Crédito Habitação - Imóveis CA

Informação Pré-Contratual de Carácter Geral

1 Mutuante

O Crédito Habitação - Imóveis CA é um dos produtos disponibilizados pela Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo:

Nome: Caixa Central - Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L.

Contacto: 213805660 (Chamada para a rede fixa nacional)
808206060 (Custo 1º minuto:0,07 EUR+IVA; Custo minutos seguintes:0,0277 EUR/min+IVA (dias úteis:9h-21h) e 0,0084 EUR/min+IVA (restantes horários)

Endereço geográfico: Rua Castilho 233-233A 1099-004 Lisboa

Endereço de correio eletrónico: linhadirecta@creditoagricola.pt

Endereço do sítio de Internet: https://www.creditoagricola.pt/

Esta oferta é a praticada pela Caixa Central e por todas as Caixas de Crédito Agrícola Mútuo, suas associadas e integrantes do SICAM.

2 Finalidades de crédito

O Crédito Habitação - Imóveis CA é um dos produtos de Crédito à Habitação em vigor no Crédito Agrícola, destinado exclusivamente a financiar a aquisição de imóveis propriedade do Crédito Agrícola (Caixa Central, Caixas Agrícolas, CA Imóveis e/ou Imóveis próprios nos Fundos de Investimento Imobiliários do Crédito Agrícola), com vista à compra de casa, aquisição e construção, ou aquisição e obras, de habitação própria permanente ou secundária.

3 Garantias exigidas

Dependendo da análise de solvabilidade do Mutuário a ser efectuada pelo Crédito Agrícola, o crédito é obrigatoriamente concedido com hipoteca do imóvel objecto do processo, podendo ser adicionada Fiança.

4 Prazo do empréstimo

Trata-se de uma modalidade de empréstimo de médio e longo prazo.
O prazo de duração do contrato depende do tipo de taxa de juro:

Taxa de Juro Variável - Prazo mínimo de 13 meses. Prazo máximo, de acordo com a idade dos titulares, e desde que nenhum dos Clientes no final do financiamento exceda os 75 anos de idade:

Prazo máximo	Idade
40 anos	<= 30 anos
37 anos	>30 e <=35
35 anos	>35

Taxa de Juro Fixa - Prazo fixo de 5, 10 ou 15 anos.

Taxa de Juro Mista - 1º Período: 2, 3 ou 5 anos; Após o 1º Período, prazo remanescente desde que não se exceda o prazo máximo da totalidade do empréstimo de acordo com a idade dos Clientes, e desde que não se excedam os 75 anos de idade no final do financiamento:

Prazo máximo	Idade
40 anos	<= 30 anos
37 anos	>30 e <=35
35 anos	>35

5 Taxa de juro

Será acordada uma taxa de juro variável, fixa ou mista:

Taxa de Juro Variável - Indexada à Euribor a 1, 3, 6 ou 12 meses, acrescida de um spread em função da análise do empréstimo e do risco do Cliente.

Taxa de Juro Fixa - Taxa Fixa a 5, 10 ou 15 anos, de acordo com o prazo do empréstimo, acrescida de um spread em função da análise do empréstimo e do risco do Cliente.

Taxa de Juro Mista - Taxa de Juro Fixa a 2, 3 ou 5 anos, seguida de Taxa de juro variável indexada à Euribor a 1, 3, 6 ou 12 meses, às quais acresce spread em função da análise do empréstimo e do risco do Cliente.

A taxa de juro variável é Indexada à taxa Euribor acordada (1, 3, 6 ou 12 meses), que resulta da média artmética simples das cotações diárias observadas no mês de calendário anterior ao inicio de contagem de juros, assumindo um ano de 360 dias. O arredondamento do indexante é feito à milésima por excesso quando a quarta casa decimal é igual ou superior a cinco e por defeito, quando a quarta casa decimal é inferior a cinco. A revisão do indexante ocorre em periodicidade igual ao prazo a que o mesmo se reporta. À data da assinatura de contrato, o valor do indexante será obtido de acordo com a utilização das regras atrás indicadas. Para mais informação sobre o indexante consultar https://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html

A taxa de juro fixa resulta da soma de duas componentes: o valor da taxa de juro fixa para o prazo acordado de 2 ou 3 anos, e o valor do spread ou margem. A componente fixa da taxa de juro oferecida pelo Crédito Agrícola é estabelecida administrativamente, revista e publicada ao dia 1 de cada mês, sendo que, na data de assinatura do contrato de crédito, será aplicada a componente fixa em vigor e publicada no Folheto de Taxas de Juro que integra o Preçário do Crédito Agrícola ao dia 1 do mês da assinatura da proposta de crédito.

