ADESÃO AO CÓDIGO EUROPEU DE CONDUTA VOLUNTÁRIO

Informações a prestar antes dos contratos de Crédito Habitação

O Banco Santander Totta decidiu aderir ao "Código de Conduta Voluntário sobre informações a prestar antes da celebração de contratos de Crédito Habitação" a 1 de março de 2002.

Este acordo, recomendado pela Comissão das Comunidades Europeias e pela Associação Portuguesa de Bancos, visa uniformizar as informações prestadas pelas entidades financeiras aos consumidores sobre contratos de Crédito Habitação, antes da sua celebração, de modo que as condições aplicáveis em cada produto sejam transparentes e comparáveis.

No nosso caso, a adesão a este Código de Conduta implica apenas a formalização de um compromisso de transparência e rigor que já assumíamos e cumpríamos junto dos nossos Clientes.

Para si que visita os nossos balcões espalhados pelo país, trata-se apenas do reforço de uma garantia.

Poderá consultar o Código de Conduta em qualquer balcão, de modo a conhecer os direitos de informação nele consagrados, e as fichas normalizadas com as condições em vigor dos nossos produtos.

ACORDO EUROPEU SOBRE UM CÓDIGO DE CONDUTA VOLUNTÁRIO SOBRE AS INFORMAÇÕES A PRESTAR ANTES DA CELEBRAÇÃO DE CONTRATOS DE EMPRÉSTIMO À HABITAÇÃO ("ACORDO")

O presente Acordo foi negociado e adotado pelas Associações Europeias de Consumidores, bem como pelas Associações Europeias do Sector de Crédito que propõem empréstimos à Habitação (ver infra). O Acordo constitui a base de um Código de Conduta Voluntário (a seguir denominado "o Código") destinado a ser aplicado por todas as Instituições que propõem aos consumidores empréstimos à Habitação.

Uma lista dos signatários é anexa ao Acordo.

O Acordo inclui duas partes:

- Parte I: As modalidades de aplicação e de acompanhamento do Código Voluntário;

- Parte II: As disposições do Código Voluntário relativas à informação que deve ser fornecida aos consumidores;

- A nível geral, sobre os empréstimos à habitação propostos;
- A um nível personalizado, apresentada antes da celebração do contrato sob a forma de uma "Ficha Europeia de Informação Normalizada";

- O objetivo do Código consiste em assegurar uma informação transparente e comparável.

Âmbito de aplicação do Código Voluntário

O Código abrange a informação que deve ser fornecida ao consumidor tanto em relação aos empréstimos à habitação concedidos no seu país como para além das fronteiras nacionais.

Definição de «empréstimos à habitação» na aceção do Código

Um empréstimo à habitação é um crédito concedido a um consumidor para aquisição ou transformação de um bem imóvel privado, de que é proprietário ou que tenciona adquirir, e que é garantido quer por uma hipoteca imobiliária, quer por uma outra garantia normalmente utilizada para o efeito num determinado Estado-Membro.

Os empréstimos abrangidos pela Diretiva sobre o crédito ao consumo (87/102) são excluídos do âmbito de aplicação do Código.

PARTE I: CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO

O Código Voluntário será aplicado de acordo com o seguinte procedimento:

1. As Associações Europeias do Sector de Crédito que aderem ao Código farão uma declaração oficial pública do seu empenhamento na respetiva aplicação.

2. Cada uma destas Associações Europeias do Sector do Crédito dirigirá uma recomendação oficial aos seus membros nacionais, convidando-os a:

2.1. Efetuar uma declaração oficial pública da sua adesão ao Código;

2.2. Tomar todas as medidas necessárias para uma aplicação efetiva do Código, o que se traduzirá, nomeadamente, em convidar as Instituições individuais que decidem aderir ao Código a:

2.2.1. Anunciar a sua adesão ao Código no prazo de 6 meses a contar da ratificação do Acordo;

2.2.2. Publicar a sua adesão ao Código e

2.2.3. Notificar ao Registo Central a sua decisão de aplicar o Código, bem como a data a partir da qual decidiram fazê-lo (ver 7.2.)

A data de início de aplicação do Código deve ser fixada num prazo de 12 meses a contar da data de notificação pelas Instituições individuais da sua adesão ao Código.

3. O Código será publicado e exemplares dessa publicação estarão disponíveis em cada Agência das Instituições individuais que aderem ao Código.

4. As cópias do Código mencionarão sempre a identidade, o endereço e o número de telefone do Organismo competente para conhecer das dificuldades encontradas pelos consumidores relativamente à aplicação do Código.

5. Os consumidores serão informados da existência do Código, bem como da sua disponibilidade através de uma menção especial na Ficha Europeia de Informação Normalizada.

6. As Associações Europeias do Sector do Crédito publicarão um relatório anual de que constarão os progressos registados na aplicação do Código.

7. A Comissão Europeia deverá:

7.1. Controlar a adesão ao Código e a sua eficácia;

7.2. Assegurar a criação de um registo central que identifique as instituições que concedem empréstimos à habitação e entre estas aquelas que adotaram o Código e as que não adotaram:

7.3. Publicar uma Recomendação que inclua o Código Voluntário tal como o previsto no COM (1999) 232 de 11.05.99;

7.4. Num prazo de 2 anos a contar da sua Recomendação, avaliar o funcionamento do Código com base nos resultados na sua atividade de acompanhamento, nos relatórios anuais apresentados pelas Associações Europeias do Sector do Crédito, bem como em qualquer outra informação disponível.

Imediatamente depois, o Código será revisto pelo conjunto dos participantes no diálogo, sob a égide da Comissão Europeia, e com base nas suas conclusões.

8. A adesão ao Código será aberta a instituições que não façam parte das Associações Europeias do Sector do Crédito subscritoras.

PARTE II: CÓDIGO DE CONDUTA VOLUNTÁRIO PARA OS EMPRÉSTIMOS À HABITAÇÃO

O presente documento constitui um Código de Conduta voluntário (a seguir denominado "o Código"), que trata das informações não contratuais que devem ser dadas ao consumidor em matéria de empréstimos à habitação o Código constitui a base do Acordo Europeu sobre um Código Voluntário para os empréstimos à habitação (tal como definidos no Acordo) negociado e aprovado pelas Associações Europeias de Consumidores e Associações Europeias do Sector de Crédito.

As instituições que aderem ao Código comprometem-se a transmitir ao consumidor, no respeito das modalidades de aplicação acordadas e segundo as formas a seguir descritas:

- Uma informação geral sobre os empréstimos à habitação que oferecem;
- Uma informação personalizada antes da celebração do contrato que deve ser fornecida sob a forma de uma «Ficha Europeia de Informação Normalizada».

Cabe ao consumidor a decisão final de aceitar uma oferta de crédito apresentada por um mutuante.

1. Informação geral que deve ser dada ao consumidor

A informação inicial em matéria de empréstimos à habitação deve incluir ou ser acompanhada das seguintes informações, apresentadas no mesmo suporte que o utilizado para comunicação da própria informação.

A – Mutuante:

1. Identificação e endereço do mutuante;
2. Identificação e endereço de um eventual intermediário.

B – Empréstimo à habitação:

1. Finalidades possíveis do empréstimo;

2. Tipo de garantia;

3. Descrição dos tipos de empréstimos à habitação disponíveis, acompanhada por uma breve apresentação das diferenças entre produtos com taxa fixa e com taxa variável com as respetivas implicações para o consumidor;

4. Tipos de taxas de juro – fixa, variável e mista;

5. Indicação do custo para um consumidor de um empréstimo à habitação;

6. Lista dos custos conexos, tais como os custos administrativos, custos de seguro, encargos legais, custos com intermediários, etc;

7. Diferentes opções oferecidas para o reembolso do empréstimo ao mutuante (incluindo o número, periodicidade e montante das prestações, se for caso disso);

8. Possibilidade de reembolso antecipado (em caso afirmativo, precisar as respetivas condições);

9. Necessidade de uma avaliação do imóvel e, em caso afirmativo, indicação da parte responsável pela sua execução;

10. Informação geral relativa às possibilidades de benefícios fiscais em relação aos juros do empréstimo ou outras subvenções públicas existentes ou indicação do local onde poderão ser obtidas informações mais pormenorizadas;

11. Duração de um eventual período de reflexão;

12. Confirmação da adesão da instituição ao Código e de que este está disponível na instituição.

2. Informações que devem constar da Ficha Europeia de Informação Normalizada

O conteúdo da Ficha Europeia de Informação Normalizada é o seguinte:

FICHA EUROPEIA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA
Estas informações normalizadas constituem parte integrante do Código de Conduta voluntário sobre as informações a prestar antes da celebração de contratos de empréstimo à habitação

Rubrica	**Descrição**
Observações Preliminares	«O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa. Os dados quantificados são fornecidos de boa-fé e constituem uma descrição exata da oferta que o mutuante estaria em condições de propor em função das condições de mercado atuais e com base nas informações apresentadas. 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.»
1. Mutuante	
2. Descrição do Produto	Esta rubrica deve apresentar uma descrição breve, mas clara do produto. Deve indicar-se se a garantia prevista é uma hipoteca sobre o imóvel ou uma outra garantia normalmente utilizada. Deve indicar-se se o produto oferecido é um empréstimo à habitação que prevê unicamente o pagamento periódico dos juros (interest only home loan) (e o reembolso do capital através de um pagamento único no final) ou um empréstimo à habitação com reembolso de capital e juros (repayment home loan) (reembolso do capital durante todo o período de duração do empréstimo). Deve precisar-se se as condições do empréstimo dependem da realização de uma entrada por parte do consumidor relativamente a uma parte do capital (que pode ser expressa em percentagem do valor do imóvel). Se as condições do empréstimo dependerem da garantia de um terceiro, esta condição deve ser claramente mencionada.
3 Taxa Nominal (Indicar o tipo de taxa	Esta rubrica deve fornecer uma descrição sobre o elemento essencial do empréstimo, a saber, a taxa de juro. A descrição deve especificar a forma

e a duração do período de taxa fixa)	como a taxa varia, nomeadamente, a periodicidade das revisões, os períodos em que a taxa está bloqueada e as cláusulas penais conexas, valores mínimos e valores máximos, etc. Esta descrição deve: - Precisar se a taxa variável se encontra ligada a um índice ou não, e - Fornecer pormenores relativos a um eventual mecanismo de indexação.
4. Taxa Anual Efetiva Global (TAEG) com base na legislação nacional ou, se for caso disso, taxa efetiva	Quando a legislação nacional não prevê a TAEG, deve ser utilizada a taxa efetiva equivalente.
5. Montante do crédito concedido e moeda	
6. Duração do contrato de empréstimo à habitação	
7. Número e periodicidade das prestações (pode variar)	
8. Montante de cada prestação quando se trata de um empréstimo com reembolso de capital e juros (pode variar)	
9. No caso de se tratar de um empréstimo com pagamento periódico apenas de juros: - Montante de cada prestação periódica de juros; - Montante de cada prestação periódica paga ao "Fundo para Reembolso"	O mutuante deve dar uma indicação – real ou ilustrativa: a) Do montante de cada um dos pagamentos regulares de juros em função da periodicidade das prestações (ver rubrica 7); b) Do montante de cada um dos pagamentos regulares pagos ao "Fundo para Reembolso" em função da periodicidade das prestações (ver rubrica 7). Se necessário, uma advertência deve indicar que o "Fundo para Reembolso" pode não cobrir o montante emprestado. Se o mutuante fornece o "Fundo para Reembolso" e incluiu este fundo enquanto tal na sua oferta, deve ser feita menção clara se a oferta é ou não subordinada à aceitação do "Fundo para Reembolso" pelo consumidor.

10. Custos adicionais não recorrentes (eventualmente)	Deve ser fornecida uma lista que indique os custos iniciais não recorrentes que o consumidor deverá pagar no momento da subscrição do empréstimo à habitação. Quando estes custos dependam direta ou indiretamente do mutuante, deve ser apresentada uma estimativa de tais custos. Deve ser feita menção da necessidade de estes custos serem pagos independentemente do resultado do pedido de empréstimo Tais custos podem incluir, por exemplo: - custos administrativos;
	- honorários jurídicos - uma avaliação do imóvel. Quando uma oferta é subordinada à condição de estes serviços serem prestados ao consumidor por uma instituição de crédito hipotecário (desde que permitido pela legislação nacional), esta condição deve ser claramente indicada.
11. Custos adicionais recorrentes (não incluídos no ponto 8)	Esta lista deve incluir, por exemplo: - o seguro em caso de incumprimento das obrigações (desemprego / morte) - o seguro de incêndio - o seguro de habitação e recheio Quando uma oferta é subordinada à condição de estes serviços serem prestados ao consumidor por uma instituição de crédito hipotecário (desde que permitido pela legislação nacional), esta condição deve ser claramente indicada.
12. Reembolso antecipado	O mutuante deve prestar informações relativas: - à possibilidade e às modalidades de reembolso antecipado; - incluindo indicações sobre todos os encargos aplicáveis. Quando o montante dos encargos não puder ser determinado nesta fase, deve indicar-se que será devida uma soma suficiente para a cobertura dos custos pelo mutuante em caso de resolução da transação.
13. Sistema interno de recurso	Nome, endereço e número de telefone do contacto.

14. Quadro de amortização ilustrativo	O mutuante deve apresentar um quadro de amortização ilustrativo e resumido que inclua, no mínimo: - o montante das prestações mensais ou trimestrais (se for caso disso) durante o primeiro ano; - evolução dos montantes anuais relativamente ao período total do empréstimo. O quadro deve incluir os montantes relativos: - ao reembolso do capital; - ao pagamento dos juros; - ao capital em dívida; - ao montante de cada prestação; - ao total do capital e dos juros; Deve ser referido que o carácter meramente ilustrativo do quadro, o qual conterá uma advertência no caso de o empréstimo à habitação proposto ser um empréstimo com taxa variável.
15. Obrigação de abertura da sua conta bancária junto da instituição de crédito hipotecário	

Santander

INFORMAÇÃO PRÉ-CONTRATUAL DE CARÁTER GERAL

Crédito à Habitação e Crédito Hipotecário - Particulares

1. Observações preliminares

O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa. Os dados quantificados são fornecidos de boa-fé e constituem uma descrição exata da oferta que o Mutuante estaria em condições de propor em função das condições de mercado atuais e com base nas informações apresentadas. 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.
Para obter uma informação mais detalhada sobre cada produto de habitação deverão ser consultadas as fichas técnicas respetivas.

2. Mutuante

Banco Santander Totta, S.A.

Sede: Rua Áurea, n.º 88, 1100-063 Lisboa.

Matriculado na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de registo e de identificação fiscal 500 844 321.

Capital social: 1.391.779,674€.

Contacto telefónico: SuperLinha 217 807 364 (de Portugal e do estrangeiro, atendimento 24h, todos os dias – custo de chamada para a rede fixa nacional).

Endereço do sítio de Internet: www.santander.pt

3. Finalidades

- Aquisição, Construção e Realização de obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação em habitação própria permanente ou secundária, consoante os produtos e os regimes de crédito.
- Transferências de empréstimos de habitação de outra Instituição de Crédito para o Santander.
- Diversas, sendo este crédito garantido por hipoteca de imóvel.

4. Tipo de Garantia

Os empréstimos são garantidos pela primeira hipoteca do imóvel a financiar e/ou subsequentes constituídas a favor do Banco, ou outra garantia prevista na lei e aceite pelo Banco.
O empréstimo para aquisição de habitação própria permanente poderá ainda beneficiar da garantia pessoal do Estado se se verificarem preenchidos os requisitos previstos no Decreto-Lei n.º 44/2024 de 10 de julho e na Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de setembro:
a) O Cliente tenha entre até 35 (trinta e cinco) anos de idade (inclusive);
b) O Cliente tenha domicílio fiscal em Portugal;
c) O Cliente usufrua de rendimentos que não ultrapassem o 8.º escalão do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares;
d) O Cliente não seja proprietário de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano habitacional;
e) O Cliente nunca tenha usufruído da garantia pessoal do Estado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho;

f) O valor efetivo da transação (o mínimo entre o preço efetivo de aquisição e o valor da avaliação do prédio

urbano ou fração autónoma de prédio urbano, no momento da contratação do novo crédito) não exceda € 450 000;
g) O crédito se destine à primeira aquisição de habitação própria permanente do Cliente;
h) A garantia pessoal do Estado não ultrapasse 15 % do valor da transação do prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano (conforme descrito na alínea f) acima), devendo esta percentagem ser ajustada para um valor proporcionalmente inferior no caso de a instituição de crédito financiar menos de 100 % do valor da transação.;
i) A garantia pessoal do Estado destina-se a viabilizar o financiamento da totalidade do valor da transação do prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano, ou um valor inferior desde que este seja igual ou superior a 85 % do referido valor da transação; e
j) O Cliente tenha a sua situação fiscal bem como a sua situação à luz do regime previdencial que lhe seja aplicável regularizadas.
Para verificação dos critérios de elegibilidade, o Banco solicitará ao Cliente a apresentação dos necessários documentos comprovativos, nomeadamente das declarações emitidas pelo Banco, de acordo com os modelos previstos na Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de setembro. A verificação dos requisitos afere-se por referência ao momento da verificação dos documentos para elaboração das minutas contratuais, considerando a data de aprovação do financiamento.
A prestação de falsas declarações pelo Cliente, nomeadamente no âmbito da prestação de informação e apresentação dos comprovativos solicitados pelo Banco, para verificação dos critérios de elegibilidade acima descritos, pode implicar responsabilidade civil ou criminal nos termos gerais aplicáveis.
A verificação dos requisitos de elegibilidade acima descritos não prejudica a livre decisão de concessão, ou não concessão, do crédito, por parte do Banco, nomeadamente quanto à avaliação da taxa de esforço do Cliente, com base na habitual análise de risco de crédito. Além disso, a concessão de garantia pelo Estado não prejudica a possibilidade de o Banco solicitar ao Cliente outras garantias que considere necessárias à aprovação do crédito.
Para beneficiar da garantia pessoal concedida pelo Estado, o contrato de crédito deve ser formalizados até ao dia 31 de dezembro de 2026.

5. Tipos de Empréstimo à Habitação

Disponibilizamos aos nossos Clientes os seguintes tipos de empréstimos à Habitação:

Crédito Habitação Taxa Variável
Solução de taxa variável, em que a taxa aplicada ao empréstimo é indexada à Euribor a 6 meses, acrescida de spread, sendo revista semestralmente, de acordo com o prazo do indexante.

Crédito Habitação Taxa Mista Swap (Fixa durante 3 anos)
Solução de taxa mista, em que durante um período de 3 anos a taxa aplicada ao empréstimo é fixa, acrescida de spread. Durante este período o valor das prestações permanece constante, sujeito à revisão semestral do spread. Após o período de 3 anos, será aplicada uma taxa variável indexada à Euribor a 6 meses, acrescida de spread, a qual é revista semestralmente, de acordo com o prazo do indexante.

Crédito Habitação Mista - Fixa a 2 anos
Solução de taxa mista em que, nos primeiros 2 anos, a taxa aplicada ao empréstimo é fixa (2,700%) e em que o valor das prestações permanece constante. Após o período de 2 anos, será aplicada uma taxa variável indexada à Euribor a 6 meses, acrescida de spread, a qual é revista semestralmente, de acordo com o prazo do indexante.

