Informação Geral Pré-contratual sobre Crédito Habitação

Relativa a contratos de financiamento regulados pelo Decreto Lei 74-A/2017 de 23 de Junho

Mutuante

Nome: Bank of China (Europe) S.A. Lisbon Branch – Sucursal em Portugal
Sede: Rua Duque de Palmela nº 35, 35ª e 37, 1250-097 Lisboa
Número único de matrícula e de pessoa colectiva 980 484 669
Endereço do sítio de internet: www.bankofchina.com/pt
Endereço do correio electrónico: service.pt@bankofchina.com
Contactos: (00351) 210 495 714/722/732

Finalidades dos tipos de empréstimos

	Montante máximo a Financiar	Prazo Máximo(2)
Crédito Habitação para Habitação Própria Permanente	80%(1)	30 anos
Crédito Habitação para Habitação Secundária	70%	25 anos
Crédito Hipotecário	70%	10 anos

(1) Percentagens máximas indicadas sobre o menor dos valores, aquisição ou avaliação.
(2) O prazo adicionado à idade dos mutuantes não poderá exceder os 70 anos.

Garantias

- Hipoteca do imóvel a financiar. Esta garantia poderá ser substituída , em casos excepcionais e de acordo com as disposições legais em vigor, por exemplo, por hipoteca de outro imóvel.
- Fiança
- Penhor de aplicações financeiras. Excecionalmente a hipoteca do imóvel pode ser complementada ou substituída por penhor de aplicações financeiras.

Tipos de Taxa de juro

Taxa variável Indexada – taxa variável em função de um Indexante de Mercado (Euribor) acrescido de um spread negociado com o cliente. A taxa é actualizada trimestral semestral ou anualmente, consoante o indexante negociado. O indexante resulta da média aritmética simples das cotações diárias do indexante abaixo indicado, no mês anterior a cada periodo de contagem de juros, com arredondamento à milésima, a base de cálculo são 360 dias, de acordo com DL 88/2008, sendo tal

arredondamento feito por excesso quando a quarta casa decimal for igual ou superior a cinco e por defeito quando a quarta casa decimal for inferior a cinco.

Moeda

Os financiamentos do Banco são expressos em Euros.
Em cumprimento com o disposto no artigo 20º, nº1, do Decreto-Lei nº 74-A/2017, de 23 de Junho, e no artigo 11º , alínea v), do Aviso do Banco de Portugal nº 5/2017. De 22 de Setembro, adverte-se que se a moeda do financiamento for diferente da moeda nacional do cliente, os financiamentos comportam risco cambial em função da eventual desvalorização de moeda diferente do Euro, risco esse que será tanto maior quanto maior for a desvalorização.

Taxa anual de encargos efetiva global (TAEG) e montante total imputado ao cliente (MTIC)

A taxa anual de encargos efetiva global (TAEG) é o custo total do financiamento expresso em percentagem anual. A TAEG é indicada para ajudar a comparar as diferentes propostas. Esta taxa reflecte a periodicidade dos pagamentos e todos os encargos recorrentes do empréstimo, nomeadamente o reembolso do capital, os juros remuneratórios e as comissões e despesas relacionadas com o crédito (prémio de seguro de vida e seguro multirriscos habitação, comissão de estudo de processo, comissão de avaliação, comissão de formalização, comissão de solicitadoria, comissão da conta á ordem, imposto selo sobre a utilização de crédito. Calculada de acordo com o DL nº 220/94 e DL 74-A/2017.

O MTIC corresponde à soma do montante do financiamento com o custo total o financiamento para o cliente, este valor é indicativo e poderá variar , nomeadamente em consequência da alteração da taxa de juro.

Exemplo representativo para um consumidor com 30 anos, financiamento de taxa variável, calculado tendo em consideração a Euribor a 12 meses aplicável em Setembro de 2026 com seguros obrigatórios, Vida 100% para os Titulares e Multiriscos Habitação. Financiamento de 240.000,00 Eur, com hipoteca; valor de avaliação 300.000,00 Eur; LTV= 80% ; Prazo de 30 anos (360 meses) . Inclui um total de comissões e despesas inicias no montante de 2526,08 Eur, prémio de seguro multiriscos anual médio de 189 Eur e prémio de seguro de vida anual médio de 354.96 Eur. TAEG é de 5,0% - TAN variável de 4,454% (Euribor a 12 meses de Agosto de 2026 de 2,954% e spread contratado de 1.50%) – 360 prestações de 1.209,49 Eur – Montante Total Imputado ao Consumidor de 454,441.52 Eur e um custo total de crédito para o consumidor de 214,441.52 Eur.

