

▲ CRÉDITO HABITAÇÃO / HIPOTECÁRIO BiG

FICHA DE INFORMAÇÃO PRÉ-CONTRATUAL GERAL

Contratos celebrados ao abrigo do Decreto-Lei 74-A/2017, de 23 de junho

▲ MUTUANTE

Banco de Investimento Global, S.A., com capital social de €198.947.388, pessoa coletiva matriculada na Conservatória de Registo Comercial de Lisboa, sob o número único de matrícula e de identificação fiscal 504.655.256.

Avenida 24 de Julho n.ºs 74-76, 1200-869 Lisboa

Serviço de Apoio a Clientes (SAC):

tel. 213 305 377 (dias úteis das 8:00 às 21:00)

email: apoio@big.pt | website: www.big.pt

O financiamento será concedido pelo Banco de Investimento Global, S.A., sem intermediação de crédito.

▲ FINALIDADES

• Crédito à habitação destinado à Aquisição, Construção, Obras ou Transferência de Crédito oriundo de Outra Instituição de Crédito, para habitação própria permanente ou secundária;

• Crédito hipotecário sem finalidade específica (Outras finalidades).

▲ TIPO DE GARANTIA

Os empréstimos concedidos são garantidos pela constituição de hipoteca de primeiro grau sobre o imóvel a adquirir, construir, recuperar, ampliar ou beneficiar.

Em casos excecionais, essa garantia poderá ser, total ou parcialmente, substituída por uma hipoteca sobre outro imóvel ou por penhor de aplicações financeiras, de acordo com a legislação em vigor.

Poderá ainda ser solicitada a prestação de fiança por terceiros.

▲ PRAZOS

Serão permitidos os seguintes prazos máximos:

| Finalidade | Prazo Máximo |
|--|--------------|
| Habitação própria (permanente ou secundária) | 30 anos |
| Outros fins | 30 anos |

O mutuário mais velho, que intervenha na operação, não poderá ultrapassar os 75 anos de idade na maturidade do empréstimo.

▲ MODALIDADES DE TAXA DE JUROTaxa Variável

Nesta modalidade, as taxas de juro são indexadas à média aritmética simples das EURIBOR 12 meses, que vigoraram nos dias úteis do mês (de calendário) anterior a cada período de contagem de juros, com revisão anual e arredondada à milésima.

O arredondamento do indexante é feito por excesso, quando a quarta casa decimal foi igual ou superior a cinco, e por defeito, quando a quarta casa decimal for inferior a cinco.

A revisão do indexante é efetuada anualmente, em conformidade com o prazo do indexante (EURIBOR 12 meses). A base de cálculo dos juros é 30/360 dias.

A taxa de juro aplicada pode assumir valores negativos em função da evolução do respetivo indexante.

Taxa Fixa

Nesta modalidade, a taxa de juro aplicável resulta de um indexante de referência fixo, determinado pelo BiG, no início do contrato, e que irá vigorar durante toda a vigência do contrato, não sendo alterada. A taxa de juro é calculada pela soma de uma componente fixa determinada pelo BiG, com maturidades de 2 a 30 anos, acrescida de um spread.

Taxa Mista (taxa fixa + taxa variável)

Modalidade que conjuga um período inicial de taxa fixa, com o remanescente do prazo a taxa variável indexada à EURIBOR. Esta modalidade prevê, assim, que a operação de financiamento tenha um primeiro período com uma Taxa Fixa e um segundo período com uma Taxa Variável, definidas nos moldes acima referidos para cada uma das modalidades.

▲ MOEDA

Os financiamentos do Banco são expressos em Euros.

Se for residente fora da Zona Euro, a contratação de um empréstimo em Euros implica estar sujeito a flutuações cambiais que podem significar um aumento das prestações a pagar.

▲ TAXA ANUAL DE ENCARGOS EFETIVA GLOBAL (TAEG) E MONTANTE TOTAL IMPUTADO AO CLIENTE (MTIC) RAZOS

A Taxa Anual de Encargos Efetiva Global (TAEG) é o custo total de financiamento expresso em percentagem anual. A TAEG é indicada para o ajudar a comparar diferentes propostas.

O Montante Total Imputado ao Cliente (MTIC) corresponde à soma do montante do financiamento com o custo total do financiamento para o Cliente.

Estes valores são indicativos e poderão variar, nomeadamente em consequência da alteração da taxa de juro.

