INFORMAÇÃO PRÉ-CONTRATUAL DE CARÁTER GERAL

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

Versão 06/24
01 maio 2024

Mutuante

Nome: Banco Comercial Português, S.A.
Endereço geográfico: Praça D. João I, nº 28, 4000-295 Porto, Millennium bcp, Apartado 4194,1503-802 Lisboa
Capital Social: 3.000.000.000,00 Euros - Número único de matrícula e de Pessoa Coletiva 501525882.
Contactos: 91 827 24 24; 93 522 24 24; 96 599 24 24; +351 21 005 24 24 (de Portugal ou Estrangeiro).
Endereço do sítio de Internet: www.millenniumbcp.pt

Finalidades

- Crédito à habitação com garantia hipotecária - destinado a aquisição, construção, obras ou transferência de financiamentos de OIC referentes a habitação própria permanente, secundária ou arrendamento.
- Crédito à habitação sem garantia hipotecária - destinado a aquisição, construção ou transferência de financiamentos de OIC referentes a habitação própria permanente, secundária ou arrendamento ou para o pagamento de sinal devido no âmbito da futura aquisição de imóvel para essas finalidades.
- Crédito hipotecário – o que não podendo ser enquadrado nas categorias anteriores, seja garantido por hipoteca. Inclui as seguintes sub-categorias:
    - Crédito hipotecário "consolidado", destinado ao reembolso integral do capital e ao pagamento dos juros, comissões e outros encargos devidos pelos Clientes no âmbito de vários contratos de financiamento.
    - Crédito hipotecário "automóvel", destinado à aquisição de automóvel ou outros veículos.
    - Crédito hipotecário "outras finalidades", sem fim definido, ficando, porém, convencionada a exclusão da utilização do financiamento para aquisição de quaisquer instrumentos de fundos próprios do Banco Comercial Português, S.A., nomeadamente ações e ações preferenciais e títulos de dívida subordinada emitidos por entidades do Grupo Banco Comercial Português.

Garantias

- 1ª Hipoteca do imóvel objeto do financiamento, podendo em algumas situações abranger mais do que um imóvel.
- Esta garantia poderá ser substituída, em casos excecionais e de acordo com as disposições legais em vigor, por exemplo, por hipoteca de outro imóvel ou contrato ou penhor de aplicações financeiras.
- Fiança.
- Livrança em branco subscrita pelos Clientes e, preferencialmente avalizada – Crédito sinal.

Prazos

- Prazo mínimo: 60 meses
- Prazo máximo[1] : consoante a tipologia do financiamento, e a idade dos Clientes, conforme as regras abaixo descritas, desde que no final do empréstimo, nenhum dos intervenientes tenha mais de 72 anos de idade.

- Habitação Própria Permanente: até 480 meses;
- Habitação Secundária / Crédito Arrendamento / Crédito Hipotecário: até 360 meses;
- Crédito Sinal: até 12 meses.

[1] Prazo máximos

- 40 anos, para Clientes com idade inferior ou igual a 30 anos;
- 37 anos, para Clientes com idade superior a 30 anos e inferior ou igual a 35 anos;
- 35 anos, para Clientes com idade superior a 35 anos.

Tipos de Taxas de juro

- Taxa Fixa: Taxa aplicável ao financiamento durante toda a vigência do contrato (resulta de um indexante de referência fixo determinado pelo Banco).
- Taxa Variável Indexada à Euribor 3,6,12 meses: Resulta da média aritmética simples das cotações diárias do indexante abaixo indicado, no mês anterior a cada período de contagem de juros, com arredondamento à milésima, 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. A revisão do indexante é efetuada em conformidade com o prazo do indexante
- Taxa Mista: Taxa fixa durante o período inicial do financiamento, seguida de taxa variável indexada à Euribor a 12 meses.

