

## Informação Geral sobre o Crédito Hipotecário a Particulares do Novobanco

### Observações Preliminares

O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa.

Os dados quantificados são fornecidos de boa fé e constituem uma descrição exacta da oferta que o mutuante estaria em condições de propor em função das condições de mercado actuais e com base nas informações apresentadas. É conveniente notar, no entanto, que estes dados podem registar flutuações das condições do mercado.

A comunicação destas informações não implica para o mutuante qualquer obrigação de conceder o crédito

### 1-Entidade Mutuante

**Novo Banco, S.A., com sede na Av. da Liberdade n.º 195, 1250-142 Lisboa, com o número único 513 204 016 de pessoa coletiva e de registo na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, com o capital social de €6.567.843.862,91**

Contacto:

Nome: NOVO BANCO, SA

Número de telefone: Linha Direta 21 883 77 00 (custo contratado entre o cliente e a operadora de telecomunicações) ou 707 24 7 365 (custo de 0.09€/min a partir da rede fixa e de 0.13€/min a partir da rede móvel, acrescido de IVA à taxa em vigor), com atendimento personalizado nos dias úteis das 8h00 às 22h00 e nos fins de semana e feriados das 9h00 às 18h00.

Endereço geográfico: Av. da Liberdade n.º 195, 1250-142 Lisboa

Endereço de correio eletrónico: satisfacao@novobanco.pt

Endereço web: www.novobanco.pt

### 2- Regimes e Finalidades dos Empréstimos

Regime de Crédito	Tipo	Finalidades
<b>Geral</b>	Habitação Própria Permanente Habitação Secundária Habitação para Arrendamento	Aquisição
		Obras de Conservação Ordinária C/ Hipoteca
		Obras de Conservação Extraordinária C/ Hipoteca
		Obras de Beneficiação
		Construção
	Transferência de outras Instituições de Crédito	
	Terreno para Construção de Habitação Própria Garagem / Arrecadação / Terrenos sem CH	Aquisição e Construção
<b>Outro</b>	Adiantamento	Aquisição
	Outro Crédito Hipotecário	Pagamento de sinal do contrato promessa de compra e venda Finalidade diversa (ex: consumo, reestruturações)
<b>Bonificado</b>	Habitação Própria Permanente	Transferência de outras Instituições de Crédito
<b>Deficientes</b>	Habitação Própria Permanente	Aquisição
		Obras de Conservação Ordinária C/ Hipoteca
		Obras de Conservação Extraordinária C/ Hipoteca
		Obras de Beneficiação C/ Hipoteca
		Ampliação C/ Hipoteca
		Construção
		Transferência de outras Instituições de Crédito
	Obras em partes comuns C/ Hipoteca	

**Oferta de Leasing Habitação encontra-se suspensa temporariamente, sem comercialização.**

#### Notas:

No **Regime Geral de Crédito** as finalidades de empréstimos à habitação são:

- Aquisição, Transferência, Obras (conservação ordinária, extraordinária e beneficiação) e Construção de Habitação Própria Permanente, secundária ou para Arrendamento
- Só é admissível a concessão de crédito para aquisição de garagem e/ou arrecadação quando a mesma configure uma fracção autónoma
- O Adiantamento reveste a natureza de Crédito intercalar e só é concedido após se encontrar aprovado o empréstimo para Aquisição de Habitação.
- 

Nos **Regimes Bonificados** (Bonificado ou Jovem Bonificado) e após aprovação da Lei nº. 16-A/2002 só é admissível conceder empréstimos para Transferências de créditos concedidos ao abrigo destes regimes noutras Instituições de Crédito.

No **Regime de Deficientes** são admissíveis as finalidades:

Aquisição, Obras, Ampliação e Construção de Habitação Própria Permanente incluindo Garagem e obras em partes comuns de acordo com as condições previstas na Lei 64/2014.

### 3- Garantias

Independentemente do Regime de Crédito a garantia a prestar será a hipoteca do imóvel a financiar. Excepcionalmente a hipoteca do imóvel a financiar pode ser substituída ou complementada por hipoteca de outro imóvel ou penhor de aplicações financeiras. Subsidiariamente pode ser exigida a prestação de garantias pessoais de terceiros, sob a forma de aval ou fiança. Crédito Obras e outras finalidades que não habitação, têm de ter sempre a hipoteca como garantia.

### 4- Tipos de Taxa e de Prestação

Regime	Tipo de Taxa		Prestação	Periodicidade de revisão da Taxa	Claúsula Penal (Mora)	
<b>Geral</b>	Taxa Fixa / Mista	2 a 5 anos, 10, 15, 20, 25 e 30 anos.	Constante	Depende do período da Taxa	3%	
	Taxa Variável Indexada	Euribor	3 meses 6 meses 12 meses	Constante	Mensal Trimestral Semestral	3%
<b>Bonificado</b>	Taxa Variável Indexada	Euribor	3 meses 6 meses 12 meses	Constante	Mensal	3%
<b>Deficientes</b>	"A taxa de Juro aplicável a estes empréstimos é equivalente a 65% da Taxa de Refinanciamento do Banco Central Europeu."		Constante	Mensal Trimestral Semestral	3%	

**Taxa Fixa / Mista** – Taxa que se mantém inalterada durante o prazo fixado. Na taxa Mista, após o prazo de duração da Taxa Fixa passa a aplicar-se ao empréstimo a Taxa Variável Indexada à Euribor acrescida do spread (2). A Taxa Fixa é calculada administrativamente pelo Novobanco e acrescida do spread. 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 Novobanco.

**Taxa Variável Indexada** – Taxa variável em função de um Indexante de Mercado (Euribor) acrescido de um spread negociado com o cliente. A taxa é atualizada trimestral, semestral ou anualmente consoante