6 Moeda do empréstimo

Euro (€)

7 Exemplos representativos

Exemplo representativo do Crédito à Habitação Imóveis CA, finalidade de aquisição, com Taxa Variável:
TAEG de 3,9%, calculada com base numa TAN de 3,359% (Euribor 12M de 2,559% aplicável em abril de 2026 + spread de 0,800%), para um crédito de 170.000,00 €, a 30 anos, para 1 titular com 35 anos de idade, finalidade de aquisição de habitação, rácio financiamento/garantia de 100% e DSTI inferior a 20%. 360 prestações mensais de 750,06 €. Inclui seguro de vida com prémio mensal médio de 25,77 € e seguro multirriscos com prémio mensal médio de 12,15 €, encargos com registo de hipoteca no valor de 250,00 € e custos de cancelamento do registo de hipoteca no valor de 50,00 €. Isento de comissão de abertura no valor de 301,60 € análise no valor de 197,60 €e avaliação no valor de 239,20 €. Montante total imputado ao consumidor de 284.990,45 €. A taxa de juro variável nas finalidades de crédito à habitação para a aquisição e/ou construção de habitação própria pode assumir valores negativos em função da evolução e da revisão do respectivo indexante.

Exemplo representativo do Crédito à Habitação Imóveis CA, finalidade de aquisição, com Taxa Fixa:
TAEG de 4,5%, calculada com base numa TAN de 4,000% (componente fixa de 3,200% + spread de 0,800%), para um crédito de 170.000,00 €, a 15 anos, para 1 titular com 35 anos de idade e finalidade de aquisição de habitação. 180 prestações mensais de 1.257,47 €. Inclui seguro de vida com prémio mensal médio de 12,42 € e seguro multirriscos com prémio mensal médio de 12,15 €, encargos com registo de hipoteca no valor de 250,00 € e custos de cancelamento do registo de hipoteca no valor de 50,00 €. Isento de comissão de abertura no valor de 301,60 € análise no valor de 197,60 €e avaliação no valor de 239,20 €. Montante total imputado ao consumidor de 232.086,30 €.

Exemplo representativo do Crédito à Habitação Imóveis CA, finalidade de aquisição, com Taxa Mista:
TAEG de 4,0%, calculada com base numa TAN de 3,700% (componente fixa de 2,850% + spread de 0,850%), fixa nos primeiros 3 anos do contrato, e TAN de 3,359% (Euribor 12M de 2,559% aplicável em abril de 2026 + spread de 0,800%) no prazo remanescente, para um crédito de 170.000,00 €, a 30 anos, para 1 titular com 35 anos de idade, finalidade de aquisição de habitação com garantia de hipoteca, rácio financiamento/garantia de 80% e DSTI inferior a 20%. 36 prestações mensais de 782,48 € seguidas de 324 prestações mensais de 752,65 €. Inclui seguro de vida com prémio mensal médio de 25,85 € e seguro multirriscos com prémio mensal médio de 12,15 €, encargos com registo de hipoteca no valor de 250,00 € e custos de cancelamento do registo de hipoteca no valor de 50,00 €. Isento de comissão de abertura no valor de 301,60 € análise no valor de 197,60 €e avaliação no valor de 239,20 €. Montante total imputado ao consumidor de 287.027,93 €. A taxa de juro variável nas finalidades de crédito à habitação para a aquisição e/ou construção de habitação própria pode assumir valores negativos em função da evolução e da revisão do respectivo indexante.