Esta informação não dispensa a consulta da informação pré-contratual e contratual legalmente exigida. Crédito sujeito à aprovação do Banco.

Outros custos não incluídos no MTIC

- Imposto do selo do contrato de compra e venda
- Imposto Municipal sobre Transmissões de Imóveis (IMT)

- Documento particular Autenticado(contrato de compra e venda) ou Registos de compra e venda e Escritura de compra e venda.
- Imposto Municipal sobre Imóveis

Reembolso do financiamento

O financiamento será reembolsado em prestações mensais, constantes e sucessivas que incorporam a amortização de capital e o pagamento de juros.

Nos financiamentos em que haja lugar a carência (período de carência), durante esse período apenas serão devidas, pelos clientes prestações mensais e sucessivas de juros sobre o capital e dívida; findo esse período o financiamento será reembolsado em prestações mensais, constantes e sucessivas de amortização de capital e pagamento de juros.

Reembolso antecipado

O mutuário tem a possibilidade de reembolsar antecipadamente este financiamento, total ou parcialmente.

O mutuário tem o direito de efetuar o reembolso parcial em qualquer momento do contrato, independentemente do capital a reembolsar, desde que efetuado em data coincidente com o vencimento das prestações e mediante o pré-aviso de sete dias úteis à instituíção de financiamento mutuante.

O reembolso total pode ser efetuado em qualquer momento da vigência do contrato, mediante pré-aviso de dez dias útes à instituíção mutuante.

Custos do reembolso antecipado: 0,5% para taxa variável e 2% para taxa fixa, sobre o capital a amortizar antecipadamente.

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.

Avaliação do imóvel

Nos contratos garantidos por hipoteca é obrigatória a avaliação do imóvel a hipotecar, a realizar por perito avaliador independente e registado na CMVM.

O Banco entrega ao consumidor um duplicado do relatório da avaliação feita ao imóvel pelo perito avaliador.

O custo da avaliação é a cargo do cliente e tem o valor que consta a cada momento em preçário publicado pelo Bank of China (Europe), S.A. Lisbon Branch – Sucursal em Portugal.

Obrigações Adicionais

- Conta de Depósitosà Ordem: É obrigatória a manutenção de uma conta de depósitos à ordem aberta na instituição de crédito da sua preferência desde que seja titulada, pelos devedores do financiamento, durante toda a vigência do contrato de financiamento.

- Seguro de Vida: é obrigatória,para o titulare(s) do financiamento conforme aprovação, a subscrição de um seguro de vida com a cobertura de Morte e Invalidez Total e Permanente.

O Bank of China (Europe), S.A. Lisbon Branch – Sucursal em Portugal deverá vigorar como benefciário irrevogável até ao termo do empréstimo, pela totalidade do valor em dívida. O capital a segurar deverá ser no mínimo, igual ao montante em dívida.

- Seguro do Imóvel: É obrigatória, a subscrição de um seguro do Imóvel, com as seguintes coberturas mínimas – incêndio, raio e explosão; Tempestades; Inundações; Aluimento de terras; Danos por água;Pesquisa de avarias; Danos estéticos; Danos em canalizações subterrâneas; Riscos eléctricos-capital em 1º risco; Danos no imóvel por furto ou roubo; quebra de espelhos, vidros e loiças sanitárias; Queda acidental de mobiliário fixo; Responsabilidade civil do segurado e agregado familiar; Responsabilidade civil extracontratual-danos causados pelos bens seguros; Demolição e remoção de escombros; Remoção de lodos; Quebra ou queda de antenas; Quebra ou queda de painéis solares; Reconstituíção de muros, portões e vedações; Reconstituíção de jardins; Choque ou impacto de veículos terrestres; Choque ou impacto de objectos sólidos; Privação temporária do uso do local arrendado ou ocupado; Perda de rendas; Encargos com habitação segura; Queda de aeronaves; Greves, tumultos e alterações de ordem pública; Atos de vandalismo, maliciosos ou de sabotagem; Fumo; Danos por calor; Derrame acidental de instalações de climatização; Medidas de autoridade e serviços públicos; Despesas de documentação; Honorários Técnicos; Reconstituíção de documentos; Avaria de sistemas de domótica; Acidentes pessoais (Morte ou invalidez permanente, Despesas de tratamento); Readaptação do imóvel por acidente do segurado; Assistência no lar;

