

Observações preliminares

O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa.

Os dados quantificados são fornecidos de boa fé e constituem uma descrição exacta da oferta que o mutuante está em condições de propor em função das condições de mercado actuais. É conveniente notar, no entanto, que estes dados podem registar flutuações em função das condições do mercado.

A comunicação destas informações não implica para o mutuante qualquer obrigação de conceder o crédito.

Mutuante
Banco Comercial Português, S.A. Sociedade Aberta

Sede: Praça D. João I, 28, 4000 – 295 Porto

Capital realizado 6 064 999 986 - N.º Contribuinte 501 525 882

Empréstimo à Habitação
1. Finalidades do Empréstimo

De acordo com as características técnicas dos Produtos, Regime de Crédito e demais disposições legais em vigor, as finalidades possíveis são:

- Aquisição, Construção ou realização de Obras em Habitação Própria Permanente ou Secundária.
- Transferência de Empréstimos de outras Instituições de Crédito.

2. Tipo de Garantia

Primeira hipoteca do imóvel. Esta garantia poderá ser substituída, em casos excepcionais e de acordo com as disposições legais em vigor, por exemplo, por hipoteca de outro imóvel ou penhor de aplicações financeiras.

3. Tipos de Empréstimos à Habitação

Regime de Crédito	Tipo de Taxa	Tipo de Prestação	Produto
Regime Geral	Taxa Variável Indexada	Constante	Prestação Indexada
			Prestação Mínima
			Crédito Não Residentes
Regime para Deficientes	Taxa Variável Indexada	Constante	Crédito a Deficientes

Notas:

- As prestações dos Empréstimos com bonificação, podem alterar de acordo com a variação da taxa de juro utilizada para o cálculo das bonificações (TRCB), independentemente da variação da taxa de juro contratualmente estabelecida com o Banco.
- Taxas de Referência para o cálculo da Bonificação:
 - Empréstimos a Deficientes - A taxa de juro é calculada de acordo com o disposto no ACTV para o sector Bancário e representa 65% da taxa de refinanciamento do Banco Central Europeu;
 - Empréstimos em Regime Bonificado, Jovem Bonificado e Emigrante (empréstimos em serviço de dívida) - No âmbito da legislação em vigor a taxa de referência para o cálculo das bonificações (TRCB) é revista semestralmente, em 1 de Janeiro e 1 de Julho de cada ano, sendo fixada por Portaria em função da taxa Euribor a 6 meses, divulgada no primeiro dia útil do mês anterior ao início de cada semestre, acrescida de um diferencial de 0,5 pontos percentuais.
- Prestações Constantes – A prestação mantém-se ao longo do empréstimo, excepto se houver variações ao nível da taxa e/ou prazo.

4. Tipos de Taxas de Juro

Taxa Variável Indexada – A taxa é revista trimestralmente, e resulta da média aritmética simples das cotações diárias da EURIBOR a 3 meses na base de 360 dias, do mês anterior ao do primeiro período de contagem de juros, ou de cada período trimestral de vigência, com arredondamento à milésima mais próxima (sendo tal arredondamento feito por excesso quando a quarta casa decimal for igual ou superior a cinco e por defeito quando a quarta casa decimal for inferior a cinco) acrescida do spread (1) definido no momento da aprovação do financiamento. Cálculo de juros com base de 360 dias.

- (1) Spread - Atribuído pelo Banco de acordo com o Preçário em vigor, em função do LTV (valor do financiamento sobre o valor da garantia) (2)
- (2) $LTV = \text{Montante total do Financiamento} / \text{valor da garantia}$;

Nota: No Regime para Deficientes, o indexante é a taxa de Refinanciamento do Banco Central Europeu, e a taxa de juro deste tipo de empréstimos é revista sempre que se verifiquem alterações definidas por aquele Organismo Europeu.

