Crédito Habitação/Hipotecário BPI - Ficha de Informação Pré-contratual Geral

Mutuante

Banco BPI, S.A., com capital social de €1.293.063.324,98, matriculada na Conservatória de Registo Comercial do Porto, sob o número único de matrícula e identificação fiscal 501 214 534

Avenida da Boavista, 1117 - 4100-129 PORTO
BPI Direto 21 720 77 07 (atendimento personalizado 24 horas por dia). Chamada para a rede fixa nacional.
www.bancobpi.pt Email: bancobpi@mail.bancobpi.pt

Finalidades

- Aquisição, Construção, Obras, Aquisição de Terreno + Construção, Transferência de Outra Instituição de Crédito, para habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento;
- Adiantamento para Sinal e Adiantamento em fase de Construção, para habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento;
- Aquisição, Obras, Transferência de Outra Instituição de Crédito e Adiantamento para Sinal, para garagens e arrecadações;
- Outro crédito hipotecário individual para finalidade genérica.

Tipo de garantia

Os empréstimos são garantidos por primeira hipoteca do imóvel a adquirir, construir, recuperar, ampliar ou beneficiar. Em casos excecionais, esta garantia poderá em todo o caso ser substituída por uma hipoteca sobre outro imóvel ou por penhor de aplicações financeiras, de acordo com a legislação em vigor.
Salientam-se os seguintes casos de exceção:
- O "Crédito para Adiantamento de Sinal", obrigatoriamente garantido por livrança subscrita pelos proponentes e, se for o caso, avalizada pelos fiadores, com a respetiva carta-caução.
- O "Crédito para Adiantamentos em Fase de Construção", obrigatoriamente garantido por livrança subscrita pelos proponentes.

Prazos

	Prazo Máximo (anos)
Habitação Própria Permanente	(1)
Habitação Própria Secundária e Habitação para Arrendamento	(1) / 30 para Estrangeiros Não Residentes
Garagens e Arrecadações	(1)
Outro Crédito Hipotecário	30
Adiantamento para sinal	1
Adiantamento em fase de construção	2

(1) Em função da idade do proponente mais velho:
- 40 anos - idade inferior ou igual a 30 anos;
- 37 anos - idade superior a 30 anos e inferior ou igual a 35 anos;
- 35 anos - idade superior a 35 anos.

Tipos de Taxa de Juro

Taxa Variável

No BPI, a modalidade de Taxa Variável é indexada à média aritmética simples das Euribor a 6 meses, que vigoraram nos dias úteis do mês (de calendário) anterior, com revisão semestral e arredondada à milésima.

A Taxa EURIBOR corresponde à taxa patrocinada pelo European Money Markets Institute em associação com a ACI – The Financial Markets Association, ou por outra(s) entidade(s) que as substitua(m), resultante do cálculo da média das taxas de depósitos interbancários para o respetivo prazo denominados em EUROS, oferecidas na zona da União Económica e Monetária entre bancos de primeira linha, ou resultante de qualquer outra forma de cálculo aplicável em cada momento para determinação da Euribor, quer a mesma seja baseada em ofertas, transações ou em qualquer outra base simples ou composta, cotada para valores spot (TARGET + 2), na base Atual/360, e divulgada cerca das 11 horas de Bruxelas, na página EURIBOR01 da REUTERS, ou noutra página que a substitua, ou no caso de a REUTERS cessar a divulgação, na página de outra agência que a divulgue.

Taxa Mista (Fixa + Variável)

Nestes empréstimos, a taxa de juro é fixa durante os primeiros 3, 5 ou 10 anos do prazo do empréstimo e variável, indexada à Euribor a 6 meses, para o prazo remanescente. Terminado o período inicial de taxa fixa, poderá ser negociado a pedido do Cliente um novo período de taxa fixa nas condições que então se encontrarem em vigor.

A Taxa EURIBOR corresponde à taxa patrocinada pelo European Money Markets Institute em associação com a ACI – The Financial Markets Association, ou por outra(s) entidade(s) que as substitua(m), resultante do cálculo da média das taxas de depósitos interbancários para o respetivo prazo denominados em EUROS, oferecidas na zona da União Económica e Monetária entre bancos de primeira linha, ou resultante de qualquer outra forma de cálculo aplicável em cada momento para determinação da Euribor, quer a mesma seja baseada em ofertas, transações ou em qualquer outra base simples ou composta, cotada para valores spot (TARGET + 2), na base Atual/360, e divulgada cerca das 11 horas de Bruxelas, na página EURIBOR01 da REUTERS, ou noutra página que a substitua, ou no caso de a REUTERS cessar a divulgação, na página de outra agência que a divulgue.