Moeda

Os financiamentos do Banco são expressos em Euros.
Em cumprimento do disposto no artigo 20.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, e no artigo 11.º, alínea v), do Aviso do Banco de Portugal n.º 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 o ajudar a comparar diferentes propostas.
O MTIC corresponde à soma do montante do financiamento com o custo total do financiamento para o Cliente. Este valor é indicativo e poderá variar, nomeadamente em consequência da alteração da taxa de juro.
Exemplo representativo para financiamento de taxa variável indexada à Euribor 12 meses, calculado tendo em consideração a Euribor relevante em 01 maio de 2024:
Exemplo para um consumidor de 30 anos - Financiamento de 100 mil EUR, com hipoteca; valor de avaliação 150 mil EUR; LTV 67%; Prazo 30 anos; Produto Prestação indexada; Finalidade Aquisição; Comissões iniciais (Dossier, Formalização e Avaliação) 748,80 EUR; Despesas de contrato 495,62 EUR; Imposto do selo de utilização de crédito 600 EUR; Prémio de Seguro Vida mensal médio de 17,65 EUR; Prémio de Seguro Multirriscos, com pagamentos mensais de 17,63 EUR.
TAEG Base 6,1% - TAN variável de 5,203% (Euribor 12 meses de abril de 2024 de 3,703% e spread base de 1,50%); 360 prestações mensais de 549,30 EUR; Montante Total Imputado ao Consumidor 212.291,16 EUR; Custo Total do Crédito 112.291,16 EUR.

Publicidade. Não dispensa a consulta da informação pré-contratual e contratual legalmente exigida. Seguros comercializados por Ageas Portugal – Companhia de Seguros, S.A. e Ocidental – Companhia Portuguesa de Seguros de Vida, S.A. Os valores relativos aos custos dos seguros incluídos no exemplo representativo, são valores indicativos correspondendo às condições habitualmente praticadas pela Ocidental – Companhia Portuguesa de Seguros de Vida, S.A. (Seguro de Vida) e Ageas Portugal – Companhia Seguros, S.A. (Seguro Multirriscos Habitação) em situações similares. Pode sempre optar por um segurador da sua preferência, desde que o contrato de seguro salvaguarde um nível de garantia equivalente ao do contrato proposto pelo mutuante.

Sujeito a análise de risco de crédito.
O crédito é concedido pelo Banco Comercial Português S.A., sem intermediação de crédito, e é garantido por hipoteca de imóvel. A concessão do crédito está sujeita às regras macroprudenciais do Banco de Portugal. A taxa de juro aplicada (TAN) pode assumir valores negativos em função da evolução do respetivo indexante.

O valor das comissões é o que consta em cada momento em preçário (Aviso 8 do Banco de Portugal), e o detalhe está indicado na Secção “4. Taxa de juro e outros custos” da Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE).

Outros Custos não incluídos no MTIC

No momento da realização do contrato, o Cliente terá de pagar emolumentos pelo registo de hipoteca e outros emolumentos decorrentes da modalidade de contratação selecionada (Documento Particular Autenticado; Casa Pronta; Escritura Pública), conforme indicado na Secção “4. Taxa de juro e outros custos” da Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE).

Estrutura de reembolso

- O financiamento será reembolsado em prestações mensais, constantes e sucessivas que incorporam a amortização do capital e o pagamento de juros.
- Nos financiamentos em que haja lugar a carência (libertação por tranches), durante esse período apenas são devidas pelos Clientes prestações mensais e sucessivas de juros sobre o capital em dívida; findo esse período o financiamento será reembolsado em prestações mensais, constantes e sucessivas que incorporam a amortização do capital e o pagamento de juros.
- Nos financiamentos intercalares de Crédito Sinal, apenas são devidas prestações mensais e sucessivas de juros, sendo o financiamento reembolsado integralmente na data do seu vencimento por contrapartida do financiamento destinado à aquisição de habitação.

Reembolso antecipado

Tem a possibilidade de reembolsar antecipadamente este financiamento, total ou parcialmente.
Os mutuários têm o direito de efetuar o reembolso antecipado parcial em qualquer momento do contrato, independentemente do capital a reembolsar, desde que efetuado em data coincidente com os vencimentos das prestações e mediante pré-aviso de sete dias úteis à instituição de financiamento mutuante.
O reembolso total pode ser efetuado em qualquer momento da vigência do contrato mediante pré-aviso de dez dias úteis à instituição de financiamento mutuante.
Custos do reembolso antecipado: 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 não aplicável nos créditos à habitação própria e permanente até 31 de dezembro de 2024, de acordo com o DL n.º 80-A/2022 de 25 de novembro na sua redação atual.

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 custo da avaliação é a cargo do Cliente e tem o valor que consta em cada momento em preçário (Aviso 8 do Banco de Portugal), conforme indicado na Secção "4. Taxa de juro e outros custos" da Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE).