Crédito Habitação Mista - Fixa a 3 anos
Solução de taxa mista em que, nos primeiros 3 anos, a taxa aplicada ao empréstimo é fixa (2,750%) e em que o valor das prestações permanece constante. Após o período de 3 anos, será aplicada uma taxa variável indexada à Euribor a 6 meses, acrescida de spread, a qual é revista semestralmente, de acordo com o prazo do indexante.

Crédito Habitação Mista - Fixa a 4 anos
Solução de taxa mista em que, nos primeiros 4 anos, a taxa aplicada ao empréstimo é fixa (2,800%) e em que o valor das prestações permanece constante. Após o período de 4 anos, será aplicada uma taxa variável indexada à Euribor a 6 meses, acrescida de spread, a qual é revista semestralmente, de acordo com o prazo do indexante.

Crédito Habitação Taxa Fixa a 10, 20 ou 30 anos
Solução de taxa fixa, em que durante um período de 10, 20 ou 30 anos a taxa aplicada ao empréstimo é fixa. Durante este período o valor das prestações permanece constante

Crédito Habitação para Pessoas com Deficiência
Solução de taxa fixa para Clientes com um determinado grau de deficiência comprovado. A taxa a aplicar a este tipo de empréstimo corresponde a 65% da Taxa de Refinanciamento do Banco Central Europeu.

Crédito Sinal
Produto de taxa fixa destinado ao financiamento do sinal na aquisição de habitação, destinado aos Clientes que pretendam rapidamente a sua nova habitação. Os juros são pagos semestralmente, existindo carência de capital até à data da liquidação. A escritura do crédito habitação deverá realizar-se obrigatoriamente no prazo máximo de dois anos.

Crédito Terreno
Produto de taxa fixa destinado a Clientes que pretendam efetuar a aquisição do terreno para construção de habitação. Os juros são pagos semestralmente, existindo carência de capital até à data da liquidação. A escritura do crédito habitação deverá realizar-se obrigatoriamente no prazo máximo de dois anos.

Multifunções
Produto de taxa variável, destinado a Clientes que pretendem utilizar o capital em fins diversos, não habitacionais. Pode ser contratado em simultâneo com um crédito habitação (multifunções em simultâneo) ou separadamente (multifunções isolado), mas sempre garantido por hipoteca de imóvel.

6. Tipos de taxas de juro

Taxa Variável
A taxa de juro aplicável corresponde à soma do indexante Euribor a 6 meses e do spread. O indexante resulta da média aritmética simples das cotações diárias da Euribor a 6 meses, com referência a um ano de 360 dias, do mês anterior ao período da contagem de juros, arredondada à milésima. Esta taxa é revista semestralmente, de acordo com o prazo do indexante.

O administrador do indexante Euribor é o European Money Markets Institute (EMMI), cujo sítio de internet é http://www.emmi-benchmarks.eu, estando aquele, na presente data, inscrito no registo da ESMA.
A substituição do indexante Euribor por outro índice de referência, ou da respetiva convenção de cálculo, motivada pela ocorrência de determinado evento extraordinário, designadamente, por extinção, descontinuação, suspensão, restrição ou limitação de publicação, ou alteração da respetiva convenção de cálculo, poderá implicar uma diferença, material ou não, na taxa de juro aplicável ao contrato, com eventual desvio nos encargos e valores de juros que lhe estão associados.

Taxa Mista
Durante os primeiros 3 anos aplica-se uma taxa de juro fixa que corresponderá à Taxa Swap a 3 anos do dia útil anterior à data da celebração do contrato, arredondada à milésima, acrescida de spread.

O administrador da Taxa Swap é o ICE Benchmark Administration (IBA), cujo sítio de internet é https://www.theice.com/iba, estando aquele, na presente data, inscrito no registo da ESMA.

No produto Taxa Mista – Fixa:
- a 2 anos, durante os primeiros 2 anos aplica-se uma taxa de juro fixa de 2,700%;
- a 3 anos, durante os primeiros 3 anos aplica-se uma taxa de juro fixa de 2,750%;
- a 4 anos, durante os primeiros 4 anos aplica-se uma taxa de juro fixa de 2,800%.

Nestes produtos (Taxa Mista – Swap e Taxa Mista – Fixa), após o período inicial de taxa fixa, aplica-se uma taxa variável que corresponde à soma do indexante Euribor a 6 meses e do spread. O indexante resulta da média aritmética simples das cotações diárias da Euribor a 6 meses, com referência a um ano de 360 dias, do mês anterior ao da contagem de juros, arredondada à milésima. Esta taxa é revista semestralmente, de acordo com o prazo do indexante.

O administrador do indexante Euribor a 6 meses é o European Money Markets Institute (EMMI), cujo sítio de internet é http://www.emmi-benchmarks.eu, estando aquele, na presente data, inscrito no registo da ESMA.

A substituição do indexante Euribor por outro índice de referência, ou da respetiva convenção de cálculo, motivada pela ocorrência de determinado evento extraordinário, designadamente, por extinção,

descontinuação, suspensão, restrição ou limitação de publicação, ou alteração da respetiva convenção de cálculo, poderá implicar uma diferença, material ou não, na taxa de juro aplicável ao contrato, com eventual desvio nos encargos e valores de juros que lhe estão associados.

Taxa fixa
A quantia mutuada vencerá juros a uma taxa de juros fixa durante a vigência do contrato.

Nota: No Crédito Habitação para Pessoa com Deficiência a taxa corresponde a 65% da taxa mínima de proposta aplicável às operações de refinanciamento pelo Banco Central Europeu. Esta taxa será revista de acordo com as variações do indexante.

7. Taxa anual de encargos efetiva global e montante total imputado ao consumidor

O custo de um Crédito à Habitação pode ser medido através da taxa anual de encargos efetiva global (TAEG) e do montante total imputado ao consumidor (MTIC).

A TAEG mede o custo do empréstimo, por ano, em percentagem do montante emprestado e tem em conta o conjunto de despesas inerentes ao Crédito Habitação, que são refletidos pela taxa de juro aplicada (taxa anual nominal) e pelos custos indicados no ponto 8.

Exemplos representativos:

TAEG de 3,5%Taxa Variável spread 0,80% (com produtos contratados, spread reduzido)
Exemplo, com outros produtos facultativamente contratados no banco, para um crédito de 150 000€ para a compra de casa com hipoteca do imóvel a financiar com relação financiamento/garantia de 80% e prazo de 30 anos. TAN de 2,850% (a média mensal da Euribor a 6 meses, de junho de 2025 de 2,050%, arredondada à milésima, acrescida de spread de 0,80%). 360 prestações mensais de capital e juros no valor de 620,34€. O montante total imputado ao consumidor é de 240 454,01€. O valor médio anual do seguro de vida é de 267,27€, considerando um titular de 30 anos, e de 231,12€ para o seguro multirriscos.

TAEG de 4,6%Taxa Variável spread 1,90% (sem produtos contratados, spread base)
Exemplo para um crédito de 150 000€ para a compra de casa, com hipoteca do imóvel a financiar com relação financiamento/garantia de 80% e prazo de 30 anos. TAN de 3,950% (a média mensal da Euribor a 6 meses, de junho de 2025 de 2,050%, arredondada à milésima, acrescida de spread de 1,90%). 360 prestações mensais de capital e juros no valor de 711,81€. O montante total imputado ao consumidor é de 273 949,00€. O valor médio anual do seguro de vida é de 286,14€, considerando um titular de 30 anos, e de 231,12€ para o seguro multirriscos.

TAEG de 3,5%Taxa Mista – Swap a 3 anos | spread 0,80% (com produtos contratados, spread reduzido)
Exemplo, com outros produtos facultativamente contratados no banco, para um crédito de 150 000€, para a compra de casa com hipoteca do imóvel a financiar com relação financiamento/garantia de 80% e prazo de 30 anos. TAN de 2,864% nos primeiros 3 anos (Taxa fixa a 3 anos de 2,064%, valor de 27 de junho de 2025, acrescida de spread de 0,80%) e de 2,850% nos períodos seguintes (a média mensal da Euribor a 6 meses, de junho de 2025 de 2,050%, arredondada à milésima, acrescida de spread de 0,80%). 36 prestações mensais de capital e juros no valor de 621,46€ e 324 prestações mensais de capital e juros no valor de 620,43€. O montante total imputado ao consumidor é de 240 526,45€. O valor médio anual do seguro de vida é de 267,31€, considerando um titular de 30 anos, e de 231,12€ para o seguro multirriscos.

TAEG de 4,6%Taxa Mista – Swap a 3 anos | spread 1,90% (sem produtos contratados, spread base)
Exemplo para um crédito de 150 000€, para a compra de casa com hipoteca do imóvel a financiar com relação financiamento/garantia de 80% e prazo de 30 anos. TAN de 3,964% nos primeiros 3 anos (Taxa fixa a 3 anos de 2,064%, valor de 27 de junho de 2025, acrescida de spread de 1,90%) e de 3,950% nos períodos seguintes (a média mensal da Euribor a 6 meses, de junho de 2025 de 2,050%, arredondada à milésima, acrescida de spread de 1,90%). 36 prestações mensais de capital e juros no valor de 713,01€ e 324 prestações mensais de capital e juros no valor de 711,90€. O montante total imputado ao consumidor é de 274 024,64€. O valor médio anual do seguro de vida é de 286,18€, considerando um titular de 30 anos, e de 231,12€ para o seguro multirriscos.

TAEG de 3,5%Taxa Mista – Fixa a 2 anos (2,700%) (com produtos contratados, spread reduzido)
Exemplo, com outros produtos facultativamente contratados no banco, para um crédito de 150 000€, para a compra de casa com hipoteca do imóvel a financiar com relação financiamento/garantia de 80% e prazo de 30 anos.TAN de 2,700% nos primeiros 2 anos (taxa fixa de referência a 2 anos de 2,700%) e de 2,850% nos períodos seguintes (a média mensal da Euribor a 6 meses, de junho de 2025 de 2,050%, arredondada à milésima, acrescida de spread de 0,80%). 24 prestações mensais de capital e juros no valor de 608,40€

e 336 prestações mensais de capital e juros no valor de 619,65€. O montante total imputado ao consumidor é de 239 610,56€. O valor médio anual do seguro de vida é de 266,60€, considerando um titular de 30 anos, e de 231,12€ para o seguro multirriscos.

TAEG de 4,8%Taxa Mista – Fixa 2 anos (4,600%) (sem produtos contratados, spread base)
Exemplo para um crédito de 150 000€, para a compra de casa com hipoteca do imóvel a financiar com relação financiamento/garantia de 80% e prazo de 30 anos.TAN de 4,600% nos primeiros 2 anos (taxa fixa de referência a 2 anos de 2,700% acrescida de spread de 1,90%) e de 3,950% nos períodos seguintes (a média mensal da Euribor a 6 meses, de junho de 2025 de 2,050%, arredondada à milésima, acrescida de spread de 1,90%). 24 prestações mensais de capital e juros no valor de 768,97€ e 336 prestações mensais de capital e juros no valor de 714,61€. O montante total imputado ao consumidor é de 277 888,44€. O valor médio anual do seguro de vida é de 289,03€, considerando um titular de 30 anos, e de 231,12€ para o seguro multirriscos.

TAEG de 3,5%Taxa Mista – Fixa a 3 anos (2,750%) (com produtos contratados, spread reduzido)
Exemplo, com outros produtos facultativamente contratados no banco, para um crédito de 150 000€, para a compra de casa com hipoteca do imóvel a financiar com relação financiamento/garantia de 80% e prazo de 30 anos.TAN de 2,750% nos primeiros 3 anos (taxa fixa de referência a 3 anos de 2,750%) e de 2,850% nos períodos seguintes (a média mensal da Euribor a 6 meses, de junho de 2025 de 2,050%, arredondada à milésima, acrescida de spread de 0,80%). 36 prestações mensais de capital e juros no valor de 612,36€ e 324 prestações mensais de capital e juros no valor de 619,65€. O montante total imputado ao consumidor é de 239 935,96€. O valor médio anual do seguro de vida é de 266,99€, considerando um titular de 30 anos, e de 231,12€ para o seguro multirriscos.

TAEG de 4,8%Taxa Mista – Fixa a 3 anos (4,650%) (sem produtos contratados, spread base)
Exemplo para um crédito de 150 000€, para a compra de casa com hipoteca do imóvel a financiar com relação financiamento/garantia de 80% e prazo de 30 anos.TAN de 4,650% nos primeiros 3 anos (taxa fixa de referência a 3 anos de 2,750% acrescida de spread de 1,90%) e de 3,950% nos períodos seguintes (a média mensal da Euribor a 6 meses, de junho de 2025 de 2,050%, arredondada à milésima, acrescida de spread de 1,90%). 36 prestações mensais de capital e juros no valor de 773,46€ e 324 prestações mensais de capital e juros no valor de 716,38€. O montante total imputado ao consumidor é de 277 703,04€. O valor médio anual do seguro de vida é de 287,93€, considerando um titular de 30 anos, e de 231,12€ para o seguro multirriscos.

TAEG de 3,5%Taxa Mista – Fixa a 4 anos (2,800%) (com produtos contratados, spread reduzido)
Exemplo, com outros produtos facultativamente contratados no banco, para um crédito de 150 000€, para a compra de casa com hipoteca do imóvel a financiar com relação financiamento/garantia de 80% e prazo de 30 anos.TAN de 2,800% nos primeiros 4 anos (taxa fixa de referência a 4 anos de 2,800%) e de 2,850% nos períodos seguintes (a média mensal da Euribor a 6 meses, de junho de 2025 de 2,050%, arredondada à milésima, acrescida de spread de 0,80%). 48 prestações mensais de capital e juros no valor de 616,34€ e 312 prestações mensais de capital e juros no valor de 619,89€. O montante total imputado ao consumidor é de 240 120,08€. O valor médio anual do seguro de vida é de 267,08€, considerando um titular de 30 anos, e de 231,12€ para o seguro multirriscos.

TAEG de 4,9%Taxa Mista – Fixa a 4 anos (4,700%) (sem produtos contratados, spread base)
Exemplo para um crédito de 150 000€, para a compra de casa com hipoteca do imóvel a financiar com relação financiamento/garantia de 80% e prazo de 30 anos.TAN de 4,700% nos primeiros 4 anos (taxa fixa de referência a 4 anos de 2,800% acrescida de spread de 1,90%) e de 3,950% nos períodos seguintes (a média mensal da Euribor a 6 meses, de junho de 2025 de 2,050%, arredondada à milésima, acrescida de spread de 1,90%). 48 prestações mensais de capital e juros no valor de 777,96€ e 312 prestações mensais de capital e juros no valor de 718,25€. O montante total imputado ao consumidor é de 279 148,55€. O valor médio anual do seguro de vida é de 288,63€, considerando um titular de 30 anos, e de 231,12€ para o seguro multirriscos.

TAEG de 6,8%Taxa Fixa a 10 anos
Exemplo para um crédito de 150 000€ para a compra de casa com hipoteca do imóvel a financiar com relação financiamento/garantia de 80% e prazo de 10 anos, Taxa Fixa de 5,900%,120 prestações mensais de capital e juros no valor de 1657,78€. O montante total imputado ao consumidor é de 204 533,90€. O valor médio anual do seguro de vida é de 110,72€, considerando um titular de 30 anos, e de 231,12€ para o seguro multirriscos.

TAEG de 6,7%Taxa Fixa a 20 anos
Exemplo para um crédito de 150 000€ para a compra de casa com hipoteca do imóvel a financiar com relação financiamento/garantia de 80% e prazo de 20 anos, Taxa Fixa de 5,900%,240 prestações mensais de capital e juros no valor de 1066,01€. O montante total imputado ao consumidor é de 266 200,15€. O valor médio anual do seguro de vida é de 177,69€, considerando um titular de 30 anos, e de 231,12€ para o seguro multirriscos.

TAEG de 6,7%Taxa Fixa a 30 anos
Exemplo para um crédito de 150 000€ para a compra de casa, com hipoteca do imóvel a financiar com relação financiamento/garantia de 85% e prazo de 30 anos, Taxa Fixa de 5,900%,360 prestações mensais de capital e juros no valor de 889,70€. O montante total imputado ao consumidor é de 338 980,90€. O valor médio anual do seguro de vida é de 319,08€, considerando um titular de 30 anos, e de 231,12€ para o seguro multirriscos.

TAEG de 6,7%Taxa Fixa a 20 anos
Exemplo para um crédito de 150 000€ para a compra de casa com hipoteca do imóvel a financiar com relação financiamento/garantia de 80% e prazo de 20 anos, Taxa Fixa de 5,900%,240 prestações mensais de capital e juros no valor de 1066,01€. O montante total imputado ao consumidor é de 266 200,15€. O valor médio anual do seguro de vida é de 177,69€, considerando um titular de 30 anos, e de 231,12€ para o seguro multirriscos.

TAEG de 6,7%Taxa Fixa a 30 anos
Exemplo para um crédito de 150 000€ para a compra de casa, com hipoteca do imóvel a financiar com relação financiamento/garantia de 85% e prazo de 30 anos, Taxa Fixa de 5,900%,360 prestações mensais de capital e juros no valor de 889,70€. O montante total imputado ao consumidor é de 338 980,90€. O valor médio anual do seguro de vida é de 319,08€, considerando um titular de 30 anos, e de 231,12€ para o seguro multirriscos.

As TAEG e MTIC apresentados incluem as Comissões de Formalização (725,00€), Avaliação (230,00€) e respetivos impostos, os custos da cópia certificado de contrato (35,00€), do Depósito Documento Particular Autenticado (20,00€), do registo de hipoteca (225,00€), do Imposto do Selo sobre a verba (900,00€) e os prémios de Seguro de Vida e de Seguro Multirriscos, para um titular de 30 anos.

Indexante calculado tendo por base a média aritmética simples das cotações diárias da Euribor a 6 meses, com referência a um ano de 360 dias, do mês anterior ao período da contagem de juros, arredondado à milésima.

TAEG calculada de acordo com o Anexo 2 do Decreto-Lei nº 74-A/2017 de 23 de junho. Base de cálculo dos juros 30/360. O eventual valor negativo da taxa de juro (em função da evolução do respetivo indexante) em cada período relevante será deduzido ao capital em dívida na próxima prestação.

O spread a aplicar irá depender das caraterísticas do empréstimo e dos Clientes.

[1] Spread base: O spread que será aplicável caso não reúna as condições para beneficiar da redução do spread (cfr. ponto 13).
[2] Spread reduzido: Poderá beneficiar deste spread desde que cumpra as condições previstas no ponto 13, na secção “Vendas associadas obrigatórias”.

8. Custos incluídos no cálculo da TAEG

Comissões devidas

As comissões devidas são, nomeadamente, os seguintes: comissão de avaliação[1] e comissão de formalização[2].

[1] Comissões devidas independentemente da aprovação do crédito.
[2] Comissão cobrada no momento da contratação do crédito.

Os valores das comissões aplicáveis são os previstos no Preçário em vigor a cada momento, o qual se encontra devidamente publicitado em todos os balcões do Banco e em santander.pt/precario, nos termos do Aviso do Banco de Portugal n.º 8/2009.

Seguros
Incluem-se ainda nos custos associados à contratação de um Crédito à Habitação o valor do prémio de Seguro de Vida[3] e do prémio de Seguro Multirriscos[4].

[3] O tarifário a aplicar varia de acordo com o capital seguro (valor de financiamento) e a idade dos Clientes.
[4] O tarifário a aplicar varia de acordo com o ano de construção do imóvel e o valor de capital seguro (valor de reconstrução do imóvel).