Taxa Fixa até 40 anos (até 480 meses)

Nestes empréstimos, a taxa de juro é fixa durante todo o prazo do empréstimo, sendo o seu valor fixado mensalmente pelo Banco BPI em função do prazo e do relacionamento comercial do Cliente, consoante as condições em vigor nos mercados financeiros.

Exemplos representativos

Crédito Habitação BPI Taxa Fixa

Valores sem vendas associadas facultativas: TAEG Base: 5,2% e MTIC Base de € 292.706,16. TAN Base fixa de 4,450%, 360 prestações mensais de € 755,58, prémio anual médio do seguro de vida e multirriscos de € 641,88. Valores com vendas associadas facultativas: TAEG Contratada: 4,3% e MTIC Contratado de € 265.565,69. TAN Contratada fixa de 3,600%, 360 prestações mensais de € 681,97, prémio anual médio do seguro de vida e multirriscos de € 620,51.
Pressupõe as seguintes condições: Seguro de Vida e Seguro Multirriscos associados ao Crédito Habitação e comercializados pelo BPI e um dos seguintes: Certificado energético A+, A, B ou Conta Pacote BPI destinada a uso pessoal com Domiciliação Automática de Ordenado (não aplicável à Conta SMB nem Conta Base). Valores calculados em abril de 2024. Pressupõe 2 proponentes com 30 anos, que já sejam titulares de uma Conta Pacote BPI (comissão de manutenção de conta não incluída na TAEG), para um financiamento de € 150.000,00 contratado no BPI, através de Documento Particular Autenticado, com relação financiamento garantia de 70%, na modalidade de taxa fixa com hipoteca de imóvel pelo prazo de 30 anos.
Campanha sem comissões iniciais: Inclui comissão de dossier (€ 290,00), avaliação (€ 230,00) e preparação de minutas (€ 190,00). Será também reembolsado o valor das despesas relativas ao Serviço Casa Pronta (€ 751,00) ou Documento Particular Autenticado (até ao máximo de € 978,55), dependendo da opção escolhida pelo Cliente. Optando pelo Documento Particular Autenticado, o valor da isenção/reembolso corresponde a € 1.716,95 (inclui imposto do selo). Campanha válida para propostas captadas a partir de 18 de dezembro de 2023 e aprovadas até 31 de dezembro de 2024 e contratadas até 31 de março de 2025 no BPI.

Crédito Habitação BPI Taxa Mista

Valores sem vendas associadas facultativas: TAEG Base: 5,9% e MTIC Base de € 319.061,03. TAN Base fixa de 3,950%, durante os primeiros 3 anos do empréstimo e TAN Base variável de 5,495% (composta pela média aritmética da Euribor a 6 meses de março de 2024, arredondada à milésima acrescida de um spread de 1,6%), para o período remanescente, 36 prestações mensais de € 711,81 e 324 prestações mensais de € 839,93, prémio anual médio do seguro vida e multirriscos de € 661,93. Valores com vendas associadas facultativas: TAEG Contratada: 5,0% e MTIC Contratado de € 290.449,69. TAN Contratada fixa de 3,100%, durante os primeiros 3 anos do empréstimo e TAN Contratada variável de 4,645% (composta pela média aritmética da Euribor a 6 meses de março de 2024, arredondada à milésima acrescida de um spread de 0,75%), para o período remanescente, 36 prestações mensais de € 640,52 e 324 prestações mensais de € 761,53, prémio anual médio do seguro vida e multirriscos de € 640,45. Pressupõe as seguintes condições: Seguro de Vida e Seguro Multirriscos associados ao Crédito Habitação e comercializados pelo BPI e um dos seguintes: Certificado energético A+, A, B ou Conta Pacote BPI destinada a uso pessoal com Domiciliação Automática de Ordenado (não aplicável à Conta SMB nem Conta Base). Valores calculados em abril de 2024. Pressupõe 2 proponentes com 30 anos, que já sejam titulares de uma Conta Pacote BPI (comissão de manutenção de conta não incluída na TAEG), para um financiamento de € 150.000,00 contratado no BPI, através de Documento Particular Autenticado, com relação financiamento garantia de 70%, na modalidade de taxa mista com hipoteca de imóvel pelo prazo de 30 anos. A taxa de juro aplicada às finalidades aquisição e construção de habitação própria permanente, secundária ou arrendamento pode assumir valores negativos em função da evolução do respetivo indexante.
Campanha sem comissões iniciais: Inclui comissão de dossier (€ 290,00), avaliação (€ 230,00) e preparação de minutas (€ 190,00). Será também reembolsado o valor das despesas relativas ao Serviço Casa Pronta (€ 751,00) ou Documento Particular Autenticado (até ao máximo de € 978,55), dependendo da opção escolhida pelo Cliente. Optando pelo Documento Particular Autenticado, o valor da isenção/reembolso corresponde a € 1.716,95 (inclui imposto do selo). Campanha válida para propostas captadas a partir de 18 de dezembro de 2023 e aprovadas até 31 de dezembro de 2024 e contratadas até 31 de março de 2025 no BPI.

