CAIXA AGRÍCOLA de MAFRA

Crédito Habitação/Hipotecário

Ficha de Informação Pré-contratual Geral

1. Entidade Mutuante

Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Mafra, C.R.L., com capital social de € 15.469.825, matriculada na Conservatória de Registo Comercial de Mafra, sob o número único de matrícula e identificação fiscal 500 903 000 (adiante designada CCAM de Mafra).
Morada: Terreiro D. João V, 2644-010 Mafra
Telefone: 261 811 195
Email: mafra@ccammafra.pt

2. Finalidades dos créditos

- Aquisição, Construção, Obras, Aquisição de Terreno + Construção, Transferência de Outra Instituição de Crédito, para habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento;
- Outro crédito hipotecário individual para finalidade genérica.

3. Garantias exigidas

Dependendo da análise de solvabilidade do Mutuário a ser efectuada pela CCAM de Mafra, os empréstimos são garantidos por primeira hipoteca do imóvel a adquirir, construir, recuperar, ampliar ou beneficiar. Em casos excepcionais, esta garantia poderá em todo o caso ser substituída por uma hipoteca sobre outro imóvel ou por penhor de aplicações financeiras, de acordo com a legislação em vigor.

4. Avaliação da Solvabilidade

O Cliente deve prestar informação correta e completa, no prazo que lhe seja indicado pela CCAM de Mafra para efeitos de avaliação da sua solvabilidade, sob pena de o financiamento não lhe poder ser concedido.

5. Prazos dos empréstimos

Trata-se de uma modalidade de empréstimo de médio e longo prazo.
No Crédito à Habitação, o prazo de duração do contrato mínimo é de 36 meses e o máximo é de 40 anos, desde que o(s) mutuário(s), no final do financiamento, não exceda(m) os 70 anos de idade.
No restante crédito com garantia hipotecária, o prazo de duração do contrato mínimo é de 12 meses e o máximo é de 10 anos.

	Prazo Máximo (anos)
Habitação Própria Permanente	40
Habitação Própria Secundária e para Arrendamento	40
Outro Crédito Hipotecário	10

6. Taxa de juro

Taxa Variável

É acordada uma taxa de juro variável indexada à taxa Euribor a 12 meses, que resulta da média aritmética simples das cotações diárias observadas no mês de calendário anterior ao início de contagem de juros, assumindo um ano de 360 dias.

O arredondamento do indexante é feito à milésima por excesso quando a quarta casa decimal é igual ou superior a cinco e por defeito, quando a quarta casa decimal é inferior a cinco. A revisão do indexante ocorre em periodicidade igual ao prazo a que o mesmo se reporta (anual). À data da assinatura de contrato, o valor do indexante será obtido de acordo com a utilização das regras atrás indicadas.

Para mais informação sobre o indexante consultar o Portal do Cliente Bancário em https://clientebancario.bportugal.pt/pt-pt/taxas-de-juro-no-credito-habitacao ou https://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html.

Taxa Mista (Fixa + Variável)

Nestes empréstimos, a taxa de juro é fixa durante os primeiros 2, 3 ou 5 do prazo do empréstimo e variável, indexada à Euribor a 12 meses, para o prazo remanescente. Terminado o período inicial de taxa fixa, poderá ser negociado a pedido do Cliente um novo período de taxa fixa nas condições que então se encontrarem em vigor.

Taxa Fixa

Nestes empréstimos, a taxa de juro é fixa durante todo o prazo do empréstimo, sendo o seu valor fixado mensalmente pela CCAM de Mafra em função do prazo e do relacionamento comercial do Cliente, consoante as condições em vigor nos mercados financeiros.

7. Moeda dos empréstimos

Euro (€).

8. Exemplo representativo

Exemplo representativo do Crédito à Habitação com prestações constantes, finalidade de aquisição, com Taxa Variável:

TAEG de 8,916%, calculada com base numa TAN de 8,143% (Euribor 12M de 2,143% em Maio de 2025 + spread de 6,00 %), para um crédito de € 150.000, a 30 anos, para 1 titular com 30 anos de idade, finalidade de aquisição de habitação e rácio financiamento/garantia de 80%. 360 prestações mensais de € 1.149,12. Total de juros (com imposto de selo) no montante de € 251.629,17. Inclui seguro de vida e seguro multirriscos, comissões de crédito e avaliação patrimonial (com o custo total de € 13.578,18). Montante total imputado ao consumidor de € 415.207,35. A taxa de juro variável nas finalidades de crédito à habitação para a aquisição e/ou construção de habitação própria pode assumir valores negativos em função da evolução e da revisão do respectivo indexante.

9. Outros custos não incluídos no custo total dos créditos

Custos relativos à transmissão do imóvel (quando aplicável), nomeadamente:

- Serviço Casa Pronta;
- Imposto do Selo sobre a aquisição (IS);
- Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).

O IMT e o IS devem ser pagos antes da escritura, devendo o respectivo comprovativo de pagamento ser apresentado no acto da escritura.

Recomendamos, pois, que sejam verificadas as regras aplicáveis a cada transmissão onerosa de imóveis em concreto, nomeadamente no que respeita às taxas aplicáveis e à possibilidade de aplicação de isenções.

Certifique-se que tomou conhecimento dos mesmos.

10. Opções de reembolso

O empréstimo terá uma das seguintes formas de reembolso:

a) prestações constantes de capital e juros para finalidade de aquisição;

b) prestações constantes com carência de capital pelo prazo máximo de 24 meses, a que se seguem prestações constantes de capital e juros, para finalidades de Construção e Obras.