Encargos legais
Os custos legais associados à contratação de um Crédito Habitação são, nomeadamente, os seguintes: Imposto do Selo sobre a Utilização do Crédito (0,5% do valor do financiamento para prazos entre 1 e 5 anos, e 0,6% do valor do financiamento para prazos iguais ou superiores a 5 anos), Escritura ou Documento Particular e Despesas de Registos.

O valor destes encargos varia em função de alguns parâmetros, como o montante do empréstimo ou o valor de aquisição do imóvel. Os respetivos valores estão incluídos nos custos apresentados na Simulação de Crédito Habitação, consoante o caso aplicável.

No seguimento da autorização estabelecida na Lei n.º 30-A/2024, de 20 de junho, a primeira aquisição de habitação própria e permanente por jovens com idade igual ou inferior a 35 anos e não dependentes encontra-se isenta de imposto sobre as transmissões onerosas de imóveis e de imposto do selo, quando aplicável.

9. Custos não incluídos no cálculo da TAEG
Existem encargos legais que não estão incluídos no cálculo da TAEG pelo facto de serem cobrados independentemente da concessão do crédito, como o Imposto Municipal sobre as Transmissões (IMT) e o Imposto do Selo sobre a Compra (0,8% do valor de aquisição do imóvel).

10. Reembolso do empréstimo
- Prazo Mínimo: de 1 a 5 anos, consoante o produto.

- Prazo Máximo: dependendo do produto e da idade dos titulares no início do empréstimo, poderá variar entre:
- Até 40 anos de duração, para titulares com idade inferior a 30 anos.
- Até 37 anos de duração para titulares com idade igual ou superior a 30 anos e inferior a 35 anos.
- Até 35 anos de duração, para titulares com idade igual ou superior a 35 anos.

No final do contrato, nenhum dos titulares poderá ter mais de 75 anos (Idade + Prazo ≤ 75 anos).

- Prestações constantes de capital e juros.
- Periodicidade das prestações: mensal.
- O número de prestações depende do prazo escolhido.

11. Reembolso antecipado

A quantia em dívida poderá ser total ou parcialmente reembolsada, cobrando o Banco, na data de reembolso, a comissão de 0,5% sobre o capital reembolsado, caso o reembolso tenha lugar no período de taxa variável, ou de 2% caso o reembolso tenha lugar no período de taxa fixa.
De acordo com o disposto no artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, os casos de reembolso por motivos de morte, desemprego ou deslocação profissional estão isentos desta comissão.
Os empréstimos em Regime de Crédito Habitação aplicável a Pessoas com Deficiência estão também isentos.
De acordo com o disposto no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 80.º-A/2022, estão isentas, até ao dia 31 de dezembro de 2025, as comissões de reembolso antecipado, parcial ou total, no âmbito de contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente, com taxa variável ou com taxa mista, quando o reembolso ocorra no período em que é aplicável a taxa variável.
Os reembolsos parciais devem coincidir obrigatoriamente com a data de vencimento das prestações e ser precedidos de pré-aviso de sete dias úteis ao Banco. Os reembolsos totais podem ser feitos em qualquer altura mediante pré-aviso de dez dias úteis ao Banco.

12. Avaliação do imóvel

A avaliação do imóvel a hipotecar é obrigatória, uma vez que a concessão do crédito e o seu montante máximo também dependem deste valor.
As avaliações são efetuadas pelo Banco, através de peritos certificados por uma entidade oficial e indicados pelo Banco, os quais determinam, de forma rigorosa, o valor do imóvel e o custo estimado da sua reconstrução.
Por cada avaliação realizada (salvo se a reavaliação for da iniciativa do Banco e decorrer do cumprimento de normais legais e regulamentares), será cobrada ao Cliente a comissão de avaliação, independentemente da aprovação do crédito, cujo valor se encontra previsto no Preçário em vigor a cada momento.

13. Outras condições

O Banco exige que contrate e mantenha uma conta de depósitos à ordem, podendo o Cliente optar por domiciliar a conta junto do Banco ou de outra instituição de crédito.

O Banco exige ainda que contrate e mantenha um Seguro de Vida e um Seguro Multirriscos associados ao Crédito Habitação, os quais podem ser contratados junto de um segurador da preferência do Cliente, desde que salvaguardem um nível de garantia equivalente ao dos seguros propostos pelo Banco.

Vendas associadas facultativas
O Cliente poderá beneficiar de um spread contratado (spread reduzido), caso se verifique, a o todo momento, que mantém os seguros obrigatórios e cumpre cumulativamente as condições seguintes:

a) Ter domiciliado o seu ordenado em conta aberta junto do Banco, da qual seja primeiro titular;
b) Os pagamentos decorrentes do contrato de crédito estarem domiciliados numa conta aberta junto do Banco, da qual seja primeiro titular;
c) Verificação do cumprimento de duas das seguintes condições:
   (i) Ser titular de um cartão de crédito ativo junto do Banco;
   (ii) Ser titular junto do Banco de uma conta de depósitos à ordem “Conta Pacote”;
   (iii) Contratar um seguro de proteção comercializado pelo Banco distinto dos seguros obrigatórios associados ao empréstimo, de entre os seguros que, a cada momento, sejam elegíveis para este efeito.

As condições acima são verificadas na data de celebração do contrato e a cada 6 meses, podendo o spread ser revisto em conformidade.

14. Análise de solvabilidade

O Banco efetua uma análise de solvabilidade do Cliente procurando avaliar a sua capacidade para cumprir as obrigações decorrentes do contrato de crédito. Para tal, solicita ao Cliente a prestação de informações consideradas necessárias para essa análise, bem como a entrega de documentos que comprovem a veracidade e atualidade dessas informações (por exemplo, extratos bancários).

A não prestação das informações ou a não entrega dos documentos solicitados, no prazo indicado, bem como a prestação de informações falsas ou desatualizadas tem como consequência a não concessão do crédito.

15. Incumprimento

O atraso ou a falta de pagamento das prestações mensais poderá ter consequências para o Cliente.

Se vier a ter dificuldades em pagar as prestações, deverá contactar o Banco imediatamente, a fim de serem estudadas as soluções possíveis.

Consequências da falta de pagamento:

- Pagamento de juros de mora, calculados à taxa de juros remuneratória em vigor à data da constituição da mora, acrescida da sobretaxa máxima legalmente permitida, que, atualmente, é de 3% ao ano;
- Perda de benefício do prazo ou resolução do contrato de crédito;
- Comunicação da situação de incumprimento à Central de Responsabilidades de Crédito do Banco de Portugal; e
- Execução e venda judicial do imóvel dado em garantia.

Poderá obter mais informações em qualquer Balcão do Banco ou em santander.pt.

16. Benefícios fiscais

Possibilidade de dedução para efeitos de IRS de prémios de seguros de vida.

Redução de 50% nos Emolumentos Registrais de Aquisição, se o Cliente for titular de uma Conta de Poupança Habitação.

Isenção de pagamento do Imposto do Selo sobre os juros para empréstimos concedidos para Aquisição, Obras ou Construção de Habitação própria.

17. Período de reflexão

O Banco permanece vinculado à proposta contratual apresentada ao Cliente durante um prazo mínimo de 30 dias. Os Clientes não podem aceitar a proposta contratual durante os primeiros 7 dias a partir do dia em que recebem a referida proposta, de forma a observar um período mínimo de reflexão antes da celebração do contrato de crédito.

O período máximo de reflexão é de 90 dias.

18. Adesão ao Código de Conduta

Seguindo uma política de apoio ao Cliente, transparência e rigor na informação prestada, o Banco aderiu ao Código Europeu de Conduta Voluntário do Crédito Habitação.

O Código de Conduta Voluntário contém toda a informação sobre os diferentes produtos de Crédito Habitação e encontra-se disponível nos balcões do Banco e em santander.pt.

Santander

FICHA EUROPEIA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA

Produto "Crédito Habitação Taxa Variável"	
Observações preliminares	O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa. Os dados quantificados são fornecidos de boa-fé e constituem uma descrição exata da oferta que o mutuante estaria em condições de propor em função das condições de mercado atuais e com base nas informações apresentadas. 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 Santander Totta
Descrição do produto	Produto de Taxa Variável, destinado a Clientes do Regime Geral, tendo como garantia obrigatória a 1ª hipoteca do imóvel a adquirir. As modalidades de amortização são: • Regime Geral: Prestações Constantes, com reembolso de capital e juros. • Regimes Bonificados: Prestações Constantes com bonificação decrescente, com reembolso de capital e juros.
Taxa nominal	A Taxa Nominal resulta da soma de duas componentes – o indexante, Euribor a 6 meses, revisto semestralmente, e o spread (*). O valor do indexante corresponderá à Euribor a 6 meses, resulta da média aritmética simples das cotações diárias da Euribor a 6 meses, com referência a um ano de 360 dias, do mês anterior ao período da contagem de juros, arredondado à milésima, aplicável no mês anterior à data de assinatura do contrato. Para mais informações sobre o indexante aplicável ao seu contrato, poderá consultar o site *http://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html*. Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 58º do Regulamento (EU) 2016/1011 do Parlamento Europeu e do Conselho de 8 de junho (o "BMR"), o Banco informa que: a) O administrador do índice de referência é o European Money Markets Institute (EMMI), cujo sítio de internet é http://www.emmi-benchmarks.eu, o qual, à presente data, não está inscrito no registo da ESMA referido no art.º 36.º do BMR b) A substituição do índice de referência indicado na alínea a) anterior por outro, motivada pela ocorrência de determinado evento extraordinário, designadamente, por extinção, descontinuação, suspensão, restrição ou limitação de publicação, ou seja, alterada a convenção de cálculo do mesmo poderá implicar uma diferença, material ou não, na taxa de juro aplicável a este contrato, com eventual desvio nos encargos que lhe estão associados. A substituição do índice de referência vigente pelo novo índice poderá resultar em diferenças materiais, que poderão comportar uma alteração no valor dos juros a suportar. (*) O spread a aplicar será de 1,90% podendo, no entanto, ser reduzido até 0,8% caso se verifique, em cada momento, o pontual cumprimento das obrigações decorrentes do contrato de crédito, nomeadamente, da manutenção dos seguros obrigatórios e do pagamento atempado das prestações, bem como, do cumprimento cumulativo das condições indicadas nas alíneas a), b) e c) seguintes: Em caso de Cliente Select, spread a aplicar 0,80%: O Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade, ser Cliente "Select" do Banco. É considerado Cliente "Select" aquele que, a cada momento de vigência deste contrato, cumpra as condições de acesso previstas e disponíveis para consulta em www.santander.pt. a) O Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade, ter domiciliado o seu ordenado em conta aberta junto do BANCO cujo primeiro titular seja qualquer um dos Mutuários; b) Os pagamentos decorrentes do contrato de crédito estarem domiciliados numa conta aberta junto do BANCO cujo primeiro titular seja o Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade; c) Verificação do cumprimento de duas das seguintes condições: (i) O Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade, ser detentor de um cartão de crédito ativo junto do Banco. Entende-se por cartão de crédito ativo, o cartão que permite a realização, a qualquer momento, dos movimentos inerentes à sua detenção.

Taxa nominal (continuação)	(ii) O Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade, ser titular junto do Banco de uma conta de depósitos à ordem "Conta Pacote", a qual permite a aquisição facultativa de um conjunto de produtos ou serviços financeiros. (iii) O Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade, possuir um Seguro de natureza distinta dos seguros obrigatórios diretamente associados à contratação do presente empréstimo e que sirvam como garantia do mesmo. Caso não sejam cumpridas as condições atrás indicadas nos termos previstos, o spread deixará de beneficiar da redução prevista anteriormente. Em caso de mora no pagamento de qualquer das prestações devidas, aos juros do capital em dívida acrescerá a sobretaxa máxima legalmente permitida, que neste momento é de 3% ao ano. Os juros serão calculados à taxa de juros remuneratória em vigor ao tempo da mora, acrescidos da sobretaxa de mora pelo período de tempo que durar a mora. **Mundo 123:** Se for cliente Mundo 123, tem acesso a um spread promocional de 1% nos primeiros 6 meses do empréstimo. O Mundo 123 é uma solução multiproduto, que inclui uma conta à ordem, um cartão de crédito e um seguro, aos quais pode aderir individualmente ou em conjunto. Para mais informações deve consultar informação no site www.santander.pt **Campanha Promocional 0.5%:** Elegível para operações com maturidade inferior ou igual a 30 anos de prazo. Spread promocional de 0,5% nos primeiros 24 meses de vigência do contrato. Para mais informações deve consultar informação no site www.santander.pt Para os contratos celebrados até 31 de dezembro de 2011, uma percentagem equivalente a 15% dos juros liquidados respeitantes a empréstimos contraídos para a aquisição, construção ou beneficiação de imóveis destinados a habitação própria e permanente ou arrendamento comprovado para habitação permanente do arrendatário goza do benefício da dedução à coleta de IRS até ao limite de € 591 (Artº.85º do Código do IRS). Para informações mais pormenorizadas e atualizadas deverá deslocar-se à sua Repartição de Finanças.
Taxa Anual Efetiva Global	TAEG corresponde ao custo total do crédito para o consumidor, expresso em percentagem anual do montante total do crédito, numa base anual, os valores atuais do conjunto das obrigações assumidas, considerando o crédito utilizado, os reembolsos e os encargos, atuais e futuros, que tenham sido acordados entre o Banco e o Cliente. Assim, inclui todos os custos obrigatórios, nomeadamente as prestações do crédito, prémios de seguros obrigatórios, as comissões decorrentes do crédito, tributação aplicável e custos dos produtos e serviços facultativos para redução do spread. O cálculo é efetuado de acordo com o previsto no Decreto-Lei nº 74-A/2017 de 23 de junho.
Montante do crédito concedido e moeda	**1) Regime Geral** **Créditos Novos e Transferências** - Finalidade Aquisição: ○ Habitação própria permanente: Até 85% do valor de avaliação, não excedendo 90% do valor de aquisição da casa. ○ Habitação secundária: Até 80% do valor de avaliação ou do valor de aquisição da casa, o menor dos dois. ○ Clientes Estrangeiros: Até 70% do valor de avaliação ou do valor de aquisição da casa, o menor dos dois. - Finalidade Autoconstrução: ○ Habitação própria permanente: Até 85% do valor de avaliação, não excedendo 90% do valor do terreno acrescido do custo da construção. ○ Habitação secundária: Até 80% do valor de avaliação ou do valor do terreno acrescido do custo da construção, o menor dos dois. ○ Clientes Estrangeiros: Até 70% do valor de avaliação ou do valor de aquisição da casa, o menor dos dois. Nota: Para obras em imóveis adquiridos há mais de dois anos, será considerado apenas o valor de avaliação do imóvel, considerando o valor da obra, para determinar o montante máximo a financiar para as obras. Os limites acima indicados dizem respeito a todos os processos associados que têm o mesmo imóvel como garantia. Moeda: Euro

Duração do contrato de empréstimo à habitação	De amortização: • Até 40 anos de duração, para titulares com idade inferior a 30 anos. • Até 37 anos de duração para titulares com idade igual ou superior a 30 anos e inferior a 35 anos. • Até 35 anos de duração, para titulares com idade igual ou superior a 35 anos. Desde que a soma da idade do(s) titular(es) com o prazo não ultrapasse os 75 anos no final do contrato. De libertação das tranches (nos casos de crédito para construção e obras): até 24 meses.
Número e periodicidade das prestações	Periodicidade das prestações: Mensal O número de prestações depende do prazo escolhido (máximo de 40). O valor das prestações varia com a mesma periodicidade do indexante, de acordo com o valor desse indexante no dia da revisão.
Montante de cada prestação	Varia em função do montante do crédito, prazo e taxa anual nominal, de acordo com a simulação. Perante uma alteração de taxas de mercado (Euribor), o valor da Prestação a pagar sofrerá alteração. Valor de Financiamento Spread Contratado TAN - Prazo em meses - Valor da Prestação com spread contratado TAEG com spread contratado - Montante total imputado ao consumidor com spread contratado Custo total do crédito para o consumidor com spread contratado Spread Base TAN - Prazo em meses - Valor da Prestação com spread base TAEG com spread base - Montante total imputado ao consumidor com spread base Custo total do crédito para o consumidor com spread base
Custos Adicionais	<u>Custos adicionais não recorrentes</u> Comissão de Dossier - 280,00 € [2] Comissão de Avaliação – 230,00 € [2] Estas comissões serão devidas independentemente da aprovação do crédito. Comissão de Formalização – 725,00 € [2] Esta comissão é cobrada no momento da formalização do crédito habitação. [2] sobre esta comissão incide imposto do selo de 4,00 % <u>Custos adicionais recorrentes</u> Seguro de Vida: Contratação sujeita à aceitação pela Seguradora, variando o valor do prémio de acordo com o capital seguro (valor de financiamento) e a idade dos proponentes. Seguro Multirriscos: varia de acordo com o ano de construção do imóvel e o valor de capital seguro (valor de reconstrução do imóvel). Todas as despesas decorrentes da celebração e execução do contrato a que se refere a presente simulação e nesta explicitadas são da responsabilidade do Cliente, bem como as devidamente publicitadas no Preçário do Banco divulgado em todos os seus Balcões nos termos Aviso 8/2009 do Banco de Portugal e que eventualmente sejam aplicáveis, designadamente as decorrentes do cancelamento de hipotecas e outros ónus que incidam sobre o imóvel a hipotecar e as relativas a qualquer avaliação efetuada pelo Banco a este imóvel, bem como, as que o Banco tenha que incorrer para assegurar ou obter o pagamento do seu crédito, e as relativas a prémios de seguro, contribuições, impostos, despesas judiciais e honorários de Advogados e Solicitadores. As despesas serão debitadas na conta de depósitos à ordem associada ao empréstimo. O contrato de crédito encontra-se subordinado à contratação de um seguro de vida, sujeita à aceitação pela Seguradora, de acordo com a sua política de subscrição. Uma vez emitido o Seguro, esclarece-se que, na ocorrência de um sinistro que esteja abrangido pela cobertura da apólice, o capital seguro será pago ao Banco constituído como Beneficiário Irrevogável do seguro, na sua qualidade de credor hipotecário do empréstimo associado ao seguro de vida, para antecipação total ou parcial da amortização do empréstimo.

