



## 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](http://www.caixacreditoleiria.pt)

Contacto: +351 244 848 000

Endereço Eletrónico: [geral@caixacreditoleiria.pt](mailto:geral@caixacreditoleiria.pt)

### Finalidades

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

### Prazos

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



<u>Crédito Habitação para pessoa com deficiência</u>	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%.
<u>Outros Créditos Hipotecários</u> (Outras finalidades - Investimento)	Prazo mínimo de 1 ano. Prazo máximo de 25 anos, até ao limite de 65 anos de idade.
<u>Outros Créditos Hipotecários</u> (Outras finalidades - Genéricas)	Prazo mínimo de 1 ano Prazo máximo de 10 anos, até ao limite de 65 anos de idade.
<u>Conta Corrente Bancária</u>	Prazo até 180 dias, renovável por iguais períodos.

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

<b>Tipos de Taxas</b>	
<u>Taxa de Juro Variável indexada à Euribor</u>	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 <a href="http://www.emmi-benchmarks.eu">www.emmi-benchmarks.eu</a> .

<b>Moeda</b>
Os empréstimos da CCAM Leiria são expressos em Euro.



## Exemplo Representativo

TAEG de 6,2%; Empréstimo de 100.000€, com hipoteca; Valor de avaliação 150.000€; Prazo de 30 anos; TAN variável de 5,468%; Euribor a 3 meses de 3,968% em outubro de 2023, acrescida de spread base de 1,500%; 360 prestações mensais, sendo o montante da prestação inicial de 565,78€; 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 24,78€; Prémio de seguro multirrisco mensal de 8,36€; MTIC (Montante Total Imputado ao Consumidor) 216.916,24€.

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.



## 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](http://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](http://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 petionários com o objetivo de avaliar a capacidade de cumprimento das obrigações decorrentes do contrato de empréstimo.

Para esse efeito solicita aos petionários 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.



## **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.