilidade Pública
Sede: Largo Cândido dos Reis, 19 a 25 Apartado 1085 2401-801 Leiria Telef.244 848 000 / Fax 244 848 009 geral@caixacreditoleiria.pt www.caixacreditoleiria.pt