



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

Rua Tenente Valadim, 284 4100-476 PORTO
BPI Directo 800 221 022 (dias úteis, das 7h às 24h)
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 excepcionais, 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 excepção:

- O "Crédito para Adiantamento de Sinal", obrigatoriamente garantido por livrança subscrita pelos proponentes e, se for o caso, avalizada pelos fiadores, com a respectiva carta-caução.
- O "Crédito para Adiantamentos em Fase de Construção", obrigatoriamente garantido por livrança subscrita pelos proponentes.

Prazos

	Prazo Máximo (anos)
Habitação Própria Permanente	40
Habitação Própria Secundária e Habitação para Arrendamento	40 / 30 para Estrangeiros Não Residentes
Garagens e Arrecadações	40
Outro Crédito Hipotecário	30
Adiantamento para sinal	1
Adiantamento em fase de construção	2

Tipos de Taxa de Juro

Taxa Variável

No BPI, as modalidades de Taxa Variável são indexadas à média aritmética simples das Euribor a 12 meses, que vigoraram nos dias úteis do mês (de calendário) anterior, com revisão anual e arredondada à milésima.

Taxa Mista (Fixa + Variável)

Nestes empréstimos, a taxa de juro é fixa durante os primeiros 15 anos do prazo do empréstimo e variável, indexada à Euribor 12 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 respectivo 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, transacções ou em qualquer outra base simples ou composta, cotada para valores spot (TARGET + 2), na base Actual/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 a 10, 15, 20, 25 ou 30 anos

Nestes empréstimos, a taxa de juro é fixa durante todo o prazo do empréstimo. O prazo escolhido para o empréstimo corresponde ao da taxa de juro fixa, sendo o valor desta fixado mensalmente pelo Banco BPI em função do Scoring da Operação e do relacionamento comercial do Cliente, consoante as condições em vigor nos mercados financeiros.



Exemplo representativo

- TAEG sem vendas associadas de 4,8%: TAN 3,85%, 360 prestações mensais de 703,21€ e Montante total imputável ao Cliente de 279.262,88 EUR.

- TAEG com vendas associadas de 4,7%: TAN 2,95%, 360 prestações mensais de 628,37€ e Montante total imputável ao Cliente de 277.066,27 EUR. Inclui prémios médios anuais do seguro de saúde e seguro auto no valor de 855,65€.

- Produtos e serviços que conferem redução da TAN:
 - 2 Domiciliações automáticas de ordenado dos titulares do financiamento
 - Cartão de Crédito BPI
 - 2 pagamentos automáticos de despesas activos
 - Seguros de Vida e Multirrisco - Allianz BPI
 - Seguro de Saúde Allianz BPI com cobertura mínima de hospitalização e ambulatório
 - Seguro Auto Allianz BPI não associado a financiamento Automóvel contratado no BPI
 - Enquadramento profissional
 - Património financeiro igual ou superior a 100.000€

Valores calculados em fevereiro de 2019, para um financiamento de 150.000€ a 30 anos, na modalidade de taxa fixa a 30 anos, garantido por hipoteca de imóvel, pressupondo a melhor classe de risco da operação, para Clientes com 30 anos de idade e com conta aberta há mais de 30 dias. Comissões e despesas iniciais de 2.029€. Prémio médio anual do seguro de vida de 566,80€ e Prémio médio anual do seguro multirrisco de 235,78€.

Custos não incluídos no custo total do crédito

Custos relativos à transmissão do imóvel (quando aplicável), nomeadamente:

- 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

Taxa Variável, Taxa Fixa e Taxa Mista (Fixa + Variável)

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

Taxa Variável com prestações mistas

Empréstimo reembolsado em prestações mensais de capital e juros, crescentes nos primeiros 10 anos e constantes no restante prazo do empréstimo. O factor de crescimento é calculado em função do prazo e da taxa de juro inicial do empréstimo com o máximo de 0,25%/mês. Durante o período em que vigora o indexante da taxa de juro, a prestação cresce mensalmente de acordo com o factor de crescimento estipulado e é composta por capital e juros, englobando no mínimo a totalidade dos juros devidos. Sempre que ocorre a revisão do indexante é efectuado um novo cálculo das prestações seguintes, iniciando-se um novo plano de pagamentos.