Crédito Habitação BPI Taxa Variável

Valores sem vendas associadas facultativas: TAEG Base: 6,3% e MTIC Base de € 328.651,82. TAN Base variável de 5,495% (composta pela média aritmética da Euribor a 6 meses de março de 2024, arredondada à milésima acrescida de um spread de 1,6%), 360 prestações mensais de € 851,21, prémio anual médio do seguro vida e multirriscos de € 667,83. Valores com vendas associadas facultativas: TAEG Contratada: 5,5% e MTIC Contratado de € 299.864,66. TAN Contratada variável de 4,645% (composta pela média aritmética da Euribor a 6 meses de março de 2024, arredondada à milésima acrescida de um spread de 0,75%), 360 prestações mensais de € 773,01, prémio anual médio do seguro vida e multirriscos de € 646,75. Pressupõe as seguintes condições: Seguro de Vida e Seguro Multirriscos associados ao Crédito Habitação e comercializados pelo BPI e um dos seguintes: Certificado energético A+, A, B ou Conta Pacote BPI destinada a uso pessoal com Domiciliação Automática de Ordenado (não aplicável à Conta

SMB nem Conta Base). Valores calculados em abril de 2024. Pressupõe 2 proponentes com 30 anos, que já sejam titulares de uma Conta Pacote BPI (comissão de manutenção de conta não incluída na TAEG), para um financiamento de € 150.000,00 contratado no BPI, através de Documento Particular Autenticado, com relação financiamento garantia de 70%, comissões e despesas iniciais de € 2.135,18, na modalidade de taxa variável com hipoteca de imóvel pelo prazo de 30 anos. A taxa de juro aplicada às finalidades aquisição e construção de habitação própria permanente, secundária ou arrendamento pode assumir valores negativos em função da evolução do respetivo indexante.

Custos não incluídos no custo total do crédito

Custos relativos à transmissão do imóvel (quando aplicável), nomeadamente:
- Documento Particular Autenticado/Serviço Casa Pronta;
- Imposto do Selo sobre a aquisição;
- Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis.

Custos com a contratação opcional do Seguro de Proteção ao Crédito (quando aplicável).

Modalidades de reembolso

Empréstimo reembolsado em prestações mensais constantes de capital e juros desde o início do empréstimo.

Reembolso antecipado

Os Clientes 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 ao Banco BPI. No caso dos reembolsos totais, os Clientes podem efetuar o reembolso em qualquer momento do contrato mediante pré-aviso de 10 dias úteis ao Banco BPI.

O valor da comissão de reembolso antecipado parcial ou total é de:
- 0,5% a aplicar sobre o capital que é reembolsado, no caso de o reembolso ocorrer num período em que é aplicável o regime de taxa variável;
- 2% a aplicar sobre o capital que é reembolsado, no caso de o reembolso ocorrer num período em que é aplicável o regime de taxa fixa.

Em caso de reembolso por motivos de morte, desemprego ou deslocação profissional, a comissão de reembolso antecipado não se aplica, desde que estas razões sejam comunicadas ao Banco BPI e comprovadas pelo cliente nos termos previstos na lei.

Comissão suspensa, até 31 de dezembro de 2024, para os contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente com taxa variável abrangidos pelo DL nº74-A/2017, independentemente do valor em dívida, conforme disposto nos artigos 2º e 7º do DL nº 80-A/2022, de 25 novembro.

Avaliação de imóvel

Nos empréstimos garantidos por hipoteca de imóvel é obrigatória a avaliação do imóvel. As avaliações são efetuadas pelo Banco BPI, através de perito avaliador independente, habilitado para o efeito através de registo na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, nos termos da legislação aplicável.

Por cada avaliação efetuada será cobrada uma comissão, nos termos do Preçário em vigor no Banco BPI, nesta data:

	Valor
Avaliação	230,00 EUR + IS (4%)

Será entregue ao Cliente um duplicado do Relatório da avaliação efetuada ao imóvel.

Serviços Acessórios

Para a celebração dos contratos de crédito habitação/hipotecário é exigida a existência/abertura e manutenção de conta de depósitos à ordem e a contratação de seguro de Vida e de seguro Multirriscos.

