

# CRÉDITO À HABITAÇÃO - FICHA DE INFORMAÇÃO GERAL

Versão 04/10 de 02/08/2010

**CRÉDITO À HABITAÇÃO** : É considerado empréstimo à habitação qualquer crédito concedido para aquisição ou transformação de um bem imóvel destinado a habitação do adquirente ou do proprietário, garantido por hipoteca ou por qualquer outra garantia especial.

## 1. MUTUANTE

Caja de Ahorros de Galicia, com sede na Rua Nueva 30-32, cidade de A Corunha, Espanha e SUCURSAL em Portugal, sita na Avenida 5 de Outubro, 48 – 1º, em Lisboa, matriculada junto da Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de pessoa colectiva 980 207 274 (CAIXA GALICIA).

A Sucursal da CAIXA GALICIA está igualmente registada junto do Banco de Portugal sob o código numérico n.º 170.

PRODUTO	TIPO DE TAXA	MONTANTE MÁXIMO (1)	PRAZO (2)(4)
<b>Taxa variável indexada</b>	Variável indexada à Euribor a 6 ou 12 meses + spread até 2,50%	80% da avaliação	Até 40 anos
<b>ON (Internet) (3)</b>	Variável Indexada à Euribor a 6 ou 12 meses + spread até 0,90%	80% da avaliação	Até 45 anos
<b>Protocolo DECO(5)</b>	Variável Indexada à Euribor a 6 ou 12 meses + spread 0,65% ou 0,95% (6)	90% da avaliação	Até 40 anos
<b>Não Residentes</b>	Variável Indexado à Euribor a 6 ou 12 meses + spread até 2,50%	70% da avaliação	Até 30 anos

### NOTAS:

(1) A percentagem máxima de financiamento corresponde ao valor de avaliação efectuada pela Caixa Galicia. Caso a finalidade seja habitação secundária ou arrendamento a percentagem máxima é de 70%.

(2) O prazo máximo tem como limite a idade de 75 anos (idade do mutuário mais velho).

(3) Crédito solicitado exclusivamente pela Internet no sítio [www.caixagalicia.pt](http://www.caixagalicia.pt). Toda a restante contratação efectua-se presencialmente em qualquer balcão da Caixa Galicia.

(4) Caso a finalidade seja habitação secundária ou para arrendamento o prazo máximo é de 35 anos, excepto no Crédito ON é de 30 anos.

(5) Crédito exclusivo para os associados da DECO - Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor.

(6) Até 80% da avaliação: spread 0,65%; Entre 80,1 e 90%: spread 0,95%.

### TIPOS DE TAXA :

**(a) Taxa de juro variável indexada à Euribor a 6 meses** : A taxa de juro é associada ao indexante "Euribor a 6 meses", sendo revista semestralmente com base na média aritmética simples dos valores diários desse indexante no último mês anterior à data da revisão, acrescido de um spread e com arredondamento à milésima da seguinte forma: Quando a quarta casa decimal é igual ou superior a cinco, o arredondamento é feito por excesso; Quando a quarta casa decimal é inferior a cinco, o arredondamento é feito por defeito.

**(b) Taxa de juro variável indexada à Euribor a 1 ano** : A taxa de juro é associada ao indexante "Euribor a 1 ano", sendo revista anualmente com base na média aritmética simples dos valores diários do indexante no último mês anterior à data da contagem de juros, acrescido de um spread e com arredondamento à milésima da seguinte forma: Quando a quarta casa decimal é igual ou superior a cinco, o arredondamento é feito por excesso; Quando a quarta casa decimal é inferior a cinco, o arredondamento é feito por defeito;

*Nota: O cálculo de juros a taxa variável é efectuado com base na convenção 30/360, correspondendo a um mês de 30 dias e um ano de 360 dias. O indexante também assume um ano de 360 dias.*

### IMPLICAÇÕES DOS DIFERENTES TIPOS DE TAXA :

• **Taxa de juro variável** : A taxa associada ao crédito poderá ter variações semestrais ou anuais. Estas variações serão de acordo com as taxas do mercado, o que se poderá traduzir numa subida ou descida da prestação na data de cada revisão.

## 3. GARANTIAS

Hipoteca de primeiro grau do imóvel objecto do financiamento. Em casos excepcionais poderá ser constituída hipoteca de outro imóvel distinto. Como reforço da garantia é exigido seguro de vida e invalidez total ou permanente em nome do(s) mutuário(s) por um valor não inferior ao montante do empréstimo e com direitos ressalvados a favor da Caixa Galicia.

Em alguns casos, poderá ainda ser exigido fiador(es) e/ou um seguro de protecção ao crédito que garanta o pagamento das prestações em caso de desemprego ou incapacidade temporária para o trabalho.