Taxa Variável com prestações fixas

Empréstimo reembolsado em prestações mensais constantes de capital e juros desde o início do empréstimo. A prestação é sempre fixa através do ajuste automático do prazo do contrato. Se as taxas de juro do mercado descerem, o prazo de amortização do empréstimo diminui automaticamente (ou vice-versa). Em casos excepcionais, se as subidas da taxa de juro conduzirem a um termo do empréstimo em que sejam ultrapassados os 75 anos de idade, a prestação do empréstimo subirá tendo em atenção esse limite.

Reembolso antecipado

Os Clientes podem efectuar o reembolso parcial antecipado em qualquer momento do contrato, independentemente do capital a reembolsar, desde que efectuado 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 efectuar 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.



Avaliação de imóvel

Nos empréstimos garantidos por hipoteca de imóvel é obrigatória a avaliação do imóvel. As avaliações são efectuadas 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 efectuada 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 efectuada ao imóvel.

Serviços Acessórios

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

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.

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 actualizado 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 Allianz Portugal para algumas idades:

Idade (anos)	Prémio mensal por cada € 10.000 de capital seguro
20	€ 0,95
25	€ 1,00
30	€ 1,05
35	€ 1,23
40	€ 1,85
45	€ 3,08

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)	€ 1,52
Zona II (Centro Sul)	€ 1,25
Zona III (Norte e Madeira)	€ 1,12

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.
Contratação dos seguros de vida e multirriscos através do BPI	10
Domiciliação automática do ordenado ⁽¹⁾	
- Um Proponente	10
- Dois ou mais Proponentes	20
Ordens de Pagamento Permanente (OPPs) ≥ 2, com pelo menos um débito nos últimos 12 meses ⁽²⁾	10
Posse de um Cartão de Crédito no BPI	10
Enquadramento profissional (situação profissional, profissão, entidade patronal) ⁽³⁾	10
Património financeiro no BPI dos proponentes ou dos fiadores ≥ € 100.000 ⁽³⁾	10
Seguros Stand Alone (não associado a um financiamento no BPI):	
- Allianz Saúde (Hospitalização e Ambulatório) ou Allianz Auto	10
- Allianz Saúde (Hospitalização e Ambulatório) + Allianz Auto	20
Total de Bonificações	90

⁽¹⁾ Transferência do ordenado do(s) Proponente(s), directamente da respectiva entidade patronal para crédito de conta de depósitos à ordem de que aquele(s) seja(m) titular(es) no Banco, mediante instrução assinada e dada por escrito à empresa ordenadora;

⁽²⁾ Ficam excluídas as ordens de pagamento a favor de Instituições de Crédito e Instituições Financeiras, bem como as referentes aos pagamentos dos prémios dos seguros associados ao Crédito Habitação BPI quando comercializados através do Banco BPI;

⁽³⁾ Critérios são validados no momento da contratação, não se exigindo a sua manutenção durante a vigência do contrato;

No caso dos Clientes Estrangeiros Não Residentes:

	b.p.
Contratação dos seguros de vida e multirriscos através do BPI	10
Ordens de Pagamento Permanente (OPPs) ≥ 2, com pelo menos um débito nos últimos 12 meses ⁽¹⁾	10
Património financeiro no BPI dos proponentes ou dos fiadores ≥ € 100.000 ⁽²⁾	10
Total de Bonificações	30

⁽¹⁾ Ficam excluídas as ordens de pagamento a favor de Instituições de Crédito e Instituições Financeiras, bem como as referentes aos pagamentos dos prémios dos seguros associados ao Crédito Habitação BPI quando comercializados através do Banco BPI;

⁽²⁾ Critério validado no momento da contratação, não se exigindo a sua manutenção durante a vigência do contrato;

Deverá prestar as informações que lhe forem solicitadas para efeitos de avaliação da sua solvabilidade, de forma correcta, 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.