Relativamente às comissões, o Banco só poderá cobrar uma única comissão pela análise e decisão de pedido de concessão de crédito, sem prejuízo da cobrança de comissões ou despesas relacionadas com a avaliação do imóvel.

▲ EXEMPLO REPRESENTATIVO

TAEG de 7,5%: TAN variável 6,612% (EURIBOR 12 meses de 3,862% em vigor em junho 2023 e spread 2,750%), 360 prestações mensais de 959,18 Euros e MTIC (Montante Total Imputável ao Cliente) de 367.868,90 Euros.

TAEG calculada com base numa TAN de 6,612% (média Euribor 12M de maio 2023 de 3,862% + spread de 2,750%), para o produto de Taxa Indexada, finalidade Aquisição de Habitação Própria Permanente de imóvel construído em 2023, para um empréstimo padrão de 150.000 Euros a 30 anos, utilizado de forma imediata e integral do montante total do crédito, para 1 titular com 30 anos de idade e rácio financiamento/garantia (LTV-Loan-To-Value) de 80%, com 360 prestações mensais de capital e juros no valor de 959,18 Euros. O montante total imputado ao consumidor é de 367.868,90 Euros e inclui os montantes do Serviço de Avaliação, Comissão de Dossier, Emolumento da certidão de teor da CRP, Emolumento do Título outorgado no serviço "Casa Pronta" da CRP, Imposto do Selo sobre a Utilização de Crédito, e os prémios estimados dos seguros vida e multiriscos do imóvel. Comissões e despesas iniciais de 1.955,50 Euros. Prémio anual inicial do seguro de vida de 276,95 Euros e Prémio anual inicial do seguro multirrisco de 360,12 Euros.

Antes de tomar uma decisão, o Cliente deve certificar-se que tomou conhecimento dos custos associados à transação e dos que eventualmente não estão refletidos no exemplo representativo, nomeadamente impostos sobre a compra e venda, assim como alguns custos emolumentares.

▲ CUSTOS NÃO INCLuíDOS NO CUSTO TOTAL DO CRÉDITO

Custos relativos à transmissão do imóvel (quando aplicável):

- Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)
- Imposto do Selo sobre a Aquisição;

Outros eventuais custos:

- emolumentos com cancelamento de hipotecas anteriores (se existirem)
- depósito eletrónico de documentos
- comissões correspondentes a serviços efetivamente prestados pelo BiG, à exceção das seguintes operações: processamento de prestações de crédito, quando o respetivo processamento é realizado pelo BiG; emissão de distrate após o termo do contrato, seja por reembolso antecipado total ou pelo seu termo natural; emissão de declarações de dívida ou qualquer outra declaração emitida com o mesmo propósito, quando esta tenha por fim o cumprimento de obrigações para acesso a apoios ou prestações sociais e serviços públicos, até ao limite anual de seis declarações.

Nos termos da Lei n.º 24/2023, de 29 de maio, o Banco não pode cobrar comissões associadas ao processamento das prestações em contratos de crédito à habitação e hipotecário celebrados até 30 de dezembro de 2020, estendendo-se, assim, esta proibição a todos os contratos de crédito vigentes.

▲ MODALIDADES DE REEMBOLSO

Em todas as modalidades de crédito habitação/hipotecário, o empréstimo é reembolsado em prestações mensais constantes e sucessivas de capital e juros, desde o início da celebração do contrato/operação.

Excecionalmente serão admitidos empréstimos cujo capital é libertado por tranches (ex: financiamento obras/construção de habitação), em cujo período de utilização (máximo 24 meses) serão devidos pelo Cliente prestações mensais e sucessivas de juros sobre o capital em dívida. Após esse período, o empréstimo deverá ser reembolsado em prestações mensais constantes e sucessivas de capital e juros.

▲ REEMBOLSO ANTECIPADO

Os Clientes podem efetuar o reembolso parcial antecipado em qualquer momento do contrato, independentemente do capital a reembolsar, desde que efetuado em data coincidente com os vencimentos das prestações e mediante um pré-aviso ao BiG, por escrito, de 7 dias úteis.

No caso do reembolso total do empréstimo, os Clientes podem efetuar o reembolso em qualquer momento do contrato, mediante um pré-aviso ao BiG, por escrito, de 10 dias úteis em relação à data de reembolso.

O valor da comissão de reembolso antecipado parcial ou total é de:

- 0,0% (zero por cento) a aplicar sobre o capital que é reembolsado, no caso de o reembolso ocorrer num período em que for aplicável o regime de taxa variável;
- 0,0% (zero por cento) a aplicar sobre o capital que é reembolsado, no caso de o reembolso ocorrer num período em que for aplicável o regime de taxa fixa.

