



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.

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 Fixa a 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 para Pessoas com Deficiência

Solução 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.

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.

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.

Após os primeiros 3 anos, 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 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.

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.

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 4,7%

Exemplo para um crédito de 150 000€ para a compra de casa, com relação financiamento/garantia de 80% e prazo de 30 anos. TAN de 3,985% (a média mensal da Euribor a 6 meses, de fevereiro de 2023 de 3,135%, arredondada à milésima, acrescida de spread de 0,85%). 360 prestações mensais de capital e juros no valor de 714,83€. O montante total imputado ao consumidor é de 275 492,69€. O valor médio anual do seguro de vida é de 291,64€, considerando um titular de 30 anos, e de 231,12€ para o seguro multirriscos.

TAEG de 5,8%

Exemplo para um crédito de 150 000€ para a compra de casa, com relação financiamento/garantia de 80% e prazo de 30 anos. TAN de 5,035% (a média mensal da

Euribor a 6 meses, de fevereiro de 2023 de 3,135%, arredondada à milésima, acrescida de spread de 1,90%). 360 prestações mensais de capital e juros no valor de 808,44€. O montante total imputado ao consumidor é de 309 730,39€. O valor médio anual do seguro de vida é de 309,48€, considerando um titular de 30 anos, e de 231,12€ para o seguro multirriscos.

TAEG de 5,2%

Exemplo para um crédito de 150 000€ para a compra de casa, com relação financiamento/garantia de 80% e prazo de 30 anos. TAN de 4,435% (a média mensal da Euribor a 6 meses, de fevereiro de 2023 de 3,135%, arredondada à milésima, acrescida de spread de 1,30%). 360 prestações mensais de capital e juros no valor de 754,25€. O montante total imputado ao consumidor é de 289 913,95€. O valor médio anual do seguro de vida é de 299,31€, 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€), Dossier (280,00€), 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 n.º 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 características do empréstimo e dos Clientes.

¹ Spread contratado/reduzido: Poderá beneficiar deste spread desde que cumpra as condições previstas no ponto 13, na secção “Vendas associadas obrigatórias”.

² Para mais informações consulte santander.pt/cliente-select.

³ Spread base: O spread que será aplicável caso não reúna as condições para beneficiar da redução do spread (cfr. ponto 13).

8. Custos incluídos no cálculo da TAEG

Comissões devidas

As comissões devidas são, nomeadamente, os seguintes: comissão de dossier¹, comissão de avaliação¹ e comissão de formalização².

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 Vida³ e do prémio de Seguro Multirriscos⁴.

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.

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:
 - 40 anos, para Clientes com idade inferior ou igual a 30 anos;
 - 37 anos, para Clientes com idade superior a 30 anos e inferior ou igual a 35 anos; e
 - 35 anos, para Clientes com idade superior a 35 anos.

No final do contrato, nenhum dos Clientes poderá ter mais de 70 anos ($\text{Idade} + \text{Prazo} \leq 70$ 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 2023, 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 Multirrisco 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.

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.