5. Custo de um Empréstimo à Habitação

O custo de um Empréstimo é traduzido pela taxa de juro aplicada, acrescida dos custos associados (ver ponto 6), e pode ser aferido através da TAE (taxa anual efectiva). Esta taxa de juro indicativa, permite formular juízos comparativos entre as condições financeiras das operações ou serviços que pretendem contratar e, por outro lado, conhecer de forma adequada os custos efectivos associados àquelas operações ou serviços.

6. Custos Associados

- Comissão de Dossier: € 290 (1) (10)*
- Comissão de Avaliação: € 220 (2) (9)
- Comissão de Dispensa Averbamento Registos Provisórios: € 50 (3) (10) *
- Comissão de Formalização do Contrato € 120 (10) *
- Comissão de avaliações para acompanhamento de obras (Vistorias): € 115 (2) (9)
- Seguro de Vida (4): O Prémio é calculado em função da idade actuarial de cada Pessoa Segura, do capital do empréstimo e da análise de risco feita pela Seguradora, sendo actualizado anualmente de acordo com a variação dos dois primeiros factores (por ex. para um Capital Seguro de € 50.000 e idade do proponente 30 anos, o prémio mensal do Seguro de Vida será indicativamente € 6,05, crescendo no 1º recibo € 5 de custo de apólice).
- Seguro Multirriscos Habitação (4) (5): O Prémio é calculado em função do capital seguro e da análise de risco feita pela Seguradora, sendo actualizado anualmente de acordo com os índices oficiais publicados pelo Instituto de Seguros de Portugal (por ex. para um Capital Seguro de € 50.000, o prémio mensal do Seguro Multirriscos Habitação será indicativamente € 4,10 crescendo no 1º recibo € 5 de custo de apólice).
- Comissão de Processamento de Prestação: € 1,50 (6)*
- Comissão de Processamento de Prestação em Atraso: € 30 (7)*
- Comissão de Recolha de Informações Comerciais (Crédito Não Residentes): € 545 (8)*
- Comissão de manutenção da conta (mensal): 6€ (11)*

(1) Custo a suportar pelo Cliente em caso da aprovação do Empréstimo, independentemente da sua efectiva concessão.

(2) Custo a suportar pelo Cliente caso o serviço seja prestado.

(3) Custo a suportar pelo Cliente, caso o serviço seja prestado.

(4) Custo a suportar pelo Cliente, sendo os Seguros de Vida e Multirriscos Habitação parte integrante da protecção de risco de crédito do Banco.

(5) Quando o crédito a conceder se destine a Construção ou Obras, os valores do Seguro de Multirriscos Habitação serão analisados caso a caso.

(6) Custo a suportar pelo Cliente pelo débito de cada prestação do empréstimo.

(7) Custo a suportar pelo Cliente, por empréstimo, em situações de falta de provisionamento da conta à ordem, no 10º dia após o dia de pagamento pré definido.

(8) Custo a suportar pelo Cliente em dois momentos (€100 com a formalização da proposta e €445 em caso da aprovação do empréstimo, independentemente da sua efectiva concessão);

(9) Sem incidência fiscal no Crédito Habitação. Para operações de Crédito Hipotecário acresce IVA à Taxa legal em vigor.

(10) Custo a suportar por cada Empréstimo.

(11) Custo indicativo a debitar ao Cliente, de acordo com o tipo de conta (6€ /mês; 10€/mês; 300€/trimestre) e desde que a conta tenha sido aberta há menos de um mês.

*Acresce Imposto (selo ou Iva) à taxa em vigor.

Os valores das comissões são indicativos e estão sujeitos a alterações no decorrer do empréstimo.