Obrigações adicionais

O Cliente tem de cumprir as seguintes obrigações para beneficiar das condições do financiamento:
Conta à Ordem: É obrigatória a manutenção de uma conta de depósitos à ordem junto do Banco Comercial Português S.A., ou junto de qualquer outra Instituição de Crédito sediada em território nacional ou no espaço SEPA, titulada pelos mutuários do Crédito, durante toda a vigência do financiamento.
Seguro Vida: É obrigatória, por todos os titulares do financiamento, a subscrição de um seguro de vida com a cobertura de Morte e Invalidez Total e Permanente.
Seguro do Imóvel: É obrigatória, a subscrição de um seguro do Imóvel, com as seguintes coberturas mínimas - Incêndio, queda de raio e explosão, tempestades, inundações, aluimento de terras, avaria em canalizações ou danos por água; demolição e remoção de escombros; furto ou roubo; responsabilidade civil; pesquisa e reparação de avarias;
É obrigatória a manutenção destes seguros durante toda a vigência do financiamento.
A apólice de seguro deve referir o Banco Comercial Português SA como credor hipotecário irrevogável.
O Cliente pode optar pela contratação dos seguros junto de segurador da sua preferência, desde que a apólice contemple as coberturas e os requisitos indicados.

Avaliação de Solvabilidade

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

Incumprimento dos compromissos associados ao financiamento

O atraso ou a falta de pagamento das prestações poderá ter consequências para o Cliente. Se vier a ter dificuldades em pagar as prestações, deverá contactar o Banco, a fim de serem estudadas as soluções possíveis.

Regras de aplicação da Mora: Em caso de mora no reembolso de qualquer das prestações do capital acordadas, ou das que resultem de uma eventual alteração do plano de reembolso estabelecido, os Clientes obrigam-se a pagar, juros moratórios sobre o respetivo montante e durante o tempo em que a mora ou o incumprimento se verificar, calculados mediante aplicação da taxa de juro remuneratória em vigor à data da constituição da mora acrescida da sobretaxa anual máxima legalmente permitida, que atualmente é de três pontos percentuais.
- Em caso de mora no pagamento de qualquer prestação de juros remuneratórios vencidos e não pagos, o Banco poderá, sem dependência de outras formalidades, capitalizar os juros correspondentes a períodos mínimos de um mês.
- Os juros moratórios previstos atrás referidos, incidirão também sobre os juros remuneratórios capitalizados.
Encargos: Comissão de Recuperação de Valores em Dívida: 4% do montante de cada prestação vencida e não paga, com os limites mínimo de 12 EUR e máximo de 150 EUR, ou, sendo a prestação de valor superior a 50000 EUR, correspondente a 0,5% do seu montante. Acresce imposto do selo à taxa legal em vigor.
Consequências da falta de pagamento: O Banco poderá pôr termo imediato ao Contrato de financiamento, e considerar imediatamente vencida a totalidade do capital em dívida, cujo pagamento se tornará, então, consequente e imediatamente exigível, acrescido dos juros remuneratórios e moratórios devidos, se se encontrarem vencidas e não pagas pelo menos três prestações pecuniárias sucessivas e, após prévia interpelação escrita para cumprimento, os Clientes não regularizarem as situações de mora ou incumprimento verificadas até à data de vencimento da primeira prestação pecuniária subsequentemente à data da receção da interpelação para cumprimento.

O Banco poderá exigir judicialmente a totalidade dos valores em divida executando, se for o caso, a hipoteca sobre o imóvel dado em garantia e procedendo à venda judicial do mesmo.
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.
Em último recurso, o Cliente poderá vir a ficar sem a sua casa se não pagar as prestações.

Informações Complementares

Mediador de Seguros: Banco Comercial Português, S.A., com Sede na Praça D. João I, 28, 4000-295 Porto, matriculada na Conservatória do Registo Comercial do Porto com o Número Único de Matrícula e de Identificação Fiscal 501525882 e o Capital Social de 3.000.000.000,00 Euros. Agente de Seguros registado com o n.º 419527602, junto da Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões - Data da Inscrição: 21/01/2019. Autorização para mediação de seguros dos Ramos Vida e Não Vida. Informações e outros detalhes do registo podem ser verificados em www.asf.com.pt. O Mediador não está autorizado a celebrar contratos de seguro em nome do Segurador nem a receber prémios de seguro para serem entregues ao Segurador.