	O seguro de vida a contratar, sem prejuízo de outras coberturas disponíveis, deverá incluir no mínimo a cobertura de Morte e Invalidez Absoluta e Definitiva por doença ou acidente, definindo-se esta como a incapacidade total da pessoa segura para o exercício de qualquer atividade necessitando do recurso à assistência permanente de uma terceira pessoa para os atos básicos da vida diária, incluindo necessariamente a dependência total de terceiros para a higiene e a alimentação. O capital a segurar deverá corresponder ao montante concedido no âmbito do empréstimo associado, para todos os titulares do empréstimo. Sem prejuízo da alínea anterior, poderá(ão) o(s) titular(es) do empréstimo optar pela empresa de seguros da sua preferência, ou utilizar outros seguros de vida de que seja(m) pessoa(s) segura(s), sendo obrigatória neste caso a constituição do Banco credor hipotecário do empréstimo associado como beneficiário irrevogável dessa apólice, até ao montante do capital em dívida no momento do sinistro. Poderá(ão) igualmente a(s) Pessoa(s) Segura(s), na transferência do empréstimo para outro Banco, diferente do banco inicial, utilizar a apólice de seguro de vida que estiver em vigor como garantia de seguro de vida junto do novo Banco. Para o efeito, deverá o Banco Santander Totta comunicar ao Segurador o seu desinteresse como beneficiário irrevogável da apólice, e constituir-se como tal o novo Banco, para o qual o empréstimo associado foi transferido. Em alternativa à manutenção da apólice anterior, a(s) Pessoa(s) Segura(s), pode(rão) optar por subscrever outro seguro de vida na mesma seguradora.
Reembolso antecipado	Em caso de reembolso total ou parcial: comissão de 0.5% sobre o capital reembolsado. As amortizações parciais devem coincidir obrigatoriamente com a data de cobrança das prestações e ser precedidas de pré-aviso de sete dias úteis ao Banco. As amortizações totais podem ser feitas em qualquer altura mediante pré-aviso de dez dias úteis ao Banco.
Sistema interno de recurso	– **Telefónicos** – SuperLinha – tel. 217 807 364 (de Portugal e do estrangeiro, atendimento 24h, todos os dias) – **Escritos** Banco Santander Totta Direção de Qualidade Centro Totta Rua Mesquita, nº 6 Torre B 1070-238 Lisboa E-mail: qualidade@santander.pt
Obrigação de abertura de conta bancária	É obrigatória a abertura de conta à ordem para toda a movimentação referente ao empréstimo. Se pretender utilizar a conta exclusivamente para este efeito, o Banco disponibiliza a “Conta Crédito Habitação” sem qualquer comissão de manutenção.

Santander

FICHA EUROPEIA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA

Produto "Crédito Habitação Taxa Fixa"	
Observações preliminares	O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa. Os dados quantificados são fornecidos de boa-fé e constituem uma descrição exata da oferta que o mutuante estaria em condições de propor em função das condições de mercado atuais e com base nas informações apresentadas. 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 Santander Totta
Descrição do produto	Produto de Taxa Fixa, destinado a Clientes do Regime Geral, tendo como garantia obrigatória a 1ª hipoteca do imóvel a adquirir. As modalidades de amortização são: • Regime Geral: Prestações Constantes, com reembolso de capital e juros. • Regimes Bonificados: Prestações Constantes com bonificação decrescente, com reembolso de capital e juros.
Taxa nominal	A Taxa Nominal de 5,9% Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 58º do Regulamento (EU) 2016/1011 do Parlamento Europeu e do Conselho de 8 de junho (o "BMR"), o Banco informa que: a) O administrador do índice de referência é o European Money Markets Institute (EMMI), cujo sítio de internet é http://www.emmi-benchmarks.eu, o qual, à presente data, não está inscrito no registo da ESMA referido no art.º 36.º do BMR b) A substituição do índice de referência indicado na alínea a) anterior por outro, motivada pela ocorrência de determinado evento extraordinário, designadamente, por extinção, descontinuação, suspensão, restrição ou limitação de publicação, ou seja, alterada a convenção de cálculo do mesmo poderá implicar uma diferença, material ou não, na taxa de juro aplicável a este contrato, com eventual desvio nos encargos que lhe estão associados. A substituição do índice de referência vigente pelo novo índice poderá resultar em diferenças materiais, que poderão comportar uma alteração no valor dos juros a suportar Em caso de mora no pagamento de qualquer das prestações devidas, aos juros do capital em dívida acrescerá a sobretaxa máxima legalmente permitida, que neste momento é de 3% ao ano. Os juros serão calculados à taxa de juros remuneratória em vigor ao tempo da mora, acrescidos da sobretaxa de mora pelo período de tempo que durar a mora.
Taxa Anual Efetiva Global	TAEG corresponde ao custo total do crédito para o consumidor, expresso em percentagem anual do montante total do crédito, numa base anual, os valores atuais do conjunto das obrigações assumidas, considerando o crédito utilizado, os reembolsos e os encargos, atuais e futuros, que tenham sido acordados entre o Banco e o Cliente. Assim, inclui todos os custos obrigatórios, nomeadamente as prestações do crédito, prémios de seguros obrigatórios, as comissões decorrentes do crédito, tributação aplicável e custos dos produtos e serviços facultativos para redução do spread. O cálculo é efetuado de acordo com o previsto no Decreto-Lei nº 74-A/2017 de 23 de junho.
Montante do crédito concedido e moeda	**1)** Regime Geral Créditos Novos e Transferências - Finalidade Aquisição: ○ Habitação própria permanente: Até 85% do valor de avaliação, não excedendo 90% do valor de aquisição da casa. ○ Habitação secundária: Até 80% do valor de avaliação ou do valor de aquisição da casa, o menor dos dois. ○ Clientes Estrangeiros: Até 70% do valor de avaliação ou do valor de aquisição da casa, o menor dos dois. - Finalidade Autoconstrução: ○ Habitação própria permanente: Até 85% do valor de avaliação, não excedendo 90% do valor do terreno acrescido do custo da construção.

	○ Habitação secundária: Até 80% do valor de avaliação ou do valor do terreno acrescido do custo da construção, o menor dos dois. ○ Clientes Estrangeiros: Até 70% do valor de avaliação ou do valor de aquisição da casa, o menor dos dois. Nota: Para obras em imóveis adquiridos há mais de dois anos, será considerado apenas o valor de avaliação do imóvel, considerando o valor da obra, para determinar o montante máximo a financiar para as obras. Os limites acima indicados dizem respeito a todos os processos associados que têm o mesmo imóvel como garantia. Moeda: Euro
Duração do contrato de empréstimo à habitação	De amortização: • Até 10 anos. • Até 20 anos. • Até 30 anos. Desde que a soma da idade do(s) titular(es) com o prazo não ultrapasse os 75 anos no final do contrato. De libertação das tranches (nos casos de crédito para construção e obras): até 24 meses.
Número e periodicidade das prestações	Periodicidade das prestações: Mensal O número de prestações depende do prazo escolhido (120 meses, 240 meses e no máximo 360 meses).
Montante de cada prestação	Varia em função do montante do crédito, prazo e taxa anual nominal, de acordo com a simulação.
Custos Adicionais	<u>Custos adicionais não recorrentes</u> Comissão de Dossier - 280,00 € [2] Comissão de Avaliação – 230,00 € [2] Estas comissões serão devidas independentemente da aprovação do crédito. Comissão de Formalização – 725,00 € [2] Esta comissão é cobrada no momento da formalização do crédito habitação. [2] sobre esta comissão incide imposto do selo de 4,00 % <u>Custos adicionais recorrentes</u> Seguro de Vida: Contratação sujeita à aceitação pela Seguradora, variando o valor do prémio de acordo com o capital seguro (valor de financiamento) e a idade dos proponentes. Seguro Multirriscos: varia de acordo com o ano de construção do imóvel e o valor de capital seguro (valor de reconstrução do imóvel). Todas as despesas decorrentes da celebração e execução do contrato a que se refere a presente simulação e nesta explicitadas são da responsabilidade do Cliente, bem como as devidamente publicitadas no Preçário do Banco divulgado em todos os seus Balcões nos termos Aviso 8/2009 do Banco de Portugal e que eventualmente sejam aplicáveis, designadamente as decorrentes do cancelamento de hipotecas e outros ónus que incidam sobre o imóvel a hipotecar e as relativas a qualquer avaliação efetuada pelo Banco a este imóvel, bem como, as que o Banco tenha que incorrer para assegurar ou obter o pagamento do seu crédito, e as relativas a prémios de seguro, contribuições, impostos, despesas judiciais e honorários de Advogados e Solicitadores. As despesas serão debitadas na conta de depósitos à ordem associada ao empréstimo. O contrato de crédito encontra-se subordinado à contratação de um seguro de vida, sujeita à aceitação pela Seguradora, de acordo com a sua política de subscrição. Uma vez emitido o Seguro, esclarece-se que, na ocorrência de um sinistro que esteja abrangido pela cobertura da apólice, o capital seguro será pago ao Banco constituído como Beneficiário Irrevogável do seguro, na sua qualidade de credor hipotecário do empréstimo associado ao seguro de vida, para antecipação total ou parcial da amortização do empréstimo. O seguro de vida a contratar, sem prejuízo de outras coberturas disponíveis, deverá incluir no mínimo a cobertura de Morte e Invalidez Absoluta e Definitiva por doença ou acidente, definindo-se esta como a incapacidade total da pessoa segura para o exercício de qualquer atividade necessitando do recurso à assistência permanente de uma terceira pessoa para os atos básicos da vida diária, incluindo necessariamente a dependência total de terceiros para a higiene e a alimentação.

	O capital a segurar deverá corresponder ao montante concedido no âmbito do empréstimo associado, para todos os titulares do empréstimo. Sem prejuízo da alínea anterior, poderá(ão) o(s) titular(es) do empréstimo optar pela empresa de seguros da sua preferência, ou utilizar outros seguros de vida de que seja(m) pessoa(s) segura(s), sendo obrigatória neste caso a constituição do Banco credor hipotecário do empréstimo associado como beneficiário irrevogável dessa apólice, até ao montante do capital em dívida no momento do sinistro. Poderá(ão) igualmente a(s) Pessoa(s) Segura(s), na transferência do empréstimo para outro Banco, diferente do banco inicial, utilizar a apólice de seguro de vida que estiver em vigor como garantia de seguro de vida junto do novo Banco. Para o efeito, deverá o Banco Santander Totta comunicar ao Segurador o seu desinteresse como beneficiário irrevogável da apólice, e constituir-se como tal o novo Banco, para o qual o empréstimo associado foi transferido. Em alternativa à manutenção da apólice anterior, a(s) Pessoa(s) Segura(s), pode(rão) optar por subscrever outro seguro de vida na mesma seguradora.
Reembolso antecipado	Em caso de reembolso total ou parcial: comissão de 0.5% sobre o capital reembolsado. As amortizações parciais devem coincidir obrigatoriamente com a data de cobrança das prestações e ser precedidas de pré-aviso de sete dias úteis ao Banco. As amortizações totais podem ser feitas em qualquer altura mediante pré-aviso de dez dias úteis ao Banco.
Sistema interno de recurso	– Telefónicos – SuperLinha – tel. 217 807 364 (de Portugal e do estrangeiro, atendimento 24h, todos os dias) – Escritos Banco Santander Totta Direção de Qualidade Centro Totta Rua Mesquita, nº 6 Torre B 1070-238 Lisboa E-mail: qualidade@santander.pt
Obrigação de abertura de conta bancária	É obrigatória a abertura de conta à ordem para toda a movimentação referente ao empréstimo. Se pretender utilizar a conta exclusivamente para este efeito, o Banco disponibiliza a “Conta Crédito Habitação” sem qualquer comissão de manutenção.

Santander

FICHA EUROPEIA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA

Produto "Crédito Habitação Taxa Mista (Swap 3 Anos)"	
Observações preliminares	O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa. Os dados quantificados são fornecidos de boa-fé e constituem uma descrição exata da oferta que o mutuante estaria em condições de propor em função das condições de mercado atuais e com base nas informações apresentadas. 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 Santander Totta
Descrição do produto	Produto de Taxa Mista, composto por um período de taxa fixa durante os primeiros 3 anos e taxa variável nos períodos seguintes. Destina-se a Clientes do Regime Geral tendo como garantia obrigatória a 1ª hipoteca do imóvel a adquirir. Modalidade de amortização: Regime Geral: Prestações Constantes, com reembolso de capital e juros. Taxa de juro fixa durante 36 prestações seguido de um período de 444 prestações de taxa de juro variável. Em ambos os períodos acrescida de spread.
Taxa nominal	A taxa de juro fixa aplicável nos primeiros 3 anos é determinada no momento da contratação e corresponderá à Taxa Swap a 3 anos, observada no dia útil anterior à data da assinatura do contrato, arredondada à milésima, com base de cálculo de juros 30/360, acrescida do spread, conforme descrito na Secção "4. Taxa de juro e outros custos". A Taxa Swap a 3 anos é a divulgada na página da Reuters EURSFIXA=, por baixo da referência "Euribor Basis" e por cima da referência "11:00 AM FRANKFURT" às 11:00 a.m., hora de Frankfurt. A taxa de juro variável aplicável após os primeiros 3 anos resulta da soma de duas componentes: o indexante Euribor a 6 meses e o spread conforme descrito na Secção "4. Taxa de juro e outros custos". O indexante Euribor a 6 meses resulta da média aritmética simples das cotações diárias da Euribor a 6 meses com referência a um ano de 360 dias, do mês anterior ao período de contagem de juros, arredondada à milésima, com base de cálculo de juros 30/360. Este indexante é revisto semestralmente. Para mais informações sobre o indexante aplicável consultar o site http://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html. Durante o período de taxa fixa, a TAN pode variar em função do spread aplicável, o qual depende da manutenção dos seguros obrigatórios e das vendas associadas facultativas. Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 58º do Regulamento (EU) 2016/1011 do Parlamento Europeu e do Conselho de 8 de junho (o "BMR"), o Banco informa que: a) O administrador do índice de referência é o European Money Markets Institute (EMMI), cujo sítio de internet é http://www.emmi-benchmarks.eu, o qual, à presente data, não está inscrito no registo da ESMA referido no art.º 36.º do BMR b) A substituição do índice de referência indicado na alínea a) anterior por outro, motivada pela ocorrência de determinado evento extraordinário, designadamente, por extinção, descontinuação, suspensão, restrição ou limitação de publicação, ou seja, alterada a convenção de cálculo do mesmo poderá implicar uma diferença, material ou não, na taxa de juro aplicável a este contrato, com eventual desvio nos encargos que lhe estão associados. A substituição do índice de referência vigente pelo novo índice poderá resultar em diferenças materiais, que poderão comportar uma alteração no valor dos juros a suportar.

	(*) O spread a aplicar será de 1,90% podendo, no entanto, ser reduzido até 0,8% caso se verifique, em cada momento, o pontual cumprimento das obrigações decorrentes do contrato de crédito, nomeadamente, da manutenção dos seguros obrigatórios e do pagamento atempado das prestações, bem como, do cumprimento cumulativo das condições indicadas nas alíneas a), b) e c) seguintes: Em caso de Cliente Select, spread a aplicar 0,80%: O Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade, ser Cliente "Select" do Banco. É considerado Cliente "Select" aquele que, a cada momento de vigência deste contrato, cumpra as condições de acesso previstas e disponíveis para consulta em www.santander.pt. a) O Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade, ter domiciliado o seu ordenado em conta aberta junto do BANCO cujo primeiro titular seja qualquer um dos Mutuários; b) Os pagamentos decorrentes do contrato de crédito estarem domiciliados numa conta aberta junto do BANCO cujo primeiro titular seja o Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade; c) Verificação do cumprimento de duas das seguintes condições: (i) O Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade, ser detentor de um cartão de crédito ativo junto do Banco. Entende-se por cartão de crédito ativo, o cartão que permite a realização, a qualquer momento, dos movimentos inerentes à sua detenção. (ii) O Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade, ser titular junto do Banco de uma conta de depósitos à ordem "Conta Pacote", a qual permite a aquisição facultativa de um conjunto de produtos ou serviços financeiros. (iii) O Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade, possuir um Seguro de natureza distinta dos seguros obrigatórios diretamente associados à contratação do presente empréstimo e que sirvam como garantia do mesmo. Caso não sejam cumpridas as condições atrás indicadas nos termos previstos, o spread deixará de beneficiar da redução prevista anteriormente. Em caso de mora no pagamento de qualquer das prestações devidas, aos juros do capital em dívida acrescerá a sobretaxa máxima legalmente permitida, que neste momento é de 3% ao ano. Os juros serão calculados à taxa de juros remuneratória em vigor ao tempo da mora, acrescidos da sobretaxa de mora pelo período de tempo que durar a mora. **Mundo 123:** Se for cliente Mundo 123, tem acesso a um spread promocional de 1% nos primeiros 6 meses do empréstimo. O Mundo 123 é uma solução multiproduto, que inclui uma conta à ordem, um cartão de crédito e um seguro, aos quais pode aderir individualmente ou em conjunto. Para mais informações deve consultar informação no site www.santander.pt Para os contratos celebrados até 31 de dezembro de 2011, uma percentagem equivalente a 15% dos juros liquidados respeitantes a empréstimos contraídos para a aquisição, construção ou beneficiação de imóveis destinados a habitação própria e permanente ou arrendamento comprovado para habitação permanente do arrendatário goza do benefício da dedução à coleta de IRS até ao limite de € 591 (Artº.85º do Código do IRS). Para informações mais pormenorizadas e atualizadas deverá deslocar-se à sua Repartição de Finanças.
Taxa Anual Efetiva Global	TAEG corresponde ao custo total do crédito para o consumidor, expresso em percentagem anual do montante total do crédito, numa base anual, os valores atuais do conjunto das obrigações assumidas, considerando o crédito utilizado, os reembolsos e os encargos, atuais e futuros, que tenham sido acordados entre o Banco e o Cliente. Assim, inclui todos os custos obrigatórios, nomeadamente as prestações do crédito, prémios de seguros obrigatórios, as comissões decorrentes do crédito, tributação aplicável e custos dos produtos e serviços facultativos para redução do spread. O cálculo é efetuado de acordo com o previsto no Decreto-Lei nº 74-A/2017 de 23 de junho.

