

### Tipo de Propriedade

- **1ª Habitação**  
Residência habitual do agregado familiar (habitação própria permanente).
- **2ª Habitação**  
Residência não habitual do agregado familiar (habitação de férias ou outra).
- **Habitação Rendimento**  
Residência para obtenção de rendimento através do seu arrendamento.
- **Garagem/Espaço de Estacionamento**  
Garagem desde que fração autónoma da habitação.

### Finalidade

- **Aquisição** - A compra do imóvel (habitação ou garagem).
- **Construção** - Construção em terreno do próprio (É necessário licença de construção e projeto aprovado).
- **Obras** - Realização de obras em habitação própria ou arrendada com garantia de hipoteca.
- **Aquisição e Obras Associadas** - Compra de imóvel em simultâneo com a realização de obras.
- **Construção** - Pode incluir a aquisição de terreno (com licença de construção e projeto aprovado) e construção de habitação.
- **Transferência de crédito** - Transferência para o NOVO BANCO de um Crédito à Habitação a decorrer noutra Banco. (Possibilidade de aumentar o montante e o prazo do seu empréstimo).
- **Outro Crédito Hipotecário** – Crédito de finalidade diversa, diferente das anteriores, com hipoteca de imóvel.

### Agregado familiar

É considerado agregado familiar o conjunto de pessoas constituído pelo casal e seus descendentes e ascendentes do 1º grau, desde que com ele vivam em regime de comunhão de mesa e habitação, nos termos do artigo 2020º do Código Civil.

### Rendimento Anual Líquido do Agregado familiar

Rendimento anual Líquido, auferido pelo agregado familiar, é calculado com base no Rendimento anual Bruto deduzido dos encargos fiscais retidos na fonte e descontos para a Segurança Social, declarados em sede de IRS durante o ano civil anterior.

### Idade

Os limites de idade para Crédito à Habitação são as seguintes:

Idade mínima: 18

Idade máxima: 75

## Sistema de Reembolso

- **Prestações constantes** - Esta modalidade de reembolso em prestações constantes de capital e juros permite-lhe ter sempre a mesma prestação, caso não haja alterações nas condições iniciais do empréstimo (prazo, taxa de juro, etc).
- **Prestações com calculo de juros diários:** Aplicável a empréstimos em fase de utilização (o cliente ainda não começou a amortizar o empréstimo e as prestações são apenas juros como é o caso de obras ou construção) ou em situações que impliquem o cálculo diário num período de tempo limitado (como é o caso de amortizações antecipadas do empréstimo).

## Produtos de Crédito à Habitação:

- **As Ofertas Prestação mínima; Harmónio; Valor Residual; Carência inicial e Intervalo; serão aprovadas apenas com carácter excecional e de acordo com Decisão Comercial superior.**
- **Prestação Mínima** - Opção para quem procura a prestação mais baixa possível. Permite a combinação entre as opções Carência Inicial e Valor Residual.
- **Valor Residual** - Opção que reduz a prestação no início do empréstimo definindo um valor residual até 30%;
- **Harmónio** - Opção em que o cliente paga uma prestação fixa independentemente das subidas/descidas de taxa de juro;
- **Valor Residual + Harmónio** - Opção que conjuga as opções Valor Residual e Harmónio;
- **Carência Inicial** - Opção que permite carência no início do empréstimo na parcela relativa à amortização de Capital. O prazo máximo de Carência é de 120 meses para LTV'S <= 80%.
- **Intervalo** – Opção que permite fixar períodos de carência ao longo do empréstimo.
- **Adiantamento** – Opção que dá ao cliente a possibilidade de usufruir de um adiantamento inicial de um determinado montante de capital para um determinado prazo.

## Valor de Compra

Valor de Aquisição para efeito de cálculos de despesas assume-se que este será o valor a constar na escritura. Nos pedidos de empréstimo em que o cliente inclua a garagem no valor de aquisição sugere-se o pedido de uma Certidão de teor com a descrição de fração.

## Valor do Imóvel

Valor o mais próximo possível do valor de mercado do imóvel.

Para efeito desta simulação assume-se que este valor será o valor da avaliação realizada pelo Banco, e o valor constante na escritura.

