

---

#### 1. Entidade Mutuante

---

Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Mafra, C.R.L., com capital social de € 14.335.515, 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](mailto: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. 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

---

#### 5. Taxa de juro

---

Será 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>.

---

## 6. Moeda dos empréstimos

---

Euro (€).

---

## 7. Exemplo representativo

---

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

TAEG de 9,863%, calculada com base numa TAN de 9,018% (Euribor 12M de 3,018 em Janeiro de 2023 + 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 € 1.208,88. Total de juros (com imposto de selo) no montante de € 285.195,78. Inclui seguro de vida e seguro multirrisco, comissões de crédito e avaliação patrimonial (com o custo total de € 13.572,69). Montante total imputado ao consumidor de € 448.768,47. 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.

---

## 8. 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.

---

## 9. Opções de reembolso

---

O empréstimo terá uma das seguintes formas de reembolso:

- prestações constantes de capital e juros para finalidade de aquisição;
- 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.

---

## 10. 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 encontra-se isento de comissões, mas não dará lugar a qualquer restituição pela CCAM de Mafra de juros remuneratórios, comissões, despesas e encargos vencidos e já cobrados.

---

#### 11. Avaliação do imóvel

---

É exigida avaliação do imóvel, com o custo mínimo de € 150 e o custo máximo de € 300 (valores acrescidos de IVA à taxa de 23%) para imóveis no concelho de Mafra e com o custo mínimo de € 200 e o custo máximo de € 500 (valores acrescidos de IVA à taxa de 23%) para imóveis fora do concelho de Mafra, 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.

---

#### 12. 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.

---

#### 13. 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.

---

#### 14. 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.

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](http://www.ccammafra.pt), o Portal do Cliente Bancário, em <http://clientebancario.bportugal.pt>, ou o portal “Todos Contam”, em [www.todoscontam.pt](http://www.todoscontam.pt).

---

**15. 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.