7. Reembolso do Empréstimo

Os Empréstimos com prestações constantes são amortizados ao longo da vida do Empréstimo (exceptuando o "Prestação Mínima" que inicialmente tem um período de carência de amortização de capital de 6 ou 12 meses);

- Prazo mínimo: 60 meses, podendo ser superior consoante o produto.
- Prazo máximo: até 480 meses, consoante o produto, o Regime de Crédito, a Finalidade, o LTV da operação e a idade dos titulares no final do Empréstimo.
- Periodicidade das Prestações: Mensal.
Excepções:
 - Empréstimos em fase de disponibilização por tranches (Obras ou Construção):
 - Prazo máximo: 24 meses;
 - Prestações mensais de juros ;
 - Tranche mínima € 5.000 (tranche inicial mínima de 2.000€, para o caso do valor do financiamento ser inferior a 25.000€);

- N.º máximo de Tranches: 6.

Neste período o Cliente paga apenas juros calculados sobre o montante disponibilizado. Após a libertação da última tranche o Empréstimo passa à Fase de Amortização de capital. A libertação da última tranche está condicionada à apresentação da licença de habitabilidade e vistoria a efectuar pelo Banco que comprove a conclusão da construção. O valor da última tranche do financiamento não deve ser inferior a 10% do financiamento.

- Crédito Sinal – O montante disponibilizado para o Contrato Promessa de Compra e Venda é amortizado por contrapartida do Empréstimo de Crédito Habitação.

8. Reembolso antecipado

Penalização por Amortização Antecipada:

- Crédito Habitação / Crédito Sinal (*) / Créditos Conexos ao Crédito Habitação:
Taxa Variável: 0,5% sobre o capital amortizado.
Taxa Fixa: 2% sobre o capital amortizado.

(*) Crédito Sinal: a liquidação por contrapartida do crédito para aquisição ou construção, está isenta de penalização.

9. Avaliação do Imóvel

É sempre obrigatória a avaliação do imóvel, que pode condicionar o montante máximo do Financiamento e/ou a sua efectiva aprovação.

As avaliações são efectuadas sob responsabilidade do Banco por peritos externos contratados para o efeito.

10. Benefícios Fiscais

IRS

Caso o Financiamento se destine a Habitação Própria Permanente ou a Habitação para Arrendamento (Habitação Própria Permanente do Arrendatário), poderá deduzir à colecta do I.R.S. os juros e amortizações de capital do Empréstimo (excluindo amortizações efectuadas por mobilização do saldo de Contas Poupança Habitação) até ao limite anual legalmente definido. Os prémios do seguro de vida poderão também ser deduzidos à colecta, até aos limites anualmente previstos na lei – artº 85º do Código do IRS..

Imposto do Selo

Os Empréstimos concedidos para Aquisição, Obras ou Construção de Habitação Própria, beneficiam da isenção de Imposto do Selo sobre os juros.

Imposto Municipal das Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

Actualmente beneficiam de isenção (total) de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação, cujo valor que serviria de base à liquidação de IMT não exceda os valores anuais previstos na lei.

A obtenção da isenção ou o pagamento do IMT, será efectuada nos serviços de finanças da zona dos imóveis a adquirir e tem que ser solicitada, antes de se adquirir a posse ou propriedade dos bens, ou seja, antes de realizar a escritura ou de os ocupar.

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Os mutuários que adquiram Habitação Permanente, podem beneficiar de isenção do IMI. Para tal, têm de requerer a Repartição de Finanças, no prazo de 60 dias a contar da data de escritura, a respectiva isenção. O período de isenção é calculado com base no Valor Patrimonial Tributário e é limitado a um determinado nº de anos, definidos anualmente e previstos na lei.

Para mais informações consultar www.dgci.min-financas.pt ou qualquer Serviço de Finanças.

11. Período de Reflexão

Os interessados dispõem de um período de reflexão (de acordo com a validade da Carta de Aprovação, no máximo 60 dias) para decidirem sobre a celebração do contrato.

12. Adesão ao Código de Conduta

O Millennium bcp, em nome do rigor e da transparência, aderiu ao Código de Conduta Voluntário sobre as informações a prestar antes da celebração de contratos de Crédito Habitação. O Código de Conduta Voluntário entrou em vigor em 30 de Setembro de 2002.