Montante do crédito concedido e moeda	**2) Regime Geral** **Créditos Novos e Transferências** – Finalidade Aquisição: o Habitação própria permanente: Até 85% do valor de avaliação, não excedendo 90% do valor de aquisição da casa. o Habitação secundária: Até 80% do valor de avaliação ou do valor de aquisição da casa, o menor dos dois. o Clientes Estrangeiros: Até 70% do valor de avaliação ou do valor de aquisição da casa, o menor dos dois. – Finalidade Autoconstrução: o Habitação própria permanente: Até 85% do valor de avaliação, não excedendo 90% do valor do terreno acrescido do custo da construção. o Habitação secundária: Até 80% do valor de avaliação ou do valor do terreno acrescido do custo da construção, o menor dos dois. o Clientes Estrangeiros: Até 70% do valor de avaliação ou do valor de aquisição da casa, o menor dos dois. Nota: Para obras em imóveis adquiridos há mais de dois anos, será considerado apenas o valor de avaliação do imóvel, considerando o valor da obra, para determinar o montante máximo a financiar para as obras. Os limites acima indicados dizem respeito a todos os processos associados que têm o mesmo imóvel como garantia. Moeda: Euro
Duração do contrato de empréstimo à habitação	De amortização: • Até 40 anos de duração, para titulares com idade inferior a 30 anos. • Até 37 anos de duração para titulares com idade igual ou superior a 30 anos e inferior a 35 anos. • Até 35 anos de duração, para titulares com idade igual ou superior a 35 anos. No final do contrato, nenhum dos titulares poderá ter mais de 75 anos (Idade + Prazo ≤ 75 anos) De libertação das tranches (nos casos de crédito para construção e obras): até 24 meses.
Número e periodicidade das prestações	Periodicidade das prestações: Mensal O número de prestações depende do prazo escolhido (máximo de 40). O valor das prestações varia com a mesma periodicidade do indexante, de acordo com o valor desse indexante no dia da revisão.
Montante de cada prestação	Varia em função do montante do crédito, prazo e taxa anual nominal, de acordo com a simulação. Perante uma alteração de taxas de mercado (Euribor), o valor da Prestação a pagar sofrerá alteração. Valor de Financiamento Spread Contratado TAN - Primeiros 3 anos - Anos seguintes Prazo em meses Valor da Prestação durante os primeiros 3 anos com spread contratado Valor da Prestação após os primeiros 3 anos com spread contratado TAEG com spread contratado Montante total imputado ao consumidor com spread contratado Custo total do crédito para o consumidor com spread contratado

	Spread Base TAN - Primeiros 3 anos - Anos seguintes Prazo em meses Valor da Prestação durante os primeiros 3 anos com spread base Valor da Prestação após os primeiros 3 anos com spread base TAEG com spread base Montante total imputado ao consumidor com spread base Custo total do crédito para o consumidor com spread base
Custos Adicionais	<u>Custos adicionais não recorrentes</u> Comissão de Dossier - 280,00 € [2] Comissão de Avaliação – 230,00 € [2] Estas comissões serão devidas independentemente da aprovação do crédito. Comissão de Formalização – 725,00 € [2] Esta comissão é cobrada no momento da formalização do crédito habitação. [2] sobre esta comissão incide imposto do selo de 4,00 % <u>Custos adicionais recorrentes</u> Seguro de Vida: Contratação sujeita à aceitação pela Seguradora, variando o valor do prémio de acordo com o capital seguro (valor de financiamento) e a idade dos proponentes. Seguro Multirriscos: varia de acordo com o ano de construção do imóvel e o valor de capital seguro (valor de reconstrução do imóvel). Todas as despesas decorrentes da celebração e execução do contrato a que se refere a presente simulação e nesta explicitadas são da responsabilidade do Cliente, bem como as devidamente publicitadas no Preçário do Banco divulgado em todos os seus Balcões nos termos Aviso 8/2009 do Banco de Portugal e que eventualmente sejam aplicáveis, designadamente as decorrentes do cancelamento de hipotecas e outros ónus que incidam sobre o imóvel a hipotecar e as relativas a qualquer avaliação efetuada pelo Banco a este imóvel, bem como, as que o Banco tenha que incorrer para assegurar ou obter o pagamento do seu crédito, e as relativas a prémios de seguro, contribuições, impostos, despesas judiciais e honorários de Advogados e Solicitadores. As despesas serão debitadas na conta de depósitos à ordem associada ao empréstimo. O contrato de crédito encontra-se subordinado à contratação de um seguro de vida, sujeita à aceitação pela Seguradora, de acordo com a sua política de subscrição. Uma vez emitido o Seguro, esclarece-se que, na ocorrência de um sinistro que esteja abrangido pela cobertura da apólice, o capital seguro será pago ao Banco constituído como Beneficiário Irrevogável do seguro, na sua qualidade de credor hipotecário do empréstimo associado ao seguro de vida, para antecipação total ou parcial da amortização do empréstimo O seguro de vida a contratar, sem prejuízo de outras coberturas disponíveis, deverá incluir no mínimo a cobertura de Morte e Invalidez Absoluta e Definitiva por doença ou acidente, definindo-se esta como a incapacidade total da pessoa segura para o exercício de qualquer atividade necessitando do recurso à assistência permanente de uma terceira pessoa para os actos básicos da vida diária, incluindo necessariamente a dependência total de terceiros para a higiene e a alimentação. O capital a segurar deverá corresponder ao montante concedido no âmbito do empréstimo associado, para todos os titulares do empréstimo. Sem prejuízo da alínea anterior, poderá(ão) o(s) titular(es) do empréstimo optar pela empresa de seguros da sua preferência, ou utilizar outros seguros de vida de que seja(m) pessoa(s) segura(s), sendo obrigatória neste caso a constituição do Banco credor hipotecário do empréstimo associado como beneficiário irrevogável dessa apólice, até ao montante do capital em dívida no momento do sinistro. Poderá(ão) igualmente a(s) Pessoa(s) Segura(s), na transferência do empréstimo para outro Banco, diferente do banco inicial, utilizar a apólice de seguro de vida que estiver em vigor como garantia de seguro de vida junto do novo Banco. Para o efeito, deverá o Banco Santander Totta comunicar ao Segurador o seu desinteresse como beneficiário irrevogável da apólice, e constituir-se como tal o novo Banco, para o qual o empréstimo associado foi transferido. Em alternativa à manutenção da apólice anterior, a(s) Pessoa(s) Segura(s), pode(rão) optar por subscrever outro seguro de vida na mesma seguradora.

Reembolso antecipado	Em caso de reembolso total ou parcial: comissão de 2% sobre o capital reembolsado. As amortizações parciais devem coincidir obrigatoriamente com a data de cobrança das prestações e ser precedidas de pré-aviso de sete dias úteis ao Banco. As amortizações totais podem ser feitas em qualquer altura mediante pré-aviso de dez dias úteis ao Banco.
Sistema interno de recurso	– **Telefónicos** – SuperLinha – tel. 217 807 364 (de Portugal e do estrangeiro, atendimento 24h, todos os dias) – **Escritos** Banco Santander Totta Direção de Qualidade Centro Totta Rua Mesquita, nº 6 Torre B 1070-238 Lisboa E-mail: qualidade@santander.pt
Obrigação de abertura de conta bancária	É obrigatória a abertura de conta à ordem para toda a movimentação referente ao empréstimo. Se pretender utilizar a conta exclusivamente para este efeito, o Banco disponibiliza a "Conta Crédito Habitação" sem qualquer comissão de manutenção.

FICHA EUROPEIA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA

Produto "Crédito Habitação Taxa Mista Fixa a 2 anos – taxa 2,70%"	
Observações preliminares	O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa. Os dados quantificados são fornecidos de boa-fé e constituem uma descrição exata da oferta que o mutuante estaria em condições de propor em função das condições de mercado atuais e com base nas informações apresentadas. 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 Santander Totta, S.A.
Descrição do produto	Produto de Taxa Mista, composto por um período de taxa fixa durante os primeiros 2 anos e taxa variável nos períodos seguintes. Destina-se a Clientes do Regime Geral tendo como garantia obrigatória a 1ª hipoteca do imóvel a adquirir. Modalidade de amortização: Regime Geral: Prestações Constantes, com reembolso de capital e juros. Taxa de juro fixa durante 24 prestações seguido de um período de 456 prestações de taxa de juro variável. Em ambos os períodos acrescidos de spread.
Taxa nominal	A taxa de juro fixa aplicável nos primeiros 2 anos é determinada no momento da contratação e corresponderá à Taxa de referência Fixa de 2,70% A taxa de juro variável aplicável após os primeiros 2 anos resulta da soma de duas componentes: o indexante Euribor a 6 meses e o spread conforme descrito na Secção "4. Taxa de juro e outros custos". O indexante Euribor a 6 meses resulta da média aritmética simples das cotações diárias da Euribor a 6 meses com referência a um ano de 360 dias, do mês anterior ao período de contagem de juros, arredondada à milésima, com base de cálculo de juros 30/360. Este indexante é revisto semestralmente. Para mais informações sobre o indexante aplicável consultar o site http://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html. Durante o período de taxa fixa, a TAN pode variar em função do spread aplicável, o qual depende da manutenção dos seguros obrigatórios e das vendas associadas facultativas. Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 58º do Regulamento (EU) 2016/1011 do Parlamento Europeu e do Conselho de 8 de junho (o "BMR"), o Banco informa que: a) O administrador do índice de referência é o European Money Markets Institute (EMMI), cujo sítio de internet é http://www.emmi-benchmarks.eu, o qual, à presente data, não está inscrito no registo da ESMA referido no art.º 36.º do BMR b) A substituição do índice de referência indicado na alínea a) anterior por outro, motivada pela ocorrência de determinado evento extraordinário, designadamente, por extinção, descontinuação, suspensão, restrição ou limitação de publicação, ou seja, alterada a convenção de cálculo do mesmo poderá implicar uma diferença, material ou não, na taxa de juro aplicável a este contrato, com eventual desvio nos encargos que lhe estão associados. A substituição do índice de referência vigente pelo novo índice poderá resultar em diferenças materiais, que poderão comportar uma alteração no valor dos juros a suportar.

	(*) O spread a aplicar será de 1,90% podendo, no entanto, ser reduzido até 0,8% caso se verifique, em cada momento, o pontual cumprimento das obrigações decorrentes do contrato de crédito, nomeadamente, da manutenção dos seguros obrigatórios e do pagamento atempado das prestações, bem como, do cumprimento cumulativo das condições indicadas nas alíneas a), b) e c) seguintes: Em caso de Cliente Select, spread a aplicar 0,80%: O Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade, ser Cliente "Select" do Banco. É considerado Cliente "Select" aquele que, a cada momento de vigência deste contrato, cumpra as condições de acesso previstas e disponíveis para consulta em www.santander.pt. a) O Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade, ter domiciliado o seu ordenado em conta aberta junto do BANCO cujo primeiro titular seja qualquer um dos Mutuários; b) Os pagamentos decorrentes do contrato de crédito estarem domiciliados numa conta aberta junto do BANCO cujo primeiro titular seja o Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade; d) Verificação do cumprimento de duas das seguintes condições: (iv) O Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade, ser detentor de um cartão de crédito ativo junto do Banco. Entende-se por cartão de crédito ativo, o cartão que permite a realização, a qualquer momento, dos movimentos inerentes à sua detenção. (v) O Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade, ser titular junto do Banco de uma conta de depósitos à ordem "Conta Pacote", a qual permite a aquisição facultativa de um conjunto de produtos ou serviços financeiros. (vi) O Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade, possuir um Seguro de natureza distinta dos seguros obrigatórios diretamente associados à contratação do presente empréstimo e que sirvam como garantia do mesmo. Caso não sejam cumpridas as condições atrás indicadas nos termos previstos, o spread deixará de beneficiar da redução prevista anteriormente. Em caso de mora no pagamento de qualquer das prestações devidas, aos juros do capital em dívida acrescerá a sobretaxa máxima legalmente permitida, que neste momento é de 3% ao ano. Os juros serão calculados à taxa de juros remuneratória em vigor ao tempo da mora, acrescidos da sobretaxa de mora pelo período de tempo que durar a mora. **Mundo 123:** Se for cliente Mundo 123, tem acesso a um spread promocional de 1% nos primeiros 6 meses do empréstimo. O Mundo 123 é uma solução multiproduto, que inclui uma conta à ordem, um cartão de crédito e um seguro, aos quais pode aderir individualmente ou em conjunto. Para mais informações deve consultar informação no site www.santander.pt Para os contratos celebrados até 31 de dezembro de 2011, uma percentagem equivalente a 15% dos juros liquidados respeitantes a empréstimos contraídos para a aquisição, construção ou beneficiação de imóveis destinados a habitação própria e permanente ou arrendamento comprovado para habitação permanente do arrendatário goza do benefício da dedução à coleta de IRS até ao limite de € 591 (Artº.85º do Código do IRS). Para informações mais pormenorizadas e atualizadas deverá deslocar-se à sua Repartição de Finanças.
Taxa Anual Efetiva Global	TAEG corresponde ao custo total do crédito para o consumidor, expresso em percentagem anual do montante total do crédito, numa base anual, os valores atuais do conjunto das obrigações assumidas, considerando o crédito utilizado, os reembolsos e os encargos, atuais e futuros, que tenham sido acordados entre o Banco e o Cliente. Assim, inclui todos os custos obrigatórios, nomeadamente as prestações do crédito, prémios de seguros obrigatórios, as comissões decorrentes do crédito, tributação aplicável e custos dos produtos e serviços facultativos para redução do spread. O cálculo é efetuado de acordo com o previsto no Decreto-Lei nº 74-A/2017 de 23 de junho.

Montante do crédito concedido e moeda	**3) Regime Geral** **Créditos Novos e Transferências** – Finalidade Aquisição: o Habitação própria permanente: Até 85% do valor de avaliação, não excedendo 90% do valor de aquisição da casa. o Habitação secundária: Até 80% do valor de avaliação ou do valor de aquisição da casa, o menor dos dois. o Clientes Estrangeiros: Até 70% do valor de avaliação ou do valor de aquisição da casa, o menor dos dois. – Finalidade Autoconstrução: o Habitação própria permanente: Até 85% do valor de avaliação, não excedendo 90% do valor do terreno acrescido do custo da construção. o Habitação secundária: Até 80% do valor de avaliação ou do valor do terreno acrescido do custo da construção, o menor dos dois. o Clientes Estrangeiros: Até 70% do valor de avaliação ou do valor de aquisição da casa, o menor dos dois. Nota: Para obras em imóveis adquiridos há mais de dois anos, será considerado apenas o valor de avaliação do imóvel, considerando o valor da obra, para determinar o montante máximo a financiar para as obras. Os limites acima indicados dizem respeito a todos os processos associados que têm o mesmo imóvel como garantia. Moeda: Euro
Duração do contrato de empréstimo à habitação	De amortização: • Até 40 anos de duração, para titulares com idade inferior a 30 anos. • Até 37 anos de duração para titulares com idade igual ou superior a 30 anos e inferior a 35 anos. • Até 35 anos de duração, para titulares com idade igual ou superior a 35 anos. No final do contrato, nenhum dos titulares poderá ter mais de 75 anos (Idade + Prazo ≤ 75 anos) De libertação das tranches (nos casos de crédito para construção e obras): até 24 meses.
Número e periodicidade das prestações	Periodicidade das prestações: Mensal O número de prestações depende do prazo escolhido (máximo de 40). O valor das prestações varia com a mesma periodicidade do indexante, de acordo com o valor desse indexante no dia da revisão.
Montante de cada prestação	Varia em função do montante do crédito, prazo e taxa anual nominal, de acordo com a simulação. Perante uma alteração de taxas de mercado (Euribor), o valor da Prestação a pagar sofrerá alteração. Valor de Financiamento Spread Contratado TAN - Primeiros 2 anos - Anos seguintes Prazo em meses Valor da Prestação durante os primeiros 2 anos com spread contratado Valor da Prestação após os primeiros 2 anos com spread contratado TAEG com spread contratado Montante total imputado ao consumidor com spread contratado Custo total do crédito para o consumidor com spread contratado

	Spread Base TAN - Primeiros 2 anos - Anos seguintes Prazo em meses Valor da Prestação durante os primeiros 2 anos com spread base Valor da Prestação após os primeiros 2 anos com spread base TAEG com spread base Montante total imputado ao consumidor com spread base Custo total do crédito para o consumidor com spread base
Custos Adicionais	Custos adicionais não recorrentes Comissão de Dossier - 280,00 € 2 Comissão de Avaliação – 230,00 € 2 Estas comissões serão devidas independentemente da aprovação do crédito. Comissão de Formalização – 725,00 € 2 Esta comissão é cobrada no momento da formalização do crédito habitação. 2 sobre esta comissão incide imposto do selo de 4,00 % Custos adicionais recorrentes Seguro de Vida: Contratação sujeita à aceitação pela Seguradora, variando o valor do prémio de acordo com o capital seguro (valor de financiamento) e a idade dos proponentes. Seguro Multirriscos: varia de acordo com o ano de construção do imóvel e o valor de capital seguro (valor de reconstrução do imóvel). Todas as despesas decorrentes da celebração e execução do contrato a que se refere a presente simulação e nesta explicitadas são da responsabilidade do Cliente, bem como as devidamente publicitadas no Preçário do Banco divulgado em todos os seus Balcões nos termos Aviso 8/2009 do Banco de Portugal e que eventualmente sejam aplicáveis, designadamente as decorrentes do cancelamento de hipotecas e outros ónus que incidam sobre o imóvel a hipotecar e as relativas a qualquer avaliação efetuada pelo Banco a este imóvel, bem como, as que o Banco tenha que incorrer para assegurar ou obter o pagamento do seu crédito, e as relativas a prémios de seguro, contribuições, impostos, despesas judiciais e honorários de Advogados e Solicitadores. As despesas serão debitadas na conta de depósitos à ordem associada ao empréstimo. O contrato de crédito encontra-se subordinado à contratação de um seguro de vida, sujeita à aceitação pela Seguradora, de acordo com a sua política de subscrição. Uma vez emitido o Seguro, esclarece-se que, na ocorrência de um sinistro que esteja abrangido pela cobertura da apólice, o capital seguro será pago ao Banco constituído como Beneficiário Irrevogável do seguro, na sua qualidade de credor hipotecário do empréstimo associado ao seguro de vida, para antecipação total ou parcial da amortização do empréstimo O seguro de vida a contratar, sem prejuízo de outras coberturas disponíveis, deverá incluir no mínimo a cobertura de Morte e Invalidez Absoluta e Definitiva por doença ou acidente, definindo-se esta como a incapacidade total da pessoa segura para o exercício de qualquer atividade necessitando do recurso à assistência permanente de uma terceira pessoa para os actos básicos da vida diária, incluindo necessariamente a dependência total de terceiros para a higiene e a alimentação. O capital a segurar deverá corresponder ao montante concedido no âmbito do empréstimo associado, para todos os titulares do empréstimo. Sem prejuízo da alínea anterior, poderá(ão) o(s) titular(es) do empréstimo optar pela empresa de seguros da sua preferência, ou utilizar outros seguros de vida de que seja(m) pessoa(s) segura(s), sendo obrigatória neste caso a constituição do Banco credor hipotecário do empréstimo associado como beneficiário irrevogável dessa apólice, até ao montante do capital em dívida no momento do sinistro. Poderá(ão) igualmente a(s) Pessoa(s) Segura(s), na transferência do empréstimo para outro Banco, diferente do banco inicial, utilizar a apólice de seguro de vida que estiver em vigor como garantia de seguro de vida junto do novo Banco. Para o efeito, deverá o Banco Santander Totta comunicar ao Segurador o seu desinteresse como beneficiário irrevogável da apólice, e constituir-se como tal o novo Banco, para o qual o empréstimo associado foi transferido. Em alternativa à manutenção da apólice anterior, a(s) Pessoa(s) Segura(s), pode(rão) optar por subscrever outro seguro de vida na mesma seguradora.

Reembolso antecipado	Em caso de reembolso total ou parcial: comissão de 2% sobre o capital reembolsado. As amortizações parciais devem coincidir obrigatoriamente com a data de cobrança das prestações e ser precedidas de pré-aviso de sete dias úteis ao Banco. As amortizações totais podem ser feitas em qualquer altura mediante pré-aviso de dez dias úteis ao Banco.
Sistema interno de recurso	– Telefónicos – SuperLinha – tel. 217 807 364 (de Portugal e do estrangeiro, atendimento 24h, todos os dias) – Escritos Banco Santander Totta Direcção de Qualidade Centro Totta Rua Mesquita, nº 6 Torre B 1070-238 Lisboa E-mail: qualidade@santander.pt
Obrigação de abertura de conta bancária	É obrigatória a abertura de conta à ordem para toda a movimentação referente ao empréstimo. Se pretender utilizar a conta exclusivamente para este efeito, o Banco disponibiliza a "Conta Crédito Habitação" sem qualquer comissão de manutenção.