## Montante do empréstimo

O montante a emprestar fica condicionado ao menor valor entre o valor de Aquisição ou Avaliação feita pelo Banco. Os Limites são :

- **Aquisição e aquisição mais obras** - 80% do menor valor de Avaliação ou Aquisição. Na Habitação Própria Permanente o valor pode ir até 90% do menor valor de Avaliação ou Aquisição
- **Obras** - 100% do orçamento para obras (limitado a 80% do menor valor de Avaliação ou Aquisição se adquirida há menos de 2 anos.).

- **Construção com ou sem Terreno** – 80% do menor valor entre do projeto de construção (incluindo o terreno se caso disso) e os custos de construção mais o custo do terreno. Na Habitação Própria Permanente o valor pode ir até 90% dos custos de construção e terreno desde que não exceda 90% da Avaliação.
- **Transferência de Crédito** - 100% do valor da transferência tendo em conta os 80% do valor do imóvel, se adquirido há mais de 2 anos
- Aquisição de imóveis do Banco: 100% do menor valor de Avaliação ou Aquisição.

## Prazo do empréstimo

Máximo: 40 anos desde que o titular mais velho do empréstimo não exceda os 75 anos no final do empréstimo. Quanto maior o prazo, menor o valor da sua prestação mensal.

## Taxas

**Taxa Fixa** – Taxa que se mantém inalterada durante o prazo fixado. A Taxa Fixa é calculada administrativamente pelo NOVO BANCO e acrescida do spread(1). A Taxa Fixa é divulgada diariamente, sendo a taxa a vigorar no contrato fixada dois dias antes da data da celebração da escritura e acrescida do spread, de acordo com as grelhas da Oferta de Crédito Habitação do NOVO BANCO.

(1) De acordo com as grelhas da Oferta de Crédito Habitação do NOVO BANCO e a análise casuística da Operação de Crédito.

- **Taxa fixa dos 2 aos 5 anos**
- **Taxa fixa 10 anos**
- **Taxa fixa 15 anos**
- **Taxa fixa 20 anos**
- **Taxa fixa 25 anos**
- **Taxa fixa 30 anos**

**Taxa Variável Indexada** - Taxa variável em função de um Indexante de Mercado (Euribor) acrescido de um spread de acordo com grelha de spreads do NOVO BANCO e análise casuística da operação de Crédito. Indexantes a 12 meses. A taxa durante o primeiro período de 12 meses é fixa, a partir do qual passa a ser atualizada anualmente. O mecanismo destas taxas implica aumento ou redução no valor das prestações em função da variação do indexante. O indexante é apurado tendo por base a média aritmética simples das taxas Euribor a 12 meses dos dias úteis do mês anterior ao período de contagem de juros, arredondada à milésima. Sempre que a quarta casa decimal for igual ou superior a cinco, o arredondamento é feito por excesso; quando for inferior a cinco, o arredondamento é feito por defeito.

**Taxa Variável Única:** É uma taxa de juro aplicada pelo banco a créditos hipotecários que não são crédito habitação (ex: garagem ou arrecadação) tendo em conta as condições e evoluções do mercado.

**TAN:** Preço pelo qual os bancos emprestam dinheiro aos seus clientes, composta pelo indexante (Taxa Fixa ou Taxa Variável Indexada) ao qual se soma o spread.

**TAEG:** O custo efetivo do empréstimo tem em conta um conjunto de despesas inerentes ao empréstimo à habitação e é traduzido pela Taxa Anual Efetiva Global (TAEG). Esta taxa reflete 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 (prémios de seguro de vida e seguro multirriscos habitação, comissão de abertura de processo e despesas de avaliação, comissão de liquidação da prestação, comissão da conta DO, imposto do selo sobre a utilização de crédito, custos de formalização do crédito)

## Seguro Vida

O Prémio deste seguro é calculado nomeadamente em função da idade do(s) titular(es) do crédito à habitação, do montante do empréstimo e do risco que operação merece, cobrindo situações de morte; invalidez total e permanente por acidente e absoluta e definitiva por doença. O valor do prémio de seguro é definido pela Companhia Seguradora com a qual o cliente contrata o seguro.