8 Outros custos não incluídos no custo total do crédito

Ao valor dos emolumentos pelo registo da hipoteca, acresce 50,00€ por cada prédio a mais sobre o qual seja registada a hipoteca a pagar ao IRN, se aplicável. Este custo não é do conhecimento do mutuante e não está, por conseguinte, incluído no custo total do crédito;

A transmissão do imóvel está sujeita a impostos e outros custos, nomeadamente: emolumentos notariais que variam de Notário para Notário ou emolumentos de CASA PRONTA, bem como IMT e Imposto do selo sobre o acto da transmissão:
1) Emolumentos:
Opção CASA PRONTA (título + registo):
- Compra e venda e mútuo com hipoteca = 700,00€
- Permuta e mútuo com hipoteca = 975,00€ (já inclui o acréscimo de valor de 50,00€ pelo segundo imóvel objecto de troca).
Por cada prédio a mais 50,00€.
Estes encargos são pagos nos Serviços de Registo Predial no momento da assinatura do contrato.
Opção ESCRITURA NOTARIAL:
Honorários notariais livremente fixados por cada notário.
Custos do registo predial: Aquisição 250,00€ (redução de 10 %, quando promovidos por via electrónica).
Tais encargos são pagos ao Cartório Notarial na data da escritura.

2) A transmissão do imóvel está ainda sujeita a Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e Imposto do Selo (IS). Por regra, estes impostos incidem sobre o valor do contrato ou sobre o Valor Patrimonial Tributário (VPT) do imóvel, consoante o que for maior. Existem, no entanto, algumas isenções que poderão ser aplicáveis, dependendo do caso concreto. As taxas de IMT dependem da tipologia de imóvel e do destino a dar ao mesmo, podendo variar em função do respectivo valor. A taxa de IS aplicável é de 0,8%.
O IMT e o IS devem ser pagos antes da escritura, devendo o respectivo comprovativo de pagamento ser apresentado no acto da escritura.
Recomendamos pois que sejam verificadas as regras aplicáveis a cada transmissão onerosa de imóveis em concreto, nomeadamente no que respeita às taxas aplicáveis e à possibilidade de aplicação de isenções.
Certifique-se que tomou conhecimento dos mesmos.

9 Opções de reembolso

O empréstimo terá uma das seguintes formas de reembolso:

a) prestações constantes de capital e juros para finalidades de Aquisição;
b) prestações constantes com carência de capital pelo prazo máximo de 24 meses, a que se seguem prestações constantes de capital e juros, para finalidades de Aquisição e Construção, ou Aquisição e Obras.

As prestações de reembolso têm uma periodicidade mensal, podendo o dia do pagamento ser diferente do dia da abertura ou data início do empréstimo, caso o Cliente pretenda.

Caso o cliente escolha um dia de pagamento diferente do dia de assinatura do contrato, a primeira prestação irá ocorrer no dia de pagamento indicado do mês seguinte (após o mínimo de trinta dias contados da data em que o contrato é celebrado).

10 Reembolso antecipado

Os empréstimos hipotecários a consumidores podem ser antecipadamente reembolsados, seja total, seja parcialmente, sendo que, neste último caso, uma ou mais vezes.
Aplicam-se a cada uma dessas situações de reembolso as seguintes regras, as quais decorrem de lei e estão também previstas no contrato de crédito (em regra, cláusula sexta do contrato, sob a epígrafe Reembolso Antecipado):

Reembolso Antecipado Total - O reembolso antecipado total poderá ser efectuado em qualquer momento de vigência do contrato de crédito, desde que solicitado por escrito à Caixa Agrícola com uma antecedência mínima de dez dias úteis da data em que pretenda efectuar o reembolso. Com o reembolso antecipado total, liquidar-se-á a integralidade da dívida para com a Caixa Agrícola, extinguindo-se, em consequência, o contrato, bem como as garantias acessórias, designadamente a hipoteca e/ou a fiança.

Com o reembolso integral, a Caixa Agrícola obriga-se a efectuar a emissão e envio gratuito, no prazo máximo de catorze dias úteis, dos documentos necessários para ser efectuado o cancelamento das garantias reais.
Se o reembolso antecipado total se destinar à transferência do empréstimo em causa para outra Instituição de Crédito, a Caixa Agrícola obriga-se a emitir e entregar ao(a/s) MUTUÁRIO(A/S), no prazo de dez dias úteis, declaração da qual constem todos os elementos necessários para a transferência, designadamente o montante em dívida e o prazo do empréstimo já decorrido.