FICHA EUROPEIA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA

Produto "Crédito Habitação Taxa Mista Fixa a 3 anos – taxa 2,75%"	
Observações preliminares	O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa. Os dados quantificados são fornecidos de boa-fé e constituem uma descrição exata da oferta que o mutuante estaria em condições de propor em função das condições de mercado atuais e com base nas informações apresentadas. 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 Santander Totta, S.A.
Descrição do produto	Produto de Taxa Mista, composto por um período de taxa fixa durante os primeiros 3 anos e taxa variável nos períodos seguintes. Destina-se a Clientes do Regime Geral tendo como garantia obrigatória a 1ª hipoteca do imóvel a adquirir. Modalidade de amortização: Regime Geral: Prestações Constantes, com reembolso de capital e juros. Taxa de juro fixa durante 36 prestações seguido de um período de 444 prestações de taxa de juro variável. Em ambos os períodos acrescidos de spread.
Taxa nominal	A taxa de juro fixa aplicável nos primeiros 3 anos é determinada no momento da contratação e corresponderá à Taxa de referência Fixa de 2,75%. A taxa de juro variável aplicável após os primeiros 3 anos resulta da soma de duas componentes: o indexante Euribor a 6 meses e o spread conforme descrito na Secção "4. Taxa de juro e outros custos". O indexante Euribor a 6 meses resulta da média aritmética simples das cotações diárias da Euribor a 6 meses com referência a um ano de 360 dias, do mês anterior ao período de contagem de juros, arredondada à milésima, com base de cálculo de juros 30/360. Este indexante é revisto semestralmente. Para mais informações sobre o indexante aplicável consultar o site http://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html. Durante o período de taxa fixa, a TAN pode variar em função do spread aplicável, o qual depende da manutenção dos seguros obrigatórios e das vendas associadas facultativas. Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 58º do Regulamento (EU) 2016/1011 do Parlamento Europeu e do Conselho de 8 de junho (o "BMR"), o Banco informa que: c) O administrador do índice de referência é o European Money Markets Institute (EMMI), cujo sítio de internet é http://www.emmi-benchmarks.eu, o qual, à presente data, não está inscrito no registo da ESMA referido no art.º 36.º do BMR

	d) A substituição do índice de referência indicado na alínea a) anterior por outro, motivada pela ocorrência de determinado evento extraordinário, designadamente, por extinção, descontinuação, suspensão, restrição ou limitação de publicação, ou seja, alterada a convenção de cálculo do mesmo poderá implicar uma diferença, material ou não, na taxa de juro aplicável a este contrato, com eventual desvio nos encargos que lhe estão associados. A substituição do índice de referência vigente pelo novo índice poderá resultar em diferenças materiais, que poderão comportar uma alteração no valor dos juros a suportar.
	(*) O spread a aplicar será de 1,90% podendo, no entanto, ser reduzido até 0,8% caso se verifique, em cada momento, o pontual cumprimento das obrigações decorrentes do contrato de crédito, nomeadamente, da manutenção dos seguros obrigatórios e do pagamento atempado das prestações, bem como, do cumprimento cumulativo das condições indicadas nas alíneas a), b) e c) seguintes: Em caso de Cliente Select, spread a aplicar 0,80%: O Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade, ser Cliente "Select" do Banco. É considerado Cliente "Select" aquele que, a cada momento de vigência deste contrato, cumpra as condições de acesso previstas e disponíveis para consulta em www.santander.pt. a) O Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade, ter domiciliado o seu ordenado em conta aberta junto do BANCO cujo primeiro titular seja qualquer um dos Mutuários; b) Os pagamentos decorrentes do contrato de crédito estarem domiciliados numa conta aberta junto do BANCO cujo primeiro titular seja o Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade; e) Verificação do cumprimento de duas das seguintes condições: (vii) O Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade, ser detentor de um cartão de crédito ativo junto do Banco. Entende-se por cartão de crédito ativo, o cartão que permite a realização, a qualquer momento, dos movimentos inerentes à sua detenção. (viii) O Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade, ser titular junto do Banco de uma conta de depósitos à ordem "Conta Pacote", a qual permite a aquisição facultativa de um conjunto de produtos ou serviços financeiros. (ix) O Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade, possuir um Seguro de natureza distinta dos seguros obrigatórios diretamente associados à contratação do presente empréstimo e que sirvam como garantia do mesmo. Caso não sejam cumpridas as condições atrás indicadas nos termos previstos, o spread deixará de beneficiar da redução prevista anteriormente. Em caso de mora no pagamento de qualquer das prestações devidas, aos juros do capital em dívida acrescerá a sobretaxa máxima legalmente permitida, que neste momento é de 3% ao ano. Os juros serão calculados à taxa de juros remuneratória em vigor ao tempo da mora, acrescidos da sobretaxa de mora pelo período de tempo que durar a mora. **Mundo 123:** Se for cliente Mundo 123, tem acesso a um spread promocional de 1% nos primeiros 6 meses do empréstimo. O Mundo 123 é uma solução multiproduto, que inclui uma conta à ordem, um cartão de crédito e um seguro, aos quais pode aderir individualmente ou em conjunto. Para mais informações deve consultar informação no site www.santander.pt Para os contratos celebrados até 31 de dezembro de 2011, uma percentagem equivalente a 15% dos juros liquidados respeitantes a empréstimos contraídos para a aquisição, construção ou beneficiação de imóveis destinados a habitação própria e permanente ou arrendamento comprovado para habitação permanente do arrendatário goza do benefício da dedução à coleta de IRS até ao limite de € 591 (Artº.85º do Código do IRS). Para informações mais pormenorizadas e atualizadas deverá deslocar-se à sua Repartição de Finanças.
Taxa Anual Efetiva Global	TAEG corresponde ao custo total do crédito para o consumidor, expresso em percentagem anual do montante total do crédito, numa base anual, os valores atuais do conjunto das obrigações assumidas, considerando o crédito utilizado, os reembolsos e os encargos, atuais e futuros, que tenham sido acordados entre o Banco e o Cliente. Assim, inclui todos os custos obrigatórios, nomeadamente as prestações do crédito, prémios de seguros obrigatórios, as comissões decorrentes do crédito, tributação aplicável e custos dos produtos e serviços facultativos para redução do spread. O cálculo é efetuado de acordo com o previsto no Decreto-Lei nº 74-A/2017 de 23 de junho.

Montante do crédito concedido e moeda	**4) Regime Geral** **Créditos Novos e Transferências** – Finalidade Aquisição: o Habitação própria permanente: Até 85% do valor de avaliação, não excedendo 90% do valor de aquisição da casa. o Habitação secundária: Até 80% do valor de avaliação ou do valor de aquisição da casa, o menor dos dois. o Clientes Estrangeiros: Até 70% do valor de avaliação ou do valor de aquisição da casa, o menor dos dois. – Finalidade Autoconstrução: o Habitação própria permanente: Até 85% do valor de avaliação, não excedendo 90% do valor do terreno acrescido do custo da construção. o Habitação secundária: Até 80% do valor de avaliação ou do valor do terreno acrescido do custo da construção, o menor dos dois. o Clientes Estrangeiros: Até 70% do valor de avaliação ou do valor de aquisição da casa, o menor dos dois. Nota: Para obras em imóveis adquiridos há mais de dois anos, será considerado apenas o valor de avaliação do imóvel, considerando o valor da obra, para determinar o montante máximo a financiar para as obras. Os limites acima indicados dizem respeito a todos os processos associados que têm o mesmo imóvel como garantia. Moeda: Euro
Duração do contrato de empréstimo à habitação	De amortização: • Até 40 anos de duração, para titulares com idade inferior a 30 anos. • Até 37 anos de duração para titulares com idade igual ou superior a 30 anos e inferior a 35 anos. • Até 35 anos de duração, para titulares com idade igual ou superior a 35 anos. No final do contrato, nenhum dos titulares poderá ter mais de 75 anos (Idade + Prazo ≤ 75 anos). De libertação das tranches (nos casos de crédito para construção e obras): até 24 meses.
Número e periodicidade das prestações	Periodicidade das prestações: Mensal O número de prestações depende do prazo escolhido (máximo de 40). O valor das prestações varia com a mesma periodicidade do indexante, de acordo com o valor desse indexante no dia da revisão.
Montante de cada prestação	Varia em função do montante do crédito, prazo e taxa anual nominal, de acordo com a simulação. Perante uma alteração de taxas de mercado (Euribor), o valor da Prestação a pagar sofrerá alteração. Valor de Financiamento Spread Contratado TAN - Primeiros 3 anos - Anos seguintes Prazo em meses Valor da Prestação durante os primeiros 3 anos com spread contratado Valor da Prestação após os primeiros 3 anos com spread contratado TAEG com spread contratado Montante total imputado ao consumidor com spread contratado Custo total do crédito para o consumidor com spread contratado

	Spread Base TAN - Primeiros 3 anos - Anos seguintes Prazo em meses Valor da Prestação durante os primeiros 3 anos com spread base Valor da Prestação após os primeiros 3 anos com spread base TAEG com spread base Montante total imputado ao consumidor com spread base Custo total do crédito para o consumidor com spread base
Custos Adicionais	Custos adicionais não recorrentes Comissão de Dossier - 280,00 € 2 Comissão de Avaliação – 230,00 € 2 Estas comissões serão devidas independentemente da aprovação do crédito. Comissão de Formalização – 725,00 € 2 Esta comissão é cobrada no momento da formalização do crédito habitação. 2 sobre esta comissão incide imposto do selo de 4,00 % Custos adicionais recorrentes Seguro de Vida: Contratação sujeita à aceitação pela Seguradora, variando o valor do prémio de acordo com o capital seguro (valor de financiamento) e a idade dos proponentes. Seguro Multirriscos: varia de acordo com o ano de construção do imóvel e o valor de capital seguro (valor de reconstrução do imóvel). Todas as despesas decorrentes da celebração e execução do contrato a que se refere a presente simulação e nesta explicitadas são da responsabilidade do Cliente, bem como as devidamente publicitadas no Preçário do Banco divulgado em todos os seus Balcões nos termos Aviso 8/2009 do Banco de Portugal e que eventualmente sejam aplicáveis, designadamente as decorrentes do cancelamento de hipotecas e outros ónus que incidam sobre o imóvel a hipotecar e as relativas a qualquer avaliação efetuada pelo Banco a este imóvel, bem como, as que o Banco tenha que incorrer para assegurar ou obter o pagamento do seu crédito, e as relativas a prémios de seguro, contribuições, impostos, despesas judiciais e honorários de Advogados e Solicitadores. As despesas serão debitadas na conta de depósitos à ordem associada ao empréstimo. O contrato de crédito encontra-se subordinado à contratação de um seguro de vida, sujeita à aceitação pela Seguradora, de acordo com a sua política de subscrição. Uma vez emitido o Seguro, esclarece-se que, na ocorrência de um sinistro que esteja abrangido pela cobertura da apólice, o capital seguro será pago ao Banco constituído como Beneficiário Irrevogável do seguro, na sua qualidade de credor hipotecário do empréstimo associado ao seguro de vida, para antecipação total ou parcial da amortização do empréstimo O seguro de vida a contratar, sem prejuízo de outras coberturas disponíveis, deverá incluir no mínimo a cobertura de Morte e Invalidez Absoluta e Definitiva por doença ou acidente, definindo-se esta como a incapacidade total da pessoa segura para o exercício de qualquer atividade necessitando do recurso à assistência permanente de uma terceira pessoa para os atos básicos da vida diária, incluindo necessariamente a dependência total de terceiros para a higiene e a alimentação. O capital a segurar deverá corresponder ao montante concedido no âmbito do empréstimo associado, para todos os titulares do empréstimo. Sem prejuízo da alínea anterior, poderá(ão) o(s) titular(es) do empréstimo optar pela empresa de seguros da sua preferência, ou utilizar outros seguros de vida de que seja(m) pessoa(s) segura(s), sendo obrigatória neste caso a constituição do Banco credor hipotecário do empréstimo associado como beneficiário irrevogável dessa apólice, até ao montante do capital em dívida no momento do sinistro. Poderá(ão) igualmente a(s) Pessoa(s) Segura(s), na transferência do empréstimo para outro Banco, diferente do banco inicial, utilizar a apólice de seguro de vida que estiver em vigor como garantia de seguro de vida junto do novo Banco. Para o efeito, deverá o Banco Santander Totta comunicar ao Segurador o seu desinteresse como beneficiário irrevogável da apólice, e constituir-se como tal o novo Banco, para o qual o empréstimo associado foi transferido. Em alternativa à manutenção da apólice anterior, a(s) Pessoa(s) Segura(s), pode(rão) optar por subscrever outro seguro de vida na mesma seguradora.

Reembolso antecipado	Em caso de reembolso total ou parcial: comissão de 2% sobre o capital reembolsado. As amortizações parciais devem coincidir obrigatoriamente com a data de cobrança das prestações e ser precedidas de pré-aviso de sete dias úteis ao Banco. As amortizações totais podem ser feitas em qualquer altura mediante pré-aviso de dez dias úteis ao Banco.
Sistema interno de recurso	– Telefónicos – SuperLinha – tel. 217 807 364 (de Portugal e do estrangeiro, atendimento 24h, todos os dias) – Escritos Banco Santander Totta Direção de Qualidade Centro Totta Rua Mesquita, nº 6 Torre B 1070-238 Lisboa E-mail: qualidade@santander.pt
Obrigação de abertura de conta bancária	É obrigatória a abertura de conta à ordem para toda a movimentação referente ao empréstimo. Se pretender utilizar a conta exclusivamente para este efeito, o Banco disponibiliza a "Conta Crédito Habitação" sem qualquer comissão de manutenção.

FICHA EUROPEIA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA

Produto "Crédito Habitação Taxa Mista Fixa a 4 anos – taxa 2,80%"	
Observações preliminares	O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa. Os dados quantificados são fornecidos de boa-fé e constituem uma descrição exata da oferta que o mutuante estaria em condições de propor em função das condições de mercado atuais e com base nas informações apresentadas. 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 Santander Totta, S.A.
Descrição do produto	Produto de Taxa Mista, composto por um período de taxa fixa durante os primeiros 4 anos e taxa variável nos períodos seguintes. Destina-se a Clientes do Regime Geral tendo como garantia obrigatória a 1ª hipoteca do imóvel a adquirir. Modalidade de amortização: Regime Geral: Prestações Constantes, com reembolso de capital e juros. Taxa de juro fixa durante 48 prestações seguido de um período de 432 prestações de taxa de juro variável. Em ambos os períodos acrescidos de spread.
Taxa nominal	A taxa de juro fixa aplicável nos primeiros 4 anos é determinada no momento da contratação e corresponderá à Taxa de referência Fixa de 2,80%. A taxa de juro variável aplicável após os primeiros 4 anos resulta da soma de duas componentes: o indexante Euribor a 6 meses e o spread conforme descrito na Secção "4. Taxa de juro e outros custos". O indexante Euribor a 6 meses resulta da média aritmética simples das cotações diárias da Euribor a 6 meses com referência a um ano de 360 dias, do mês anterior ao período de contagem de juros, arredondada à milésima, com base de cálculo de juros 30/360. Este indexante é revisto semestralmente. Para mais informações sobre o indexante aplicável consultar o site http://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html. Durante o período de taxa fixa, a TAN pode variar em função do spread aplicável, o qual depende da manutenção dos seguros obrigatórios e das vendas associadas facultativas. Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 58º do Regulamento (EU) 2016/1011 do Parlamento Europeu e do Conselho de 8 de junho (o "BMR"), o Banco informa que: e) O administrador do índice de referência é o European Money Markets Institute (EMMI), cujo sítio

	de internet é http://www.emmi-benchmarks.eu, o qual, à presente data, não está inscrito no registo da ESMA referido no art.º 36.º do BMR f) A substituição do índice de referência indicado na alínea a) anterior por outro, motivada pela ocorrência de determinado evento extraordinário, designadamente, por extinção, descontinuação, suspensão, restrição ou limitação de publicação, ou seja, alterada a convenção de cálculo do mesmo poderá implicar uma diferença, material ou não, na taxa de juro aplicável a este contrato, com eventual desvio nos encargos que lhe estão associados. A substituição do índice de referência vigente pelo novo índice poderá resultar em diferenças materiais, que poderão comportar uma alteração no valor dos juros a suportar.
	(*) O spread a aplicar será de 1,90% podendo, no entanto, ser reduzido até 0,8% caso se verifique, em cada momento, o pontual cumprimento das obrigações decorrentes do contrato de crédito, nomeadamente, da manutenção dos seguros obrigatórios e do pagamento atempado das prestações, bem como, do cumprimento cumulativo das condições indicadas nas alíneas a), b) e c) seguintes: Em caso de Cliente Select, spread a aplicar 0,80%: O Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade, ser Cliente "Select" do Banco. É considerado Cliente "Select" aquele que, a cada momento de vigência deste contrato, cumpra as condições de acesso previstas e disponíveis para consulta em www.santander.pt. a) O Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade, ter domiciliado o seu ordenado em conta aberta junto do BANCO cujo primeiro titular seja qualquer um dos Mutuários; b) Os pagamentos decorrentes do contrato de crédito estarem domiciliados numa conta aberta junto do BANCO cujo primeiro titular seja o Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade; f) Verificação do cumprimento de duas das seguintes condições: (x) O Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade, ser detentor de um cartão de crédito ativo junto do Banco. Entende-se por cartão de crédito ativo, o cartão que permite a realização, a qualquer momento, dos movimentos inerentes à sua detenção. (xi) O Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade, ser titular junto do Banco de uma conta de depósitos à ordem "Conta Pacote", a qual permite a aquisição facultativa de um conjunto de produtos ou serviços financeiros. (xii) O Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade, possuir um Seguro de natureza distinta dos seguros obrigatórios diretamente associados à contratação do presente empréstimo e que sirvam como garantia do mesmo. Caso não sejam cumpridas as condições atrás indicadas nos termos previstos, o spread deixará de beneficiar da redução prevista anteriormente. Em caso de mora no pagamento de qualquer das prestações devidas, aos juros do capital em dívida acrescerá a sobretaxa máxima legalmente permitida, que neste momento é de 3% ao ano. Os juros serão calculados à taxa de juros remuneratória em vigor ao tempo da mora, acrescidos da sobretaxa de mora pelo período de tempo que durar a mora. **Mundo 123:** Se for cliente Mundo 123, tem acesso a um spread promocional de 1% nos primeiros 6 meses do empréstimo. O Mundo 123 é uma solução multiproduto, que inclui uma conta à ordem, um cartão de crédito e um seguro, aos quais pode aderir individualmente ou em conjunto. Para mais informações deve consultar informação no site www.santander.pt Para os contratos celebrados até 31 de dezembro de 2011, uma percentagem equivalente a 15% dos juros liquidados respeitantes a empréstimos contraídos para a aquisição, construção ou beneficiação de imóveis destinados a habitação própria e permanente ou arrendamento comprovado para habitação permanente do arrendatário goza do benefício da dedução à coleta de IRS até ao limite de € 591 (Artº.85º do Código do IRS). Para informações mais pormenorizadas e atualizadas deverá deslocar-se à sua Repartição de Finanças.
Taxa Anual Efetiva Global	TAEG corresponde ao custo total do crédito para o consumidor, expresso em percentagem anual do montante total do crédito, numa base anual, os valores atuais do conjunto das obrigações assumidas, considerando o crédito utilizado, os reembolsos e os encargos, atuais e futuros, que tenham sido acordados entre o Banco e o Cliente. Assim, inclui todos os custos obrigatórios, nomeadamente as prestações do crédito, prémios de seguros obrigatórios, as comissões decorrentes do crédito, tributação aplicável e custos dos produtos e serviços facultativos para redução do spread. O cálculo é efetuado de acordo com o previsto no Decreto-Lei nº 74-A/2017 de 23 de junho.