## Seguro Casa

Serve para segurar o imóvel que o Banco vai hipotecar. Este seguro tem 4 tipos de cobertura Edifício, Recheio, Completa (edifício + recheio) ou Construção (para casa em auto-construção). O valor do prémio do seguro é calculado com base no nº de assoalhadas, a cobertura pretendida e a localização geográfica do local a segurar.

## Produtos a Subscrever para Bonificação do Spread

"Pack Primeiro Banco" composto pelos produtos de relação com o Banco.

A atribuição de uma Bonificação de 0,4% ao spread aplicável depende da detenção de 3 dos 4 produtos / serviços elencados:

- Cartão de Crédito com pelo menos uma utilização nos últimos 3 meses.
- Descoberto Ordenado Contratado sobre a conta à ordem que suporta o Crédito Habitação.
- Domiciliação de Vencimento: Corresponde a transferências mensais dos ordenados ou pensões caracterizadas com os tipos de vencimento "08" ou "11". Outro tipo de movimentos poderão ser considerados mas obrigam a critérios mínimos de montante, superior a 250€, e prazo mínimo de permanência regular de 4 meses.
- Domiciliação de 2 pagamentos na conta à ordem dos Titulares do Empréstimo. Estes pagamentos referem-se a serviços externos como por exemplo; eletricidade, água, gás e comunicações.

"Pack Proteção" composto por Seguros da GamaLife e GNB Seguros

A atribuição de uma Bonificação de 0,2% ao spread aplicável depende da detenção cumulativa dos 2 produtos elencados:

- Seguro GamaLife Associado ao Crédito Habitação. Seguro que garanta o pagamento integral do capital em dívida por morte ou Invalidez Absoluta e Definitiva para todos os mutuários.
- Seguro Multirriscos da GNB Seguros, fórmulas Maxi ou Top, associados ao Crédito Habitação.

Pack Vinculação" Exclusivo para Clientes Affluent Fidelizados, com a atribuição de uma Bonificação de 0,2%

Ao longo da vida do empréstimo o cliente terá a Bonificação máxima em função dos produtos de compromisso devidamente selecionados na originação e sempre até ao limite do spread Mínimo de grelha.

Estas Bonificações apenas se aplicam no processo de negociação de empréstimos novos de Crédito Habitação, não aplicável a alterações contratuais.

Nos empréstimos Multisoluções, Garagem Autónoma, Adiantamento, Estrangeiros Não Residentes, não existe bonificação ao spread por envolvimento de Produtos.

Ao longo da vida do empréstimo o cliente terá a Bonificação máxima em função dos produtos de compromisso devidamente selecionados na originação e sempre até ao limite do spread Mínimo de grelha.

Estas Bonificações apenas no processo de negociação de empréstimos novos Crédito Habitação, não aplicável a alterações contratuais.

Nos empréstimos Multisoluções, Garagem Autónoma e Adiantamento, não existe bonificação ao spread por envolvimento de Produtos.

Para obtenção do valor da TAEG ajustado ao seu caso, recomendamos que faça a simulação num balcão do NOVO BANCO.

Outras Notas Relevantes:

- As flutuações da Taxa de juro podem implicar o aumento do montante a pagar.
- Para a atribuição do Crédito é obrigatória a subscrição de Seguros de Vida para todos os titulares e Seguro de Imóvel, podendo os mesmos serem adquiridos por prestador distinto do mutuante.
- O consumidor deve prestar informação correta e completa, no prazo que lhe seja indicado pelo mutuante ou intermediário de crédito para efeitos de avaliação da sua solvabilidade, sob pena de o crédito não lhe poder ser concedido;

Incumprimento de Responsabilidades:

O incumprimento das responsabilidades de crédito ocorre quando o cliente bancário não paga na data prevista uma prestação do contrato de crédito que celebrou.

Os clientes com créditos em situação de incumprimento ficam sujeitos a penalizações e os seus bens podem ser penhorados, inclusive, perder a casa que está hipotecada.

O cliente bancário deve ter uma atitude preventiva, antecipando uma eventual situação de incumprimento. Caso antecipe dificuldades no pagamento dos seus encargos, deve alertar prontamente a instituição de crédito.