De acordo com a legislação aplicável, em caso de reembolso por motivos de morte, desemprego ou deslocação profissional, a comissão de reembolso antecipado não se aplica.

Ao abrigo do Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de novembro, está suspensa a cobrança das comissões de reembolso antecipado parcial ou total de contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente com taxa variável, abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, até 31/12/2023.

No prazo de 14 dias úteis após o termo do contrato, o Banco emitirá e disponibilizará ao Cliente a respetiva declaração que comprova a extinção da dívida (distrate). No termos da Lei n.º 24/2023, de 29 de maio, o Banco apenas poderá repercutir nos Clientes as despesas associadas à emissão do distrate apenas nas situações em que prestar o consentimento para o cancelamento do registo de hipoteca por via eletrónica ou quando subscrever o documento de cancelamento de registo de hipoteca na presença de funcionário do serviço de registo, no momento em que é solicitado esse pedido.

▲ AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Nos empréstimos garantidos por hipoteca de imóvel é obrigatória a avaliação do imóvel.

As avaliações serão pedidas pelo BiG a um perito avaliador independente, habilitado para o efeito através de registo na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), nos termos da legislação aplicável.

Por cada avaliação ou reavaliação efetuada será cobrada uma comissão, nos termos do Preçário em vigor no BiG, que na data da emissão do presente documento:

| Tipo | Comissão |
|-----------------------------|------------------------|
| Serviço de avaliação | 150,00 EUR + IVA (23%) |
| Serviço de vistoria (obras) | 75,00 EUR + IVA (23%) |

Será entregue ao Cliente um exemplar (original ou duplicado, conforme aplicável) do Relatório da avaliação/vistoria efetuada ao imóvel, no prazo de 10 dias após o Banco receber esse mesmo relatório do perito avaliador.

▲ AVALIAÇÃO DE IMÓVEL (CONTINUAÇÃO)

O Cliente pode apresentar ao BiG uma reclamação escrita relativamente aos resultados e fundamentação da avaliação, a qual deve ser objeto de resposta fundamentada por parte do BiG. O Cliente pode ainda requerer ao mutuante a realização de uma segunda avaliação ao imóvel. Quando a reavaliação do imóvel seja por iniciativa do BiG, em cumprimento de normas legais e regulamentares, está vedada a cobrança de qualquer encargo ou despesa ao Cliente.

Adicionalmente, os Clientes podem solicitar ao Banco que seja utilizado um outro relatório de avaliação de imóvel, desde que (i) emitido há menos de seis meses, e (ii) tenha sido elaborado por perito avaliador de imóveis registado junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) a pedido de outra instituição de crédito.

Se o Banco não pretender aceitar esse relatório, não poderá cobrar ao cliente novas comissões ou outras despesas relacionadas com a avaliação do imóvel, sendo que o Banco suporta os custos da avaliação quando não aceite a proposta de relatório apresentada. O Banco pode ainda recusar o relatório de avaliação de imóvel apresentado se este tiver sido emitido há mais de três meses, e desde que tenham ocorrido alterações de mercado relevantes, que o Banco deverá fundamentar – neste caso, o BiG não suportará os custos da avaliação. Quando o relatório de avaliação de imóvel apresentado pelo cliente não for aceite pelo BiG, pelos motivos atrás referidos, este comunicará, de forma fundamentada, a recusa ao Cliente, em suporte duradouro, no prazo de 5 dias úteis após a receção do relatório.

▲ CUSTOS NÃO INCLuíDOS NO CUSTO TOTAL DO CRÉDITO

Para a celebração dos contratos de crédito habitação/hipotecário é exigida a existência ou abertura e manutenção de conta de depósitos à ordem (conta DO), a contratação de um seguro de Vida (para cada um dos mutuários) e de um seguro Multirriscos (do imóvel).

O Cliente poderá optar pela abertura da conta DO em qualquer instituição de crédito a operar em Portugal e 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. Nestes casos o Cliente deverá informar-se junto das entidades em questão sobre as condições e custos associados aos produtos e serviços a contratar.

Se aplicável, no caso de os seguros terem sido contratados no âmbito de vendas associadas facultativas, deve ser ponderado pelo Cliente o impacto da substituição desses seguros no contrato de crédito habitação/hipotecário.

O Banco de Investimento Global, S.A. deve constar como principal beneficiário (vida) ou como credor hipotecário (multirriscos).