O Mediador não assume a cobertura dos riscos inerentes ao contrato de seguro, que são integralmente assumidos pelo Segurador. O Banco Comercial Português, S.A. (Millennium bcp) atua em nome e por conta do Segurador e a sua intervenção envolve a prestação de assistência ao longo do período de vigência do contrato de seguro. No contrato de seguro não existe intervenção de outros mediadores de seguros. O Millennium bcp detém uma participação indireta superior a 10% no capital social das entidades Ocidental – Companhia Portuguesa de Seguros de Vida, S.A. e Ocidental – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A. Por seu turno, a Fosun International Holdings Limited, que detém uma participação indireta no capital social do Millennium bcp superior a 10%, detém indiretamente participações qualificadas em diversas empresas de seguros do Grupo Fidelidade, entre as quais a Fidelidade – Companhia de Seguros, S.A., a Companhia Portuguesa de Resseguros, S.A. e a Multicare - Seguros de Saúde, S.A. Não obstante, o Millennium bcp não comercializa produtos de seguros das empresas de seguros do Grupo Fidelidade. O Millennium bcp presta aconselhamento. As informações fornecidas pelo Tomador do Seguro relativamente às suas exigências e necessidades são especificadas na proposta seguro e/ou na proposta de adesão, bem como em eventuais simulações e questionários adicionais, e nortearam o aconselhamento prestado, o qual tem apenas por base a análise dos contratos de seguro de distribuidores com quem o mediador tem relações estreitas. O Millennium bcp, como mediador de seguros, tem a obrigação contratual de exercer a atividade de distribuição de seguros exclusivamente para os seguintes seguradores: Ocidental - Companhia Portuguesa de Seguros de Vida, S.A., Ageas Portugal - Companhia de Seguros S.A. e Médis - Companhia Portuguesa de Seguros de Saúde, S.A. e ainda para a Ocidental – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões S.A. Não obstante, em determinados casos, nos termos contratualmente previstos, o Millennium bcp pode exercer a atividade de distribuição de seguros para outros Seguradores. Pela atividade de distribuição, o Mediador não é remunerado diretamente pelo Tomador do Seguro. O Mediador receberá do Segurador parte da comissão de gestão, a título de comissão como remuneração em relação ao contrato de seguro, sem prejuízo do Segurador poder atribuir vantagens, que podem ou não ter natureza económica, às pessoas diretamente envolvidas na atividade de distribuição de seguros, as quais não são concedidas em função de um determinado contrato de seguro. O Tomador do Seguro tem o direito de solicitar informação sobre a remuneração do Mediador pela prestação do serviço de distribuição, pelo que, sempre que solicitada, ser-lhe-á prestada tal informação.

Em caso de reclamação relativa à conduta do Millennium bcp pode ainda contactar a sua Sucursal, ou o Centro de Atenção ao Cliente através do e-mail centroatencaoaocliente@millenniumbcp.pt, ou o Centro de Contactos através dos telefones 91 827 24 24 / 93 522 24 24 / 96 599 24 24 (chamada para rede móvel nacional) e (+ 351) 21 005 24 24 (chamada para a rede fixa nacional). Atendimento personalizado 24h. O custo das comunicações depende do tarifário acordado com o seu operador. Pode ainda contactar a Provedoria do Cliente, sita na Praça Dom João I, nº 28 - Piso 4, 4000-295 Porto através do e-mail provedoria.cliente@millenniumbcp.pt. Em caso de litígio, as partes podem ainda recorrer à Entidade de Resolução Alternativa de Litígios: CIMPAS – Centro de Informação, Mediação e Arbitragem de Seguros - www.cimpas.pt - ou aos tribunais judiciais. A Política de Gestão de Reclamações do Millennium bcp e outras informações conexas encontram-se disponíveis em www.millenniumbcp.pt.

Segurador: Ageas Portugal - Companhia de Seguros, S.A., sede Praça Príncipe Perfeito 2, 1990-278 Lisboa. Matrícula / Pessoa Coletiva 503454109. CRC Porto. Capital Social 7.500.000 Euros. Registo ASF 1129, www.asf.com.pt

Segurador: Ocidental - Companhia Portuguesa de Seguros de Vida, S.A., sede Praça Príncipe Perfeito 2, 1990-278 Lisboa. Matrícula / Pessoa Coletiva 501836926. CRC Lisboa. Capital Social 22.375.000 Euros. Registo ASF 1024, www.asf.com.pt

Solicite uma Simulação para o seu caso.
A Ficha Informação Normalizada Europeia garante-lhe informação personalizada, completa e detalhada.