O “Código” está disponível para consulta em qualquer sucursal do Millennium bcp, em www.millenniumbcp.pt, ou em www.activobank.pt e permite o conhecimento dos direitos de informação nele contemplados, fichas de informação normalizadas e condições específicas dos produtos de Crédito Habitação.

13. Condições específicas de acesso ao Crédito à Habitação
Abertura de Conta à Ordem:

É necessária a abertura de Conta à Ordem no Millennium bcp.

Análise de crédito:

A contratação das operações de crédito está dependente da sua prévia apreciação e decisão em sede de risco de crédito e da eventual constituição de garantias que o Banco considere idóneas.

Seguros Obrigatórios:

	Seguro de Vida	Seguro Multirrisco Habitação
Proponentes	<p>1 Proponente: O Seguro é feito pela totalidade do capital em dívida.</p> <p>2 ou mais Proponentes: O seguro é obrigatório para todos os mutuários. Pode ser feita a repartição proporcional do capital em dívida, de acordo com os rendimentos auferidos por cada um, no entanto, se um deles contribuir com menos de 30% para o rendimento do agregado familiar, o seguro terá de ser feito para o outro mutuário pelo total do capital em dívida. Sempre que se mostre aconselhável para o Banco e para os seus Clientes, poderá utilizar-se outra distribuição de capital.</p>	O Tomador de Seguro será um dos proponentes do empréstimo.
Coberturas Obrigatórias	<p>Morte por doença ou acidente.</p> <p>Invalidez total e permanente por doença e acidente.</p>	Incêndio, Queda de Raio e Explosão; Tempestades; Inundações; Demolição e Remoção de Escombros; Aluimento de Terras; Responsabilidade Civil Extracontratual; Avaria em Canalizações.
Capital Seguro	O capital seguro será, em cada mês de duração do contrato, actualizado automaticamente para o valor máximo de capital em dívida nesse mês.	Deverá corresponder ao custo de mercado da respectiva reconstrução, tendo em conta o tipo de construção ou outros factores que possam influenciar esse custo. Este capital é actualizado anualmente em função dos índices oficiais publicados pelo Instituto de Seguros de Portugal.
Credor Hipotecário	O Banco Mutuante indicado na primeira página desde documento, sendo a Cláusula Beneficiária irrevogável na parte relativa ao capital em dívida.	O contrato de seguro tem como Credor Hipotecário o Banco Mutuante indicado na primeira página.

14. Financiamento máximo

Regime	Finalidades	Financiamento máximo
Regime Geral	Aquisição, Obras ou Construção	Até 80% (75% "Crédito Não Residentes") do valor de avaliação ou 100% do valor de transacção/orçamento (o menor dos valores).
	Transferência de outra Instituição de Crédito	Capital em dívida na outra Instituição de Crédito no máximo até 80% do valor de avaliação do imóvel.
Regime Crédito a Deficientes	Aquisição ou Construção	90% do valor de avaliação ou 100% do valor de transacção, com limite de € 180.426,40.
	Transferência de outra Instituição de Crédito	Capital em dívida na outra Instituição de Crédito, até 90% do valor de avaliação do imóvel, com um limite de € 180.426,40.

15. Condições Especiais em vigor

Vantagens Crédito Habitação:

Descontos no spread (*)

- Vantagem Colaborador – desconto de 0,2% sobre o spread standard publicado em preçário, considerando o risco do Cliente e as características da operação;
- Vantagem M – desconto de 0,3% sobre o spread standard publicado em preçário, considerando o risco do Cliente e as características da operação. Aplicável exclusivamente a Clientes com rendimento médio mensal \geq 2500 €, a comprovar mediante a apresentação dos 3 últimos recibos de vencimento.

(*) Condições não cumulativas entre si ou com outras condições especiais em vigor.

Informações Complementares

Este documento foi elaborado com base no definido no Acordo Europeu sobre um Código de Conduta Voluntário, sobre as informações a prestar antes da celebração de contratos de empréstimo à habitação.