É obrigatória a manutenção dos seguros durante toda a vigência do contrato de financiamento. A apólice de seguro deverá mencionar o Bank of China (Europe), S.A. Lisbon Branch – Sucursal em Portugal, como credor hipotecário irrevogável.O cliente pode optar pela contratação dos seguros junto da companhia de seguros de sua preferência , desde que as apólices contemplem as coberturas e requisitos acima indicados.

Avaliação de solvabilidade

Para efeitos da avaliação da capacidade e propensão do consumidor cumprir as obrigações decorrentes de um contrato de crédito o cliente deverá prestar informação correcta e completa que lhe seja indicada pelo mutuante para a respectiva análise, bem como os documentos necessários à comprovação da veracidade da mesma, sob pena de não lhe ser concedido o financiamento.

Incumprimento dos compromissos associados ao financiamento

O incumprimento de qualquer uma das obrigações previstas contratualmente, poderá ter impacto no contrato de crédito a celebrar, nomeadamente no spread contratado e na aplicação de eventuais penalizações.

Se vier a ter dificuldades em pagar as suas prestações, por favor contate-nos imediatamente, para que possamos estudar as soluções possíveis para o seu caso.

Para outras informações sobre os regimes relativos ao incumprimento de contratos de crédito consulte a sua Agência ou o site www.bankofchina.com/pt, o Portal do Cliente Bancário, em http://clientebancario.bportugal.pt, ou o portal "Todos Contam", em www.todoscontam.pt.

Em situação de incumprimento de pagamento das prestações o Banco comunicará a situação de incumprimento à Central de Responsabilidades de Financiamento do Banco de Portugal.

Regras da aplicação de mora: Quando a prestação não for paga no seu vencimento, o montante da prestação em dívida assim como as suas despesas ficarão sujeitos ao pagamento de juros moratórios calculados diáriamente à taxa anual efectiva do empréstimo acrescido da sobretaxa máxima que a lei a cada momento permitir, que actualmente é de 3,00%.

Encargos: Comissão de recuperação de valores em dívida é de 4,0% sobre o monatnte das prestações vencidas e não pagas, com o mínimo de 12,00 Eur e um máximo de 150,00 Eur, acrescido de imposto de selo de 4,0%.
Cobrança de uma comissão de incumprimento por mês, quando estejam em causa prestações relativas a contratos de crédito distintos,garantidos pela mesma garantia.

Os clientes com créditos em situação de incumprimento ficam sujeitos a penalizações e os seus bens podem vir a ser penhorados, em último caso o cliente poderá vir a ficar sem a sua casa se não pagar as prestações.

Informação Adicional

Este documento foi elaborado com base no definido do Decreto-Lei nº 74-A/2017, de 23 de Junho, sobre as informações a prestar antes da celebração de contrato de crédito Habitação.

As flutuações das taxas de juro podem implicar o aumento do montante a pagar.

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

Seguradores

Zurich – Companhia de Seguros, S.A. **Registo**: Cons. Reg. Comercial de Lisboa **NIPC**: 503 583 456
Sede: Rua Barata Salgueiro, 41 1269-058 Lisboa **Capital Social Realizado**: 20.660.260,00 Euros
Tel.: 21 313 3100 – **Fax**: 21 313 31 11 – www.zurich.com.pt
Zurich.helppoint.portugal@zurich.com

Zurich Insurance plc – Sucursal em Portugal. **Registo**: Cons. Reg. Comercial de Lisboa **NUIPC**: 980 420 636
Sede: Rua Barata Salgueiro, 41 1269-058 Lisboa, Sucursal da Zurich Insurance plc
Sociedade Registada na Irlanda Nº 13460 **Sede**: Zurich House Ballsbridge park, Dublin 4, Ireland
Capital Social Autorizado: 125.000.000,00 Euros **Capital Social Realizado**: 5.543.388,75 Euros
Tel.: 21 313 3100 – **Fax**: 21 313 31 11 – www.zurichportugal.com
Zurich.helppoint.portugal@zurich.com