Reembolsos Antecipados Parciais - Podem ser efectuados tantos reembolsos parciais antecipados quantos os que sejam tidos por conveniente, sendo que cada reembolso parcial antecipado determina a redução do custo total do crédito, correspondente à redução dos juros e encargos relativos ao período remanescente do contrato. Ou seja, manter-se-á o prazo do empréstimo, mas naturalmente reduzir-se-á o valor das prestações de reembolso quer por haver menos capital para reembolsar e um menor valor de juros remuneratórios e de comissões.

Aliás, com o reembolso antecipado parcial, a Caixa Agrícola entregará ao(à/s) MUTUÁRIO(A/S) novo plano de reembolso para o remanescente do prazo de vigência do contrato, o qual terá em consideração a redução do montante de crédito mutuado que ficará em dívida ao ser efectuado esse reembolso antecipado, mantendo-se integralmente em vigor as garantias acessórias do crédito, não sendo exigível qualquer redução das mesmas. Os reembolsos parciais antecipados só podem ser efectuados em data coincidente com a do vencimento das prestações de reembolso do capital mutuado e, desde que solicitados por escrito à Caixa Agrícola, com uma antecedência mínima de sete (7) dias úteis da data de vencimento da prestação em que se pretenderá efectivar o reembolso.

Regras Comuns ao Reembolso Antecipado seja ele Total ou Parcial - O reembolso antecipado seja parcial ou total não dará lugar a qualquer restituição pela Caixa Agrícola de juros remuneratórios, comissões, despesas e encargos vencidos e já cobrados. Na data do reembolso antecipado total e em conjunto com o mesmo, o(a/s) MUTUÁRIO(A/S) terão de pagar à Caixa Agrícola uma comissão de reembolso antecipado: a) de meio por cento (0,5%) sobre o montante de capital reembolsado, se à data do reembolso a taxa de juro em vigor for a taxa variável; b) de dois por cento (2%) sobre o montante de capital reembolsado, se à data do reembolso a taxa de juro em vigor for a taxa fixa.

Todavia, se o motivo do reembolso antecipado total ou parcial for o falecimento, o desemprego ou deslocação profissional de algum do(a/s) MUTUÁRIO(A/S), a Caixa Agrícola não pode cobrar qualquer comissão de reembolso antecipado, sendo que se considera (i) estar em situação de desemprego quem, tendo sido trabalhador por conta de outrem ou por conta própria, se encontre inscrito, como tal, em centro de emprego há mais de três meses, exibindo para tanto declaração emitida pelo Instituto do Emprego e Formação Profissional; (ii) e como deslocação profissional a mudança do local de trabalho do(a/s) MUTUÁRIO(A/S) ou de outro membro do agregado familiar, à excepção dos descendentes, para um local cuja distância do imóvel seja superior a 50km em linha recta e que implique mudança da habitação permanente do agregado familiar, constituindo prova bastante a cópia do novo contrato de trabalho ou declaração do empregador.

11 Avaliação do imóvel

É exigida Avaliação do Imóvel, sem custo associado.

12 Serviços acessórios

- É exigida a contratação de Seguro de Habitação para a obtenção do Crédito, com a cobertura mínima obrigatória de incêndio ou Multirriscos do imóvel hipotecado, e de um Seguro de Vida. Para as finalidades com Construção, é ainda exigido um Seguro de Construções para protecção dos danos materiais súbitos e imprevistos nos Trabalhos e Materiais das Obras Seguras, válido durante o período de construção, que cubra todos os riscos inerentes aos trabalhos de construção e aos materiais existentes e necessários para a obra, assim como os prejuízos enquadráveis no âmbito da responsabilidade civil extracontratual. Estes seguros deverão ter uma com cláusula de credor privilegiado a favor da entidade financiadora, e poderão ser adquiridos a um prestador distinto do Grupo Crédito Agrícola;

- Não é exigido ao consumidor que abra ou mantenha aberta uma conta de depósitos à ordem em qualquer uma das suas Agências, dispondo o consumidor da faculdade de, querendo, abrir e manter uma conta de depósitos à ordem noutra Instituição de Crédito;

- Terá de pagar emolumentos pelo registo da hipoteca no valor de 250 Euros ao IRN no momento da formalização da escritura que é o momento da formalização do registo;

- Terá de pagar emolumentos pelo averbamento do cancelamento do registo da hipoteca no valor de 50 Euros ao Instituto dos Registos e Notariado no momento do cancelamento do registo da hipoteca.

13 Direitos e Obrigações do Consumidor

- Utilização do montante mutuado nos prazos e condições acordados, destinando-o ao fim convencionado;
- Pagar as prestações de reembolso de capital e pagamento de juros, comissões, despesas e encargos acordados, incluindo o pagamento dos impostos devidos pelas operações contratadas;
- Toda a informação e todos os elementos e documentos apresentados pelo Consumidor terão de corresponder à verdade, não usando de falsidade, omissão e/ou desconformidade, sob pena de, caso se detecte a existência de qualquer informação falsa e/ou desactualizada, poder ser recusada a análise da proposta, bem como a concessão do crédito.

14 Consequências da falta de pagamento das prestações

- Em caso de falta de pagamento de qualquer prestação de reembolso e/ou ou em qualquer caso de incumprimento do contrato serão devidos juros de mora calculados sobre o capital em dívida à Taxa Nominal contratada acrescida da sobretaxa de mora legal, actualmente fixada em 3,00 pontos percentuais;
- Os juros moratórios são exigíveis diariamente e sem dependência de interpelação. Só é admissível a capitalização de juros moratórios mediante acordo das partes, reduzido a escrito, e no âmbito de reestruturação ou consolidação do contrato de crédito;
- Em caso de incumprimento ou mora, acresce a comissão pela recuperação de valores em dívida. Caso o valor da prestação vencida e não paga for inferior ou igual a 50.000 €, a comissão corresponderá a 4% do valor da mesma, com os montantes mínimos e máximos que, em cada momento, constarão no preçário sendo que, nesta data, o mínimo ascende a 12 € e o máximo a 150 €. Caso o valor da prestação vencida e não paga for superior a 50.000 €, o valor da comissão corresponderá a 0,5% do valor da mesma. Essa comissão será cobrada uma única vez por cada prestação vencida e não paga.
  Ficam igualmente a cargo do Cliente as despesas e demais encargos suportados pela Instituição de Crédito, que lhe sejam exigíveis por terceiros e repercutíveis no Cliente, nomeadamente os pagamentos que sejam efectuados a Conservatórias, a Cartórios Notariais ou que tenham natureza fiscal, bem como despesas incorridas com terceiros após o eventual incumprimento do Cliente, cabendo à Instituição de Crédito apresentar-lhe a respectiva justificação documental;

- Para além da aplicação dos juros moratórios e da cobrança da(s) comissão(ões) de recuperação de valores em dívida, o credor pode invocar a perda de benefício do prazo, ou declarar a resolução do contrato, determinar o vencimento antecipado e a exigibilidade imediata de todas as obrigações comunicando ainda a situação de incumprimento à Central de Responsabilidades de Crédito do Banco de Portugal se, cumulativamente, ocorrerem as circunstâncias seguintes: a) A falta de pagamento de duas prestações sucessivas que exceda 10% do montante total do crédito; b) Ter o credor, sem sucesso, concedido ao consumidor um prazo suplementar mínimo de 15 dias para proceder ao pagamento das prestações em atraso, acrescidas da eventual indemnização devida, com a expressa advertência dos efeitos da perda do benefício do prazo ou da resolução do contrato;

15 Outras condições

- Destina-se a clientes particulares, actuais e potenciais, do Crédito Agrícola, maiores de 18 anos de idade, que no vencimento do empréstimo não excedam os 75 anos de idade;

- O empréstimo poderá ser de montante variável com limite mínimo de € 5.000,00 e limite máximo que poderá ir até 100% do menor dos valores entre a avaliação e a aquisição de imóvel;

- Para a Finalidade de Aquisição, a utilização do capital mutuado é efectuada na data da assinatura da escritura;

- Para Aquisição e Construção, ou Aquisição e Obras, a utilização é efectuada em tranches no prazo máximo de dois anos, após a data da ortoga da escritura em consonância com o expreso nos Autos de Medição. O periodo de carência finda com a última utilização;

- Isenção do pagamento do imposto do selo sobre os juros para empréstimos concedidos para aquisição de habitação própria;

- Isenção de Comissão de abertura, avaliação e análise.