A informação aqui disponibilizada pretende garantir uma informação a nível geral sobre os Empréstimos à Habitação propostos.

Mediador de Seguros: Banco Comercial Português, S.A. Sociedade Aberta

Sede: Praça D. João I, 28 4000-295 Porto * Capital Social 6 064 999 986 Eur * N^o único de matrícula e de Pessoa Colectiva 501 525 882

Mediador de Seguros Ligado n^o 207074605 - Data de Registo: 26/06/2007. Autorização para mediação de seguros dos Ramos Vida e Não Vida dos Seguradores Ocidental - Companhia Portuguesa de Seguros de Vida, S.A., Ocidental - Companhia Portuguesa de Seguros, S.A. e Médis - Companhia Portuguesa de Seguros de Saúde, S.A. e ainda com a Pensõesgere - Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A. Informações e outros detalhes do registo disponíveis em www.isp.pt.

O Mediador não está autorizado a celebrar contratos de seguro em nome do Segurador nem a receber prémios de seguro para serem entregues ao Segurador. O Mediador não assume a cobertura dos riscos inerentes ao contrato do seguro, que são integralmente assumidos pelo Segurador. O Millennium bcp tem uma participação indirecta superior a 10%, no capital da Ocidental- Companhia Portuguesa de Seguros, SA, da Ocidental- Companhia Portuguesa de Seguros de Vida, S.A., da Médis Companhia Portuguesa de Seguros de Saúde, SA e da Pensões Gere - Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, SA. Não existe qualquer participação, directa ou indirecta, superior a 10% nos direitos de voto ou no capital deste Banco que seja detida por qualquer Segurador ou por empresa mãe de qualquer Segurador.

A intervenção do Millennium bcp enquanto Mediador envolverá a prestação de assistência ao longo do período de vigência dos contratos de seguro, não estando autorizado a receber prémios de seguro para entrega a empresa de seguros. O Cliente tem o direito de solicitar informação sobre a remuneração do Millennium bcp pelo serviço de mediação, a qual lhe será prestada sempre que solicitada.

Relativamente à actividade de mediação, as reclamações dos Tomadores de Seguros e/ou outras partes interessadas podem ser registadas no Livro de Reclamações do Banco/Mediador de Seguros Ligado, bem como apresentadas junto do Instituto de Seguros de Portugal, autoridade de supervisão, ou ainda, em caso de litígio apresentadas aos tribunais judiciais ou aos organismos de resolução extra-judicial.

O Banco, como Mediador de Seguros Ligado, terá a obrigação contratual de exercer a actividade de mediação exclusivamente para os Seguradores acima identificados. Nos contratos de seguro em que o Banco figurar como Mediador, não existirá intervenção de outros mediadores de seguros.

Seguradores:

Ocidental - Companhia Portuguesa de Seguros de Vida, SA (Seguro de Vida)

Sociedade anónima com sede na Avenida José Malhoa, 27 em Lisboa, pessoa colectiva n^o 501836926 e matriculada sob esse número na Conservatória do registo Comercial de Lisboa, com o capital social de 22.375.000 Euros

Morada para correspondência: Rua Azevedo Coutinho, n^o 39 2^o Piso - 4100-100 Porto

Ocidental - Companhia Portuguesa de Seguros, SA (Seguro Multirriscos)

Sociedade anónima com sede na Avenida José Malhoa, 27 em Lisboa, pessoa colectiva n^o 501836918 e matriculada sob esse número na Conservatória do registo Comercial de Lisboa, com o capital social de 12.500.000 Euros

Morada para correspondência: Tagus Park, Edifício 10 - Piso 1, 2744-005 Porto Salvo

Solicite uma Simulação para o seu caso.

A Ficha Europeia de Informação Normalizada é fornecida com a Simulação e garante-lhe informação personalizada, completa e detalhada.

A Simulação de Crédito à Habitação, a Ficha Europeia de Informação Normalizada e a Ficha Geral de Crédito Habitação, garantem no seu conjunto, informação transparente e comparável.