A conta de depósitos à ordem poderá estar aberta junto de uma instituição que não o Banco BPI e o Cliente poderá optar pela contratação dos seguros junto de segurador da sua preferência, desde que a apólice contemple as coberturas e os requisitos mínimos exigidos e constantes da Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE) referente ao empréstimo.

Caso a conta de depósitos à ordem associada ao crédito habitação/hipotecário esteja aberta junto do Banco BPI o cliente poderá beneficiar da redução do spread/taxa prevista por via das vendas associadas facultativas oferecidas pelo Banco BPI.

No caso de os seguros terem sido contratados no âmbito de vendas associadas facultativas, deve ser ponderado o impacto da substituição desses contratos de seguro no contrato de crédito habitação/hipotecário.

Seguro de Vida

O prémio do seguro é atualizado mensalmente em função do capital em dívida e da idade dos Mutuários. A título de exemplo apresenta-se de seguida uma tabela de prémios praticados pela BPI Vida e Pensões para algumas idades:

Idade (anos)	Prémio mensal por cada € 10.000 de capital seguro
20	€ 0,88
25	€ 0,92
30	€ 0,97
35	€ 1,14
40	€ 1,71
45	€ 2,84

Seguro Multirriscos

O custo do seguro (prémio) varia de acordo com o valor e a localização geográfica do imóvel dado em garantia do empréstimo. Este seguro inclui a importante cobertura de fenómenos sísmicos. A título de exemplo apresenta-se de seguida a tabela de prémios praticados pela Allianz Portugal para diferentes zonas sísmicas:

Localização	Prémio mensal por cada € 10.000 de capital seguro
Zona I (Vale do Tejo, Sado, Algarve e Açores)	€ 1,56
Zona II (Centro Sul)	€ 1,29
Zona III (Norte e Madeira)	€ 1,16

Vendas associadas facultativas

A contratação e manutenção durante a vigência dos contratos de produtos/serviços financeiros constantes da tabela abaixo, no Banco BPI, proporcionará a correspondente redução no spread/taxa do empréstimo.

	b.p.
Seguros de vida CH BPI	25
Seguro multirriscos CH BPI	25
Conta Pacote BPI com Domiciliação Automática de Ordenado [1]	25
Certificado Energético do Imóvel dado em garantia com classificação A+, A ou B [2]	25
Solução de crédito BPI, para aquisição de Alarme Securitas Direct Solução Casa BPI [2]	25
Seguro Allianz Saúde (Módulos: Mais, Extra e Total)	25
Seguro Allianz Auto, não associado a um financiamento no BPI	25
Total de redução	**75 (máx.)**

[1] - Conta Pacote BPI com Domiciliação Automática de Ordenado (por exemplo, Conta Valor BPI ou qualquer uma das contas pacote destinadas a uso pessoal comercializada pelo Banco BPI, que não conta de serviços mínimos bancários ou a conta base), considerando-se cumprida esta condição, quando pelo menos um dos Proponentes/Mutuários do crédito for primeiro titular de uma dessas contas pacote e se confirme a existência de Domiciliação Automática de Ordenado. Considera-se Domiciliação Automática do Ordenado ou Pensão as transferências eletrónicas interbancárias do tipo SALA/08-Ordenados e do tipo PENS/11-Pensões ou o vencimento recebido através de Ordens de Pagamento Recebida (OPR) do Estrangeiro, com caráter regular (mensal) e ainda as prestações da Segurança Social do tipo SSBC/10-Prestações Seg. Social desde que o seu valor seja igual ou superior a € 250. Se todos os Proponentes/Mutuários forem Empresários em Nome Individual ou Profissionais Liberais, bastará para o cumprimento desta condição que pelo menos um deles seja primeiro titular de uma Conta Pacote BPI destinada a uso pessoal.
[2] – Critérios exigidos no momento da celebração do contrato.

Deverá prestar as informações que lhe forem solicitadas para efeitos de avaliação da sua solvabilidade, de forma correta, completa e verdadeira e proceder à entrega dos documentos para aprovação constantes da Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE) que lhe foi entregue, sob pena de o crédito não lhe poder ser concedido.

O atraso ou a falta de pagamento das prestações terá consequências, nomeadamente com agravamento de spread cobrança de juros de mora e pagamento de comissão de regularização de valores em dívida, nos termos da legislação aplicável. A falta de pagamento de três prestações sucessivas e a sua não regularização no prazo de 30 dias que o Banco lhe conceda para o efeito, confere ao Banco o direito de resolver o contrato e executar as garantias.
Em último recurso, pode vir a ficar sem a sua casa se não pagar as prestações.