A manutenção dos seguros vida e multirriscos é obrigatória durante toda a vida do empréstimo.

Nos termos da Lei n.º 24/2023, de 29 de maio, o Banco está obrigado a entregar aos clientes uma simulação do impacto na prestação de cada produto ou serviço financeiro adquirido em conjunto com o crédito, nos casos em que essa situação ocorra. Esta informação deve ser disponibilizada no momento da contratação e, a pedido do cliente, ao longo da vigência do contrato.

▲ VENDAS ASSOCIADAS FAULTATIVAS

Nas operações de crédito habitação/hipotecário do BiG não existem vendas associadas que permitam uma redução do spread/taxa do empréstimo.

Cada operação é analisada de forma casuística, sendo atribuído um spread/taxa de juro em função do perfil de cada Cliente, das condições para operação, do LTV (Loan-To-Value) e do eventual histórico e/ou envolvimento do Cliente com o Banco.

Nos termos da Lei n.º 24/2023, de 29 de maio, o Banco está obrigado a entregar aos clientes uma simulação do impacto na prestação de cada produto ou serviço financeiro adquirido em conjunto com o crédito, nos casos em que essa situação ocorra. Esta informação deve ser disponibilizada no momento da contratação e, a pedido do cliente, ao longo da vigência do contrato.

▲ AVALIAÇÃO DA SOLVABILIDADE DO CLIENTE

O Banco efetua uma análise da solvabilidade do Cliente para avaliar a capacidade e propensão do Cliente em cumprir as obrigações decorrentes do empréstimo.

Para tal, o Banco solicita ao Cliente a prestação de informação considerada necessária para proceder a essa análise, nomeadamente através de declarações e documentos que comprovem a veracidade e atualidade dessas informações.

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

A concessão do crédito está sujeita às regras macro prudenciais do Banco de Portugal.

O incumprimento surge quando o Cliente não paga as prestações do seu contrato nas datas previstas no mesmo.

O atraso ou a falta de pagamento das prestações terá consequências para o Cliente, nomeadamente com o agravamento de spread / taxa de juro aplicável, a cobrança de juros de mora e o pagamento de comissão de regularização de valores em dívida (se aplicável), nos termos da legislação e do Preçário em vigor. Caso prevista em Preçário, se num mesmo mês ocorrer um incumprimento do pagamento de prestações relativas a contratos de crédito distintos, mas garantidos por uma mesma garantia, o Banco apenas poderá cobrar a comissão associada ao incumprimento que ocorrer em primeiro lugar, nos termos da Lei n.º 24/2023, de 29 de maio.

A falta de pagamento, por parte do Cliente, de três prestações sucessivas e a sua não regularização no prazo de 30 dias, que o Banco lhe conceda para o efeito, confere ao Banco o direito de resolver antecipadamente o contrato por incumprimento e executar as garantias.

O Banco adverte o Cliente que, em último recurso, o Cliente pode vir a ficar sem o imóvel hipotecado se não pagar as prestações.

O Cliente deve ter uma atitude preventiva face ao incumprimento, antecipando uma situação efetiva de atraso nas prestações do contrato. No caso de antever dificuldades financeiras no cumprimento do contrato, o Cliente deve alertar prontamente o Banco. Em muitos casos, existem procedimentos que permitem a resolução de situações relacionadas com o incumprimento, seja ele efetivo ou apenas previsível.

Em caso de renegociação de contratos de crédito à habitação e hipotecário, durante a vigência do Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de novembro, 31 de dezembro de 2023, o Banco não poderá fazer depender essa alteração contratual da aquisição de outros produtos ou serviços financeiros pelo Cliente, ainda que de forma facultativa.

Adicionalmente, nos termos da Lei n.º 24/2023, de 29 de maio, é proibida a cobrança de qualquer comissão ou despesa pela renegociação do contrato de crédito ou associada ao processamento de prestações de crédito, à emissão de distrate após o termo do contrato ou à emissão de declarações de dívida ou qualquer declaração emitida para o cumprimento de obrigações para acesso a apoios ou prestações sociais e serviços públicos.

PRODUTO, DE MOMENTO, NÃO COMERCIALIZADO ATIVAMENTE JUNTO DO PÚBLICO EM GERAL.

A Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE) garante-lhe informação personalizada, completa, detalhada e comparável com outras propostas.

▲ INCUMPRIMENTO DOS COMPROMISSOS ASSOCIADOS AO FINANCIAMENTO

▲ SOLICITE UMA SIMULAÇÃO PARA O SEU CASO