As prestações de reembolso têm uma periodicidade mensal.

11. Reembolso antecipado

Os Clientes podem efectuar o reembolso parcial antecipado em qualquer momento do contrato, independentemente do capital a reembolsar, desde que efectuado em data coincidente com os vencimentos das prestações e mediante pré-aviso de 7 dias úteis à CCAM de Mafra. No caso dos reembolsos totais, os Clientes podem efectuar o reembolso em qualquer momento do contrato mediante pré-aviso de 10 dias úteis à CCAM de Mafra.

O reembolso antecipado seja parcial ou total não dará lugar a qualquer restituição pela CCAM de Mafra de juros remuneratórios, comissões, despesas e encargos vencidos e já cobrados.

Custos do reembolso antecipado total: 0,5% para taxa variável[(1)] e 2% para taxa fixa, sobre o capital reembolsado. Isenções à cobrança da comissão: Conforme estabelecido na legislação aplicável, em caso de morte, desemprego ou deslocação profissional o reembolso antecipado, parcial ou total, é isento de comissão.

[(1)] Comissão suspensa, até 31 de dezembro de 2025, para os contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente com taxa variável abrangidos pelo DL nº 74-A/2017, independentemente do valor em dívida, conforme disposto nos artigos 2º e 7º do DL nº 80-A/2022, de 25 novembro, alterado pelo DL n.º 1/2025, de 6 de janeiro.

12. Avaliação do imóvel

É exigida avaliação do imóvel, com o custo mínimo de € 200,00 e o custo máximo de € 2.000,00 (valores acrescidos de IVA à taxa de 23%), cobrada uma única vez com a avaliação do imóvel apresentado para garantia e independentemente da formalização/contratação do empréstimo.
As avaliações são efectuadas pela CCAM de Mafra, através de perito avaliador independente, habilitado para o efeito através de registo na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, nos termos da legislação aplicável. Será entregue ao Cliente um duplicado do Relatório da avaliação efectuada ao imóvel.

13. Serviços acessórios

Para a celebração dos contratos de crédito habitação/hipotecário é exigida a existência ou abertura e manutenção de conta de depósitos à ordem e a contratação de seguro de Vida e de seguro Multirriscos.
A conta de depósitos à ordem poderá estar aberta junto de uma instituição que não a CCAM de Mafra e o Cliente poderá optar pela contratação dos seguros junto de segurador da sua preferência, desde que a apólice contemple as coberturas e os requisitos mínimos exigidos e constantes da Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE) referente ao empréstimo.

14. Direitos e Obrigações do Consumidor

Utilização do montante mutuado nos prazos e condições acordados, destinando-o ao fim convencionado.

Pagar as prestações de reembolso de capital e pagamento de juros, comissões, despesas e encargos acordados, incluindo o pagamento dos impostos devidos pelas operações contratadas.

Deverá prestar as informações que lhe forem solicitadas para efeitos de avaliação da sua solvabilidade, de forma correcta, completa e verdadeira e proceder à entrega dos documentos para aprovação constantes da Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE), sob pena de o crédito não lhe poder ser concedido.

15. Consequências da falta de pagamento das prestações

Em caso de falta de pagamento de qualquer prestação de reembolso e/ou em qualquer caso de incumprimento do contrato serão devidos juros de mora calculados sobre o capital em dívida à taxa de juro em vigor do contrato, acrescida da sobretaxa de 3 pontos percentuais.
Se vier a ter dificuldades em pagar as prestações, queira contactar-nos imediatamente, a fim de estudarmos as soluções possíveis.
O atraso ou a falta de pagamento das prestações terá consequências, nomeadamente cobrança de juros de mora, nos termos da legislação aplicável. A falta de pagamento de três prestações sucessivas e a sua não regularização no prazo de 30 dias que a CCAM de Mafra lhe conceda para o efeito, confere a esta última o direito de resolver o contrato e executar as garantias.
Encargos: Comissão de Recuperação de Valores em Dívida: 4% do montante de cada prestação vencida e não paga, com os limites mínimo de € 12,00 e máximo de € 150,00, ou, sendo a prestação de valor superior a € 50.000, correspondente a 0,5% do seu montante. Acresce imposto do selo à taxa legal em vigor.

Os clientes com créditos em situação de incumprimento ficam sujeitos a penalizações e os seus bens podem ser penhorados.

Em último recurso, pode vir a ficar sem a sua casa se não pagar as prestações.

Para outras informações sobre os regimes relativos ao incumprimento de contratos de crédito consulte o site da CCAM de Mafra em www.ccammafra.pt, o Portal do Cliente Bancário, em http://clientebancario.bportugal.pt, ou o portal “Todos Contam”, em www.todoscontam.pt.

16. Outras condições

Destina-se a clientes particulares, actuais e potenciais, da CCAM de Mafra, maiores de 18 anos de idade, que no vencimento do empréstimo não excedam os 70 anos de idade.

Para a Finalidade de Aquisição, a utilização do capital mutuado é efectuada na data da assinatura da escritura por crédito na conta de depósitos à ordem do(s) Mutuário(s).
Para Construção ou Obras, a utilização é efectuada em tranches no prazo máximo de dois anos, após a data da outorga da escritura em consonância com o expresso nos Autos de Medição. O período de carência finda com a última utilização.

Isenção do pagamento do imposto do selo sobre os juros para empréstimos concedidos para aquisição, obras ou construção de habitação própria.