Montante do crédito concedido e moeda	**5) Regime Geral** **Créditos Novos e Transferências** – Finalidade Aquisição: o Habitação própria permanente: Até 85% do valor de avaliação, não excedendo 90% do valor de aquisição da casa. o Habitação secundária: Até 80% do valor de avaliação ou do valor de aquisição da casa, o menor dos dois. o Clientes Estrangeiros: Até 70% do valor de avaliação ou do valor de aquisição da casa, o menor dos dois. – Finalidade Autoconstrução: o Habitação própria permanente: Até 85% do valor de avaliação, não excedendo 90% do valor do terreno acrescido do custo da construção. o Habitação secundária: Até 80% do valor de avaliação ou do valor do terreno acrescido do custo da construção, o menor dos dois. o Clientes Estrangeiros: Até 70% do valor de avaliação ou do valor de aquisição da casa, o menor dos dois. Nota: Para obras em imóveis adquiridos há mais de dois anos, será considerado apenas o valor de avaliação do imóvel, considerando o valor da obra, para determinar o montante máximo a financiar para as obras. Os limites acima indicados dizem respeito a todos os processos associados que têm o mesmo imóvel como garantia. Moeda: Euro
Duração do contrato de empréstimo à habitação	De amortização: • Até 40 anos de duração, para titulares com idade inferior a 30 anos. • Até 37 anos de duração para titulares com idade igual ou superior a 30 anos e inferior a 35 anos. • Até 35 anos de duração, para titulares com idade igual ou superior a 35 anos. No final do contrato, nenhum dos titulares poderá ter mais de 75 anos (Idade + Prazo ≤ 75 anos). De libertação das tranches (nos casos de crédito para construção e obras): até 24 meses.
Número e periodicidade das prestações	Periodicidade das prestações: Mensal O número de prestações depende do prazo escolhido (máximo de 40). O valor das prestações varia com a mesma periodicidade do indexante, de acordo com o valor desse indexante no dia da revisão.
Montante de cada prestação	Varia em função do montante do crédito, prazo e taxa anual nominal, de acordo com a simulação. Perante uma alteração de taxas de mercado (Euribor), o valor da Prestação a pagar sofrerá alteração. Valor de Financiamento Spread Contratado TAN - Primeiros 4 anos - Anos seguintes Prazo em meses Valor da Prestação durante os primeiros 4 anos com spread contratado Valor da Prestação após os primeiros 4 anos com spread contratado TAEG com spread contratado Montante total imputado ao consumidor com spread contratado Custo total do crédito para o consumidor com spread contratado

	Spread Base TAN - Primeiros 4 anos - Anos seguintes Prazo em meses Valor da Prestação durante os primeiros 4 anos com spread base Valor da Prestação após os primeiros 4 anos com spread base TAEG com spread base Montante total imputado ao consumidor com spread base Custo total do crédito para o consumidor com spread base
Custos Adicionais	Custos adicionais não recorrentes Comissão de Dossier - 280,00 € 2 Comissão de Avaliação – 230,00 € 2 Estas comissões serão devidas independentemente da aprovação do crédito. Comissão de Formalização – 725,00 € 2 Esta comissão é cobrada no momento da formalização do crédito habitação. 2 sobre esta comissão incide imposto do selo de 4,00 % Custos adicionais recorrentes Seguro de Vida: Contratação sujeita à aceitação pela Seguradora, variando o valor do prémio de acordo com o capital seguro (valor de financiamento) e a idade dos proponentes. Seguro Multirriscos: varia de acordo com o ano de construção do imóvel e o valor de capital seguro (valor de reconstrução do imóvel). Todas as despesas decorrentes da celebração e execução do contrato a que se refere a presente simulação e nesta explicitadas são da responsabilidade do Cliente, bem como as devidamente publicitadas no Preçário do Banco divulgado em todos os seus Balcões nos termos Aviso 8/2009 do Banco de Portugal e que eventualmente sejam aplicáveis, designadamente as decorrentes do cancelamento de hipotecas e outros ónus que incidam sobre o imóvel a hipotecar e as relativas a qualquer avaliação efetuada pelo Banco a este imóvel, bem como, as que o Banco tenha que incorrer para assegurar ou obter o pagamento do seu crédito, e as relativas a prémios de seguro, contribuições, impostos, despesas judiciais e honorários de Advogados e Solicitadores. As despesas serão debitadas na conta de depósitos à ordem associada ao empréstimo. O contrato de crédito encontra-se subordinado à contratação de um seguro de vida, sujeita à aceitação pela Seguradora, de acordo com a sua política de subscrição. Uma vez emitido o Seguro, esclarece-se que, na ocorrência de um sinistro que esteja abrangido pela cobertura da apólice, o capital seguro será pago ao Banco constituído como Beneficiário Irrevogável do seguro, na sua qualidade de credor hipotecário do empréstimo associado ao seguro de vida, para antecipação total ou parcial da amortização do empréstimo O seguro de vida a contratar, sem prejuízo de outras coberturas disponíveis, deverá incluir no mínimo a cobertura de Morte e Invalidez Absoluta e Definitiva por doença ou acidente, definindo-se esta como a incapacidade total da pessoa segura para o exercício de qualquer atividade necessitando do recurso à assistência permanente de uma terceira pessoa para os actos básicos da vida diária, incluindo necessariamente a dependência total de terceiros para a higiene e a alimentação. O capital a segurar deverá corresponder ao montante concedido no âmbito do empréstimo associado, para todos os titulares do empréstimo. Sem prejuízo da alínea anterior, poderá(ão) o(s) titular(es) do empréstimo optar pela empresa de seguros da sua preferência, ou utilizar outros seguros de vida de que seja(m) pessoa(s) segura(s), sendo obrigatória neste caso a constituição do Banco credor hipotecário do empréstimo associado como beneficiário irrevogável dessa apólice, até ao montante do capital em dívida no momento do sinistro. Poderá(ão) igualmente a(s) Pessoa(s) Segura(s), na transferência do empréstimo para outro Banco, diferente do banco inicial, utilizar a apólice de seguro de vida que estiver em vigor como garantia de seguro de vida junto do novo Banco. Para o efeito, deverá o Banco Santander Totta comunicar ao Segurador o seu desinteresse como beneficiário irrevogável da apólice, e constituir-se como tal o novo Banco, para o qual o empréstimo associado foi transferido. Em alternativa à manutenção da apólice anterior, a(s) Pessoa(s) Segura(s), pode(rão) optar por subscrever outro seguro de vida na mesma seguradora.

Reembolso antecipado	Em caso de reembolso total ou parcial: comissão de 2% sobre o capital reembolsado. As amortizações parciais devem coincidir obrigatoriamente com a data de cobrança das prestações e ser precedidas de pré-aviso de sete dias úteis ao Banco. As amortizações totais podem ser feitas em qualquer altura mediante pré-aviso de dez dias úteis ao Banco.
Sistema interno de recurso	– Telefónicos – SuperLinha – tel. 217 807 364 (de Portugal e do estrangeiro, atendimento 24h, todos os dias) – Escritos Banco Santander Totta Direcção de Qualidade Centro Totta Rua Mesquita, nº 6 Torre B 1070-238 Lisboa E-mail: qualidade@santander.pt
Obrigação de abertura de conta bancária	É obrigatória a abertura de conta à ordem para toda a movimentação referente ao empréstimo. Se pretender utilizar a conta exclusivamente para este efeito, o Banco disponibiliza a “Conta Crédito Habitação” sem qualquer comissão de manutenção.

Santander

FICHA EUROPEIA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA

Produto "Crédito Bonificado à Habitação para Pessoas com Incapacidade"	
Observações preliminares	O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa. Os dados quantificados são fornecidos de boa-fé e constituem uma descrição exata da oferta que o mutuante estaria em condições de propor em função das condições de mercado atuais e com base nas informações apresentadas. 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 Santander Totta
Descrição do produto	Produto de Taxa Variável, destinado a Clientes que se possam enquadrar, no âmbito da legislação em vigor, no Regime Deficiente tal como definido e regulamentado pela Lei 64/2014 de 26/08, aí se compreendendo designadamente deficientes civis e das Forças Armadas com um grau de incapacidade igual ou superior a 60%, desde que no último caso optem pela sua aplicação. A garantia obrigatória é a 1ª hipoteca do imóvel a adquirir. Modalidade de amortização: Prestações constantes, com reembolso de capital e juros.
Taxa nominal	A Taxa Nominal resulta de 65% da taxa de refinanciamento equivalente do Banco Central Europeu. Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 58º do Regulamento (EU) 2016/1011 do Parlamento Europeu e do Conselho de 8 de junho (o "BMR"), o Banco informa que: a) O administrador do índice de referência é o Banco Central Europeu (BCE), cujo sítio de internet é https://www.ecb.europa.eu, o qual, à presente data, não está inscrito no registo da ESMA referido no art.º 36.º do BMR b) Na eventualidade de não de mostrar possível aplicar a taxa mínima de proposta aplicável às operações principais de refinanciamento pelo Banco Central Europeu, por motivo da sua extinção ou outra causa, o Banco procurará assegurar que a taxa a aplicar ao presente contrato seja uma taxa de referência do banco central, definida ao abrigo das regras subjacentes à condução da política monetária, e a qual seja reconhecida pelos principais participantes nos mercados financeiros, incluindo autoridades de supervisão, como índice de referência. A ocorrência do previsto na primeira parte do parágrafo anterior poderá implicar uma diferença, material ou não, na taxa de juro aplicável a este contrato, com eventual desvio nos encargos que lhe estão associados. A substituição do índice de referência indicado na alínea a) anterior pelo novo índice poderá resultar em diferenças materiais, que poderão comportar uma alteração no valor dos juros a suportar. Base de Cálculo de juros: 30/360. Em caso de mora no pagamento de qualquer das prestações devidas, aos juros do capital em dívida acrescerá a sobretaxa máxima legalmente permitida, que neste momento é de 3% ao ano. Os juros serão calculados à taxa de juros remuneratória em vigor ao tempo da mora, acrescidos da sobretaxa de mora pelo período de tempo que durar a mora. Para os contratos celebrados até 31 de dezembro de 2011, uma percentagem equivalente a 15% dos juros liquidados respeitantes a empréstimos contraídos para a aquisição, construção ou beneficiação de imóveis destinados a habitação própria e permanente ou arrendamento comprovado para habitação permanente do arrendatário goza do benefício da dedução à coleta de IRS até ao limite de € 591 (Artº.85º do Código do IRS). Para informações mais pormenorizadas e atualizadas deverá deslocar-se à sua Repartição de Finanças.
Taxa Anual Efetiva Global	TAEG corresponde ao custo total do crédito para o consumidor, expresso em percentagem anual do montante total do crédito, numa base anual, os valores atuais do conjunto das obrigações assumidas, considerando o crédito utilizado, os reembolsos e os encargos, atuais e futuros, que tenham sido acordados entre o Banco e o Cliente. Assim, inclui todos os custos obrigatórios, nomeadamente as prestações do crédito, prémios de seguros obrigatórios, as comissões decorrentes do crédito, tributação aplicável e custos dos produtos e serviços facultativos para redução do spread. O cálculo é efetuado de acordo com o previsto no Decreto-Lei nº 74-A/2017 de 23 de junho.

Montante do crédito concedido e moeda	Máximo de 90% do valor de avaliação do imóvel a adquirir ou construir, ou de aquisição/ construção (o menor dos dois), com o valor máximo de 233.830,45€. No caso de se tratar de uma transferência, o valor de financiamento não poderá ser superior ao saldo em dívida na Outra Instituição de Crédito. Moeda: Euro
Duração do contrato de empréstimo à habitação	De amortização: Até 50 anos, desde que a soma da idade do(s) titular(es) com o prazo não ultrapasse os 75 anos no final do contrato. De libertação das tranches (nos casos de crédito para construção e obras): até 24 meses.
Número e periodicidade das prestações	Periodicidade das prestações: Mensal O número de prestações depende do prazo escolhido (máximo de 600). O valor das prestações varia com a alteração da taxa de referência do Banco Central Europeu.
Montante de cada prestação	Varia em função do montante do crédito, prazo e taxa anual nominal, de acordo com a simulação. Perante uma alteração da taxa de referência do Banco Central Europeu, o valor da Prestação a pagar sofrerá alteração. - Valor de Financiamento TAN - Prazo em meses - Valor da Prestação atual TAEG com spread contratado - Montante total imputado ao consumidor com spread contratado Custo total do crédito para o consumidor com spread contratado
Custos Adicionais	<u>Custos adicionais não recorrentes</u> Comissão de Dossier - 280,00 € [2] Comissão de Avaliação – 230,00 € [2] Estas comissões serão devidas independentemente da aprovação do crédito. Comissão de Formalização – 725,00 € [2] Esta comissão é cobrada no momento da formalização do crédito habitação. [2] sobre esta comissão incide imposto do selo de 4,00 % <u>Custos adicionais recorrentes</u> Seguro de Vida: Contratação sujeita à aceitação pela Seguradora, variando o valor do prémio de acordo com o capital seguro (valor de financiamento) e a idade dos proponentes. Seguro Multirriscos: varia de acordo com o ano de construção do imóvel e o valor de capital seguro (valor de reconstrução do imóvel). Todas as despesas decorrentes da celebração e execução do contrato a que se refere a presente simulação e nesta explicitadas são da responsabilidade do Cliente, bem como as devidamente publicitadas no Preçário do Banco divulgado em todos os seus Balcões nos termos do Aviso 8/2009 do Banco de Portugal e que eventualmente sejam aplicáveis, designadamente as decorrentes do cancelamento de hipotecas e outros ónus que incidam sobre o imóvel a hipotecar e as relativas a qualquer avaliação efetuada pelo Banco a este imóvel, bem como, as que o Banco tenha que incorrer para assegurar ou obter o pagamento do seu crédito, e as relativas a prémios de seguro, contribuições, impostos, despesas judiciais e honorários de Advogados e Solicitadores. As despesas serão debitadas na conta de depósitos à ordem associada ao empréstimo. O contrato de crédito encontra-se subordinado à contratação de um seguro de vida, sujeita à aceitação pela Seguradora, de acordo com a sua política de subscrição. Uma vez emitido o Seguro, esclarece-se que, na ocorrência de um sinistro que esteja abrangido pela cobertura da apólice, o capital seguro será pago ao Banco constituído como Beneficiário Irrevogável do seguro, na sua qualidade de credor hipotecário do empréstimo associado ao seguro de vida, para antecipação total ou parcial da amortização do empréstimo.

Custos Adicionais (continuação)	O seguro de vida a contratar, sem prejuízo de outras coberturas disponíveis, deverá incluir no mínimo a cobertura de Morte e Invalidez Absoluta e Definitiva por doença ou acidente, definindo-se esta como a incapacidade total da pessoa segura para o exercício de qualquer atividade necessitando do recurso à assistência permanente de uma terceira pessoa para os atos básicos da vida diária, incluindo necessariamente a dependência total de terceiros para a higiene e a alimentação. O capital a segurar deverá corresponder ao montante concedido no âmbito do empréstimo associado, para todos os titulares do empréstimo. Sem prejuízo da alínea anterior, poderá(ão) o(s) titular(es) do empréstimo optar pela empresa de seguros da sua preferência, ou utilizar outros seguros de vida de que seja(m) pessoa(s) segura(s), sendo obrigatória neste caso a constituição do Banco credor hipotecário do empréstimo associado como beneficiário irrevogável dessa apólice, até ao montante do capital em dívida no momento do sinistro. Poderá(ão) igualmente a(s) Pessoa(s) Segura(s), na transferência do empréstimo para outro Banco, diferente do banco inicial, utilizar a apólice de seguro de vida que estiver em vigor como garantia de seguro de vida junto do novo Banco. Para o efeito, deverá o Banco Santander Totta comunicar ao Segurador o seu desinteresse como beneficiário irrevogável da apólice, e constituir-se como tal o novo Banco, para o qual o empréstimo associado foi transferido. Em alternativa à manutenção da apólice anterior, a(s) Pessoa(s) Segura(s), pode(rão) optar por subscrever outro seguro de vida na mesma seguradora.
Reembolso Antecipado	Isento de comissão. As amortizações parciais devem coincidir obrigatoriamente com a data de cobrança das prestações e ser precedidas de pré-aviso de sete dias úteis ao Banco. As amortizações totais podem ser feitas em qualquer altura mediante pré-aviso de dez dias úteis ao Banco.
Sistema interno de recurso	– **Telefónicos** – SuperLinha – tel. 217 807 364 (de Portugal e do estrangeiro, atendimento 24h, todos os dias) – **Escritos** Banco Santander Totta Direção de Qualidade Centro Totta Rua Mesquita, nº 6 Torre B 1070-238 Lisboa E-mail: qualidade@santander.pt
Obrigação de abertura de conta bancária	É obrigatória a abertura de conta à ordem para toda a movimentação referente ao empréstimo. Se pretender utilizar a conta exclusivamente para este efeito, o Banco disponibiliza a “Conta Crédito Habitação” sem qualquer comissão de manutenção.

Santander

FICHA EUROPEIA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA

Produto "Crédito Sinal Standard Com e Sem Tranches"	
Observações preliminares	O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa. Os dados quantificados são fornecidos de boa-fé e constituem uma descrição exata da oferta que o mutuante estaria em condições de propor em função das condições de mercado atuais e com base nas informações apresentadas. 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 Santander Totta
Descrição do produto	Crédito Sinal Sem Tranches: Clientes do Regime Geral que pretendam adquirir habitação própria permanente ou secundária. Crédito Sinal Com Tranches: Clientes do Regime Geral que pretendam adquirir habitação própria permanente ou secundária, com entregas de sinal por tranches.
Taxa de Juro Fixa	Primeiros 18 meses: 7%. Períodos seguintes (se aplicável): 7,5%. A taxa de juro será acrescida do respetivo Imposto do Selo.
Taxa Anual Efetiva Global	TAEG corresponde ao custo total do crédito para o consumidor, expresso em percentagem anual do montante total do crédito, numa base anual, os valores atuais do conjunto das obrigações assumidas, considerando o crédito utilizado, os reembolsos e os encargos, atuais e futuros, que tenham sido acordados entre o Banco e o Cliente. Assim, inclui todos os custos obrigatórios, nomeadamente as prestações do crédito, prémios de seguros obrigatórios, as comissões decorrentes do crédito, tributação aplicável e custos dos produtos e serviços facultativos para redução do spread. O cálculo é efetuado de acordo com o previsto no Decreto-Lei nº 74-A/2017 de 23 de junho.
Montante do crédito concedido e moeda	Máximo: - Até 20% sobre o menor destes dois valores: o da avaliação ou da aquisição do imóvel a adquirir.
Duração do contrato de empréstimo à habitação	Carência de capital até à data da escritura ou respetivo vencimento, pagamento de juros mensais. No caso do prazo máximo de 24 meses, considera-se carência de capital de 23 meses uma vez que no último mês é liquidado o capital remanescente. Os juros serão acrescidos do respetivo Imposto do Selo.

Montante de cada prestação	Carência de capital até à data da escritura ou respetivo vencimento, pagamento de juros mensais. No caso do prazo máximo de 24 meses, considera-se carência de capital de 23 meses uma vez que no último mês é liquidado o capital remanescente. - Os juros serão acrescidos do respetivo Imposto do Selo.
Custos adicionais não recorrentes	Comissão de Formalização – 1,16% sobre o crédito concedido, com mínimo de 130,00 euros e máximo de 650,00 euros (sobre os quais incide imposto do selo de 4%). Esta comissão será devida independentemente da aprovação do crédito.
Custos adicionais recorrentes	Vida e Invalidez no valor do capital em dívida/mutuado, no mínimo na proporção dos rendimentos dos proponentes (versão Multititular).
Reembolso antecipado	Amortização integral do capital no ato da escritura ou no respetivo vencimento. São permitidas amortizações parciais para este crédito.
Sistema interno de recurso	– **Telefónicos** – SuperLinha – tel. 217 807 364 (de Portugal e do estrangeiro, atendimento 24h, todos os dias) – **Escritos** Banco Santander Totta Direção de Qualidade Centro Totta Rua Mesquita, nº 6 Torre B 1070-238 Lisboa E-mail: qualidade@santander.pt
Obrigação de abertura de conta bancária	É obrigatória a abertura de conta à ordem para toda a movimentação referente ao empréstimo. Se pretender utilizar a conta exclusivamente para este efeito, o Banco disponibiliza a “Conta Crédito Habitação” sem qualquer comissão de manutenção.

Santander

FICHA EUROPEIA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA

Produto "Crédito Terreno"	
Observações preliminares	O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa. Os dados quantificados são fornecidos de boa-fé e constituem uma descrição exata da oferta que o mutuante estaria em condições de propor em função das condições de mercado atuais e com base nas informações apresentadas. 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 Santander Totta
Descrição do produto	Produto de taxa fixa destinado a clientes que pretendam efetuar a aquisição do terreno para 1ª ou 2ª habitação. Tem como garantia obrigatória a hipoteca do terreno ou qualquer outra garantia prevista na lei e aceite pelo Banco. Os juros são pagos semestralmente, existe carência de capital até à data da liquidação. A escritura do crédito habitação deverá realizar-se obrigatoriamente no prazo máximo de dois anos. O capital é integralmente liquidado no acto da escritura do CH ou no respetivo vencimento, caso a escritura do CH não se realize no prazo máximo de dois anos. O crédito vence-se ao fim dos dois anos.
Taxa nominal	Taxa fixa de 7,5%. Base de Cálculo de juros: 30/360. Em caso de mora no pagamento de qualquer das prestações devidas, aos juros do capital em dívida acrescerá a sobretaxa máxima legalmente permitida, que neste momento é de 3% ao ano. Os juros serão calculados à taxa de juros remuneratória em vigor ao tempo da mora, acrescidos da sobretaxa de mora pelo período de tempo que durar a mora.
Taxa Anual Efetiva Global	TAEG corresponde ao custo total do crédito para o consumidor, expresso em percentagem anual do montante total do crédito, numa base anual, os valores atuais do conjunto das obrigações assumidas, considerando o crédito utilizado, os reembolsos e os encargos, atuais e futuros, que tenham sido acordados entre o Banco e o Cliente. Assim, inclui todos os custos obrigatórios, nomeadamente as prestações do crédito, prémios de seguros obrigatórios, as comissões decorrentes do crédito, tributação aplicável e custos dos produtos e serviços facultativos para redução do spread. O cálculo é efetuado de acordo com o previsto no Decreto-Lei nº 74-A/2017 de 23 de junho.
Montante do crédito concedido e moeda	Mínimo**:** 12.500 euros Máximo**:** 60% sobre o menor de entre dois valores: o da avaliação ou aquisição do terreno.
Duração do contrato de empréstimo à habitação	2 anos
Número e periodicidade das prestações	Periodicidade das prestações: Mensal O número de prestações depende do prazo escolhido (máximo de 24 meses).
Montante de cada prestação	Varia em função do montante do crédito e prazo, de acordo com a simulação. - Valor de Financiamento Prazo em meses

	- Valor da Prestação - TAEG com spread contratado - Montante total imputado ao consumidor com spread contratado Custo total do crédito para o consumidor com spread contratado
Custos adicionais não recorrentes	Comissão de Dossier - 280,00 € [2] Comissão de Avaliação – 230,00 € [2] Estas comissões serão devidas independentemente da aprovação do crédito. [2] sobre esta comissão incide imposto do selo de 4,00 % Comissão de Formalização – 1,16% sobre o crédito concedido, com mínimo de 130,00 euros e máximo de 650,00 euros (sobre os quais incide imposto do selo de 4%)
Custos adicionais recorrentes	Seguro de Vida: varia de acordo com o capital seguro (valor de financiamento) e a idade dos proponentes.
Reembolso antecipado	Isenção se o empréstimo for liquidado na escritura de CH auto-construção; restantes situações, comissão de 2% sobre o montante a reembolsar.
Sistema interno de recurso	– **Telefónicos** – SuperLinha – tel. 217 807 364 (de Portugal e do estrangeiro, atendimento 24h, todos os dias) – **Escritos** Banco Santander Totta Direção de Qualidade Centro Totta Rua Mesquita, nº 6 Torre B 1070-238 Lisboa E-mail: qualidade@santander.pt
Obrigação de abertura de conta bancária	É obrigatória a abertura de conta à ordem para toda a movimentação referente ao empréstimo. Se pretender utilizar a conta exclusivamente para este efeito, o Banco disponibiliza a “Conta Crédito Habitação” sem qualquer comissão de manutenção.

Santander

FICHA EUROPEIA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA

Produto "Multifunções"	
Observações preliminares	O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa. Os dados quantificados são fornecidos de boa-fé e constituem uma descrição exata da oferta que o mutuante estaria em condições de propor em função das condições de mercado atuais e com base nas informações apresentadas. 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 Santander Totta
Descrição do produto	Produto de taxa variável, destinado a clientes que pretendem utilizar o capital em fins diversos, não habitacionais. Pode ser contratado em simultâneo com um crédito habitação - Multifunções em simultâneo - ou separadamente - Multifunções isolado, mas sempre garantido por hipoteca de imóvel.
Taxa nominal	A Taxa Nominal resulta da soma de duas componentes – o indexante, Euribor a 6 meses, revisto semestralmente, e o spread (*). O valor do indexante corresponderá à Euribor a 6 meses, resulta da média aritmética simples das cotações diárias da Euribor a 6 meses, com referência a um ano de 360 dias, do mês anterior ao período da contagem de juros, arredondado à milésima, aplicável no mês anterior à data de assinatura do contrato. Para mais informações sobre o indexante aplicável ao seu contrato, poderá consultar o site *http://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html*. Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 58º do Regulamento (EU) 2016/1011 do Parlamento Europeu e do Conselho de 8 de junho (o "BMR"), o Banco informa que: c) O administrador do índice de referência é o European Money Markets Institute (EMMI), cujo sítio de internet é http://www.emmi-benchmarks.eu, o qual, à presente data, não está inscrito no registo da ESMA referido no art.º 36.º do BMR d) A substituição do índice de referência indicado na alínea a) anterior por outro, motivada pela ocorrência de determinado evento extraordinário, designadamente, por extinção, descontinuação, suspensão, restrição ou limitação de publicação, ou seja, alterada a convenção de cálculo do mesmo poderá implicar uma diferença, material ou não, na taxa de juro aplicável a este contrato, com eventual desvio nos encargos que lhe estão associados. A substituição do índice de referência vigente pelo novo índice poderá resultar em diferenças materiais, que poderão comportar uma alteração no valor dos juros a suportar. (*) Spread: **1) Para Contratos Multifunções em Simultâneo com o Crédito Habitação:** Para empréstimos efetuados em simultâneo com o empréstimo de Crédito Habitação e com a mesma garantia, o spread a aplicar será de 1,90% podendo, no entanto, ser reduzido até ao spread contratado de 1,30%, ou até 0,85% (caso se trate de Clientes Select ou dos seus filhos ou cônjuges, desde que neste último caso, o Cliente Select seja fiador do empréstimo). Este spread contratado terá de ser igual ao spread do Crédito Habitação + 0,25% (não podendo ser superior ao spread base). **2) Para Contratos Multifunções Isolado sem Crédito Habitação em Simultâneo:** Para empréstimos efetuados isolados sem Crédito Habitação em simultâneo, o spread base a aplicar será de 4% podendo este ser reduzido até ao spread contratado de 3%.

Taxa nominal (continuação)	**3) Para Contratos Multifunções Plus sem Crédito Habitação em Simultâneo:** (*) O spread a aplicar será de 1,90% podendo, no entanto, ser reduzido até 1,55% caso se verifique, em cada momento, o pontual cumprimento das obrigações decorrentes do contrato de crédito, nomeadamente, da manutenção dos seguros obrigatórios e do pagamento atempado das prestações, bem como, do cumprimento cumulativo das condições indicadas nas alíneas a), b) e c) seguintes: Em caso de Cliente Select, spread a aplicar 1,10%: O Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade, ser Cliente "Select" do Banco. É considerado Cliente "Select" aquele que, a cada momento de vigência deste contrato, cumpra as condições de acesso previstas e disponíveis para consulta em www.santander.pt. a) O Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade, ter domiciliado o seu ordenado em conta aberta junto do BANCO cujo primeiro titular seja qualquer um dos Mutuários; b) Os pagamentos decorrentes do contrato de crédito estarem domiciliados numa conta aberta junto do BANCO cujo primeiro titular seja o Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade; c) Verificação do cumprimento de duas das seguintes condições: (i) O Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade, ser detentor de um cartão de crédito ativo junto do Banco. Entende-se por cartão de crédito ativo, o cartão que permite a realização, a qualquer momento, dos movimentos inerentes à sua detenção. (ii) O Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade, ser titular junto do Banco de uma conta de depósitos à ordem "Conta Pacote", a qual permite a aquisição facultativa de um conjunto de produtos ou serviços financeiros. (iii) O Mutuário ou qualquer um dos Mutuários, em caso de pluralidade, possuir um Seguro de natureza distinta dos seguros obrigatórios diretamente associados à contratação do presente empréstimo e que sirvam como garantia do mesmo. Caso não sejam cumpridas as condições atrás indicadas nos termos previstos, o spread deixará de beneficiar da redução prevista anteriormente. Em caso de mora no pagamento de qualquer das prestações devidas, aos juros do capital em dívida acrescerá a sobretaxa máxima legalmente permitida, que neste momento é de 3% ao ano. Os juros serão calculados à taxa de juros remuneratória em vigor ao tempo da mora, acrescidos da sobretaxa de mora pelo período de tempo que durar a mora. Para os contratos celebrados até 31 de dezembro de 2011, uma percentagem equivalente a 15% dos juros liquidados respeitantes a empréstimos contraídos para a aquisição, construção ou beneficiação de imóveis destinados a habitação própria e permanente ou arrendamento comprovado para habitação permanente do arrendatário goza do benefício da dedução à coleta de IRS até ao limite de € 591 (Artº.85º do Código do IRS). Para informações mais pormenorizadas e atualizadas deverá deslocar-se à sua Repartição de Finanças.
Taxa Anual Efetiva Global	TAEG corresponde ao custo total do crédito para o consumidor, expresso em percentagem anual do montante total do crédito, numa base anual, os valores atuais do conjunto das obrigações assumidas, considerando o crédito utilizado, os reembolsos e os encargos, atuais e futuros, que tenham sido acordados entre o Banco e o Cliente. Assim, inclui todos os custos obrigatórios, nomeadamente as prestações do crédito, prémios de seguros obrigatórios, as comissões decorrentes do crédito, tributação aplicável e custos dos produtos e serviços facultativos para bonificação do spread. O cálculo é efetuado de acordo com o previsto no Decreto-Lei nº 74-A/2017 de 23 de junho.
Montante do crédito concedido e moeda	**Créditos Novos e Transferências** – Finalidade Aquisição: o Habitação própria permanente: Até 85% do valor de avaliação, não excedendo 90% do valor de aquisição da casa. o Habitação secundária: Até 80% do valor de avaliação ou do valor de aquisição da casa, o menor dos dois. o Clientes Estrangeiros: Até 70% do valor de avaliação ou do valor de aquisição da casa, o menor dos dois.

Montante do crédito concedido e moeda (continuação)	No caso de **empréstimos multifunções isolados sem crédito habitação em simultâneo** o critério é igual para habitação própria permanente e para habitação secundária: Até 80% do valor de avaliação ou do valor de aquisição da casa, o menor dos dois. No caso de **empréstimo multifunções plus sem crédito habitação em simultâneo,** o crédito apenas está disponível para Habitação Própria Permanente. – Finalidade Autoconstrução: o Primeira casa: Até 85% do valor de avaliação, não excedendo 90% do valor do terreno acrescido do custo da construção. o Segunda casa: Até 80% do valor de avaliação ou do valor do terreno acrescido do custo da construção, o menor dos dois. o Clientes Estrangeiros: Até 70% do valor de avaliação ou do valor de aquisição da casa, o menor dos dois. Nota: Para obras em imóveis adquiridos há mais de dois anos, será considerado apenas o valor de avaliação do imóvel, considerando o valor da obra, para determinar o montante máximo a financiar para as obras. Os limites acima indicados dizem respeito a todos os processos associados que têm o mesmo imóvel como garantia. Moeda: Euro
Duração do contrato de crédito hipotecário	Mínimo: 1 ano. Máximo: • Até 40 anos de duração, para titulares com idade inferior a 30 anos. • Até 37 anos de duração para titulares com idade igual ou superior a 30 anos e inferior a 35 anos. • Até 35 anos de duração, para titulares com idade igual ou superior a 35 anos. No final do contrato, nenhum dos titulares poderá ter mais de 75 anos (Idade + Prazo ≤ 75 anos)
Número e periodicidade das prestações	Periodicidade das prestações: Mensal O número de prestações depende do prazo escolhido (máximo de 480). O valor das prestações varia com a mesma periodicidade do indexante, de acordo com o valor desse indexante no dia da revisão.
Montante de cada prestação	Varia em função do montante do crédito, prazo e taxa anual nominal, de acordo com a simulação. Perante uma subida de taxas de mercado (Euribor), o valor da Prestação a pagar sofrerá alteração. 1. Multifunções em simultâneo com o Crédito à Habitação: - Valor de Financiamento - Spread Contratado TAN - Prazo em meses - Valor da Prestação com spread contratado TAEG com spread contratado - Montante total imputado ao consumidor com spread contratado Custo total do crédito para o consumidor com spread contratado - Spread Base TAN - Prazo em meses - Valor da Prestação com spread base TAEG com spread base - Montante total imputado ao consumidor com spread base Custo total do crédito para o consumidor com spread base

Montante de cada prestação (continuação)	2. Multifunções isolado: Valor de Financiamento: - Spread Contratado TAN - Prazo em meses - Valor da Prestação com spread contratado TAEG com spread contratado - Montante total imputado ao consumidor com spread contratado - Custo total do crédito para o consumidor com spread contratado - Spread Base TAN - Prazo em meses - Valor da Prestação com spread base TAEG com spread base - Montante total imputado ao consumidor com spread base Custo total do crédito para o consumidor com spread base 3. Multifunções Plus: - Spread Contratado TAN - Prazo em meses - Valor da Prestação com spread contratado TAEG com spread contratado - Montante total imputado ao consumidor com spread contratado Custo total do crédito para o consumidor com spread contratado - Spread Base TAN - Prazo em meses - Valor da Prestação com spread base TAEG com spread base - Montante total imputado ao consumidor com spread base - Custo total do crédito para o consumidor com spread base
Custos Adicionais	<u>Custos adicionais não recorrentes</u> Comissão de Dossier - 280,00 € [2] Comissão de Avaliação – 230,00 € [2] Estas comissões serão devidas independentemente da aprovação do crédito. Comissão de Formalização – 725,00 € [2] Esta comissão é cobrada no momento da formalização do crédito habitação. [2] sobre esta comissão incide imposto do selo de 4,00 % <u>Custos adicionais recorrentes</u> Seguro de Vida: Contratação sujeita à aceitação pela Seguradora, variando o valor do prémio de acordo com o capital seguro (valor de financiamento) e a idade dos proponentes. Seguro Multirriscos: varia de acordo com o ano de construção do imóvel e o valor de capital seguro (valor de reconstrução do imóvel). Todas as despesas decorrentes da celebração e execução do contrato a que se refere a presente simulação e nesta explicitadas são da responsabilidade do Cliente, bem como as devidamente publicitadas no Preçário do Banco divulgado em todos os seus Balcões nos termos Aviso 8/2009 do Banco de Portugal e que eventualmente sejam aplicáveis, designadamente as decorrentes do cancelamento de hipotecas e outros ónus que incidam sobre o imóvel a hipotecar e as relativas a qualquer avaliação efetuada pelo Banco a este imóvel, bem como, as que o Banco tenha que incorrer para assegurar ou obter o pagamento do seu crédito, e as relativas a prémios de seguro, contribuições, impostos, despesas judiciais e honorários de Advogados e Solicitadores. As despesas serão debitadas na conta de depósitos à ordem associada ao empréstimo.

Custos Adicionais (continuação)	O contrato de crédito encontra-se subordinado à contratação de um seguro de vida, sujeita à aceitação pela Seguradora, de acordo com a sua política de subscrição. Uma vez emitido o Seguro, esclarece-se que, na ocorrência de um sinistro que esteja abrangido pela cobertura da apólice, o capital seguro será pago ao Banco constituído como Beneficiário Irrevogável do seguro, na sua qualidade de credor hipotecário do empréstimo associado ao seguro de vida, para antecipação total ou parcial da amortização do empréstimo O seguro de vida a contratar, sem prejuízo de outras coberturas disponíveis, deverá incluir no mínimo a cobertura de Morte e Invalidez Absoluta e Definitiva por doença ou acidente, definindo-se esta como a incapacidade total da pessoa segura para o exercício de qualquer atividade necessitando do recurso à assistência permanente de uma terceira pessoa para os actos básicos da vida diária, incluindo necessariamente a dependência total de terceiros para a higiene e a alimentação. O capital a segurar deverá corresponder ao montante concedido no âmbito do empréstimo associado, para todos os titulares do empréstimo. Sem prejuízo da alínea anterior, poderá(ão) o(s) titular(es) do empréstimo optar pela empresa de seguros da sua preferência, ou utilizar outros seguros de vida de que seja(m) pessoa(s) segura(s), sendo obrigatória neste caso a constituição do Banco credor hipotecário do empréstimo associado como beneficiário irrevogável dessa apólice, até ao montante do capital em dívida no momento do sinistro. Poderá(ão) igualmente a(s) Pessoa(s) Segura(s), na transferência do empréstimo para outro Banco, diferente do banco inicial, utilizar a apólice de seguro de vida que estiver em vigor como garantia de seguro de vida junto do novo Banco. Para o efeito, deverá o Banco Santander Totta comunicar ao Segurador o seu desinteresse como beneficiário irrevogável da apólice, e constituir-se como tal o novo Banco, para o qual o empréstimo associado foi transferido. Em alternativa à manutenção da apólice anterior, a(s) Pessoa(s) Segura(s), pode(rão) optar por subscrever outro seguro de vida na mesma seguradora.
Reembolso antecipado	Em caso de reembolso total ou parcial: comissão de 0.5% sobre o capital reembolsado. As amortizações parciais devem coincidir obrigatoriamente com a data de cobrança das prestações e ser precedidas de pré-aviso de sete dias úteis ao Banco. As amortizações totais podem ser feitas em qualquer altura mediante pré-aviso de dez dias úteis ao Banco.
Sistema interno de recurso	– **Telefónicos** – SuperLinha – tel. 217 807 364 (de Portugal e do estrangeiro, atendimento 24h, todos os dias) – **Escritos** Banco Santander Totta Direção de Qualidade Centro Totta Rua Mesquita, nº 6 Torre B 1070-238 Lisboa E-mail: qualidade@santander.pt
Obrigação de abertura de conta bancária	É obrigatória a abertura de conta à ordem para toda a movimentação referente ao empréstimo. Se pretender utilizar a conta exclusivamente para este efeito, o Banco disponibiliza a “Conta Crédito Habitação” sem qualquer comissão de manutenção.