## 4. CUSTOS DO PROCESSO

O custo efectivo do empréstimo tem em conta um conjunto de despesas inerentes ao crédito habitação, que se traduzem pela TAE (Taxa Anual Efectiva), calculada nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 220/94, de 23 de Agosto. Esta taxa reflecte a periodicidade dos pagamentos e encargos associados ao empréstimo, nomeadamente o reembolso de capital, os juros remuneratórios e comissões e despesas relacionadas com o crédito (comissão de abertura, despesas de avaliação e prémios dos seguros obrigatórios de vida e multiriscos). Excluem-se da TAE todos os pagamentos a efectuar pelo cliente que sejam meramente eventuais, designadamente os resultantes de incumprimento do contrato, bem como os resultantes de impostos, taxas ou emolumentos notariais ou de registo.

A TAER (Taxa Anual Efectiva Revista), calculada nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 220/94, de 23 de Agosto, e no Decreto-Lei n.º 192/2009, de 17 de Agosto, traduz-se pela TAE, considerando a prestação revista em função da redução do spread e/ou de outros custos como contrapartida da subscrição de produtos e serviços opcionais propostos pela CAIXA GALICIA, bem como eventuais custos associados aos referidos produtos e serviços opcionais propostos.

Os custos com um processo de crédito à habitação a suportar pelo cliente são os abaixo indicados. Os mesmos podem ser consultados em qualquer balcão da Caixa Galicia; através da linha 707 200 666 ou no site de Internet [www.caixagalicia.pt](http://www.caixagalicia.pt).

### Custos administrativos

- » Estudo/análise : Isento de custos;
- » Comissão de abertura (1): custo fixo ou variável, consoante o tipo de crédito (ver simulação);
- » Avaliações e Vistorias (2): custo a favor da entidade avaliadora, conforme tabela específica (ver simulação);
- » Comissão de amortização/liquidação antecipada (3) : custo variável de acordo com o valor do montante a amortizar/liquidar (ver ponto 5 – reembolso antecipado);

- » Emissão de distrate (3) : custo fixo de 200 euros (acresce I.Selo 4%), a cobrar quando este documento é solicitado. Isento nos casos de reembolso antecipado ou transferência do crédito para outra instituição, excepto os custos com terceiras entidades, que são repercutidos aos clientes mediante justificação documental;
- » Serviço de Solicitadoria (2) : Custo fixo opcional de 250 euros (acresce Iva à taxa legal vigente) a favor da entidade prestadora do serviço e caso o cliente o solicite expressamente;
- » Comissão de atraso no pagamento de prestação (3) : custo fixo de 30 euros (acresce I.Selo 4%), a cobrar sempre que se verifique tal incidência. No «Protocolo DECO» o valor da comissão é de 10 euros (acresce I. Selo 4%);
- » Comissão de processamento: Isento
- » Despesas de deslocação (1): custo fixo de 175 euros (acresce IVA à taxa legal vigente) aplicado unicamente para deslocações destinadas à realização de Escrituras de formalização de crédito na Caixa Galicia, efectuadas dentro do Território Continental e em distritos onde não exista balcões da Caixa Galicia. Para as Regiões Autónomas carece de orçamento prévio. No "Protocolo DECO" o valor das despesas de deslocação é de 150 euros (acresce IVA à taxa legal vigente). As deslocações para entrega de Distrates estão isentas deste custo.

#### Custos legais

- » Registos de aquisição e hipoteca (4) : ver simulação;
- » Escritura de compra e mútuo c/hipoteca (1) : ver simulação;
- » Imposto Selo : sobre aquisição (1) = custo variável que incide sobre o valor de aquisição/compra do imóvel (ver simulação); sobre crédito (1) = custo variável que incide sobre o valor do crédito (ver simulação); sobre juros (3) = isento, caso seja para habitação própria. Nos restantes casos aplica-se uma taxa de 4%;
- » IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis) (4) : custo variável de acordo com valor do imóvel (ver simulação).
- » Outros Emolumentos Processo «Casa Pronta» (1):  
Certidão permanente do registo predial (on-line): custo fixo de 6 euros (acresce Iva à taxa legal vigente)

#### Outros encargos

Prémios e comissões sobre seguros (ver simulação):

