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 Mista - Swap a 3 anos

Solução de taxa mista em que, nos primeiros 3 anos, a taxa aplicada ao empréstimo é fixa e corresponde à taxa swap do dia útil anterior à data da celebração do contrato, arredondada à milésima, acrescida de spread. Durante este período o valor das prestações permanece constante, mas 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 Bonificado à Habitação para Pessoas com Incapacidade
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 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.

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
No produto Taxa Mista – Swap a 3 anos, 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.

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.

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 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 dossier[1], 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.
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.

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 ano 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).
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.
Terá de pagar emolumentos pelo registo da compra e hipoteca, cada no valor de: 225,00€ (pressuposto de registo online) no momento da formalização do empréstimo, sem prejuízo da informação abaixo.
Nos termos do disposto no Decreto-Lei 48-D/2024, de 31 de julho, está isento de emolumento o registo da primeira aquisição de habitação própria e permanente e hipoteca, cujo valor não exceda o valor máximo do 4.º escalão do IMT (atualmente, 316 772 euros), a favor de jovens com idade igual ou inferior a 35 anos à data da transmissão, e que, no ano da transmissão, não sejam considerados dependentes para efeitos do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS).

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.

<u>Vendas associadas facultativas</u>
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, no caso de portadores de deficiência prevista no respetivo Código ou de contribuintes cuja profissão é de desgaste rápido.

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.