- Seguro de Vida (obrigatório) (3): O seguro de vida a contratar deve cobrir os riscos de morte ou invalidez total e permanente e indicar que a Caixa Galicia será a respectiva beneficiária, de forma que, em caso de sinistro, o capital seguro seja pago à Caixa Galicia para antecipação total ou parcial da amortização do crédito. O capital seguro que tenha como beneficiária a Caixa Galicia deve corresponder ao montante em dívida do contrato de crédito. O(s) mutuário(s) têm o direito de optar pela contratação deste seguro junto da empresa de seguros da sua preferência ou dar em garantia um ou mais seguros de vida de que já sejam titulares, desde que respeitem os requisitos mínimos ora indicados. Em caso de transferência de crédito habitação para outra instituição de crédito, o(s) mutuário(s) poderão manter o mesmo seguro de vida para garantia do crédito transferido ou optar pela celebração de novo contrato de seguro de vida em substituição daquele. O valor dos prémios do seguro de vida proposto pelo mediador de seguros do Grupo Caixa Galicia está incluído na simulação dos custos associados à subscrição do crédito, bem como no cálculo da respectiva TAE. O prémio varia de acordo com a idade dos mutuários, montante e prazo do financiamento. O valor apresentado na simulação refere-se ao custo mensal durante o 1º ano.
- Seguro Multirriscos (obrigatório) (3): O seguro multirriscos a contratar deve cobrir os riscos de incêndio e de outros danos que possam ocorrer no imóvel a hipotecar, por um valor não inferior ao valor de reposição a novo do mesmo imóvel. Este valor é o indicado na avaliação efectuada pela Caixa Galicia (na Autoconstrução e durante o período de construção este seguro é substituído por um seguro de Obras e Montagens). O valor apresentado na simulação refere-se ao custo anual sem a cobertura de fenómenos sísmicos (caso exista esta cobertura, o valor variará consoante a localização do imóvel e o ano de construção) e considerando, a título meramente orientativo, que o valor de reposição a novo é 70% do valor da avaliação. Este seguro pode ser igualmente contratado junto de qualquer empresa seguradora de reconhecida idoneidade, à escolha do(s) mutuário(s), devendo indicar obrigatoriamente a Caixa Galicia como sua beneficiária. O valor dos prémios do seguro multirriscos proposto pelo mediador de seguros do Grupo Caixa Galicia está incluído na simulação dos custos associados à subscrição do crédito, bem como no cálculo da respectiva TAE.

(1) A cobrar/liquidar na data da formalização;

(2) A cobrar após a aprovação e independentemente de se formalizar ou não o crédito;

(3) A cobrar/liquidar no decorrer da vida do crédito ou na data da sua liquidação/realização, conforme o caso;

(4) A liquidar antes da escritura ou após (no caso de conversão de registos).

#### 5. REEMBOLSO

O reembolso é efectuado mediante prestações constantes de capital + juros, com periodicidade mensal.

Nos créditos de auto-construção e durante o período de construção (disponibilização de capital por tranches), há carência de capital durante um período que pode ir até 2 anos, período esse em que as prestações são compostas unicamente de juros que incidem sobre o capital efectivamente utilizado, sendo liquidados mensalmente.

No Crédito à Habitação "ON" e "Protocolo DECO" o cliente poderá optar por carência de capital no primeiro ano. Em ambos os casos, as primeiras doze prestações são compostas unicamente de juros e são liquidadas mensalmente. Após este período, as prestações são compostas por capital + juros, com periodicidade mensal.

Nas modalidades «Taxa variável indexada» e «ON», o cliente pode diferir até 25% do capital para a última prestação, sendo que as prestações são compostas por juros sobre a totalidade do capital em dívida acrescidas do capital deduzido do montante diferido, montante este que é integralmente liquidado na última prestação.

#### 6. REEMBOLSO ANTECIPADO

Podem ser efectuados reembolsos antecipados parciais na data de liquidação de qualquer prestação, desde que comunicados com um pré-aviso de 7 dias úteis e reembolsos totais em qualquer altura e com um pré-aviso de 10 dias úteis com as comissões que abaixo se indicam :

PRODUTO	COMISSÃO
<b>ON (Internet)</b> <b>Taxa variável indexada</b> <b>Não Residentes</b>	0,50% sobre o capital amortizado ou liquidado antecipadamente, acrescido de Imposto Selo à taxa legal.
<b>Protocolo DECO</b>	Isento para amortizações parciais. Em caso de reembolso total a comissão é de 0,50% sobre o capital liquidado, acrescido de Imposto Selo à taxa legal

Notas: Caso o motivo do reembolso antecipado seja morte, desemprego ou deslocação profissional não existe esta comissão.

Quando existir diferimento de capital para o vencimento, as amortizações parciais incidem prioritariamente sobre esse capital em dívida.

#### 7. BENEFÍCIOS FISCAIS

» Dedução à colecta das amortizações e juros, relativos a empréstimos para aquisição, construção ou beneficiação de imóveis para habitação, desde que essas amortizações não advenham de uma Conta Poupança-Habitação. Para o ano 2010 é dedutível 30% desses encargos relacionados com imóveis sítos em Portugal até ao limite de 591 euros por agregado familiar;

» Os titulares de Conta Poupança-Habitação beneficiam de uma redução em um meio nos encargos notariais e de registo predial respeitantes à aquisição própria e permanente;

» Os créditos destinados a aquisição, construção, reconstrução e melhoramento de habitação própria beneficiam de isenção de Imposto de Selo sobre juros.

Informações mais pormenorizadas poderão ser obtidas no site Internet ([www.caixagalicia.pt](http://www.caixagalicia.pt)), pelo telefone 707 200 666 ou em qualquer um dos balcões da Caixa Galicia.

#### 8. IMPACTO DE SUBIDA DAS TAXAS DE JURO NA DÍVIDA

Para verificar o impacto na prestação mensal no caso de eventual subida do indexante em 1 e 2 pontos percentuais, queira consultar a simulação.

Embora ainda não tenha aderido ao Código de Conduta Voluntário, a Caixa Galicia antes da celebração dos contratos de crédito à habitação, presta todas as informações relativas aos mesmos de uma forma clara e transparente, cumprindo toda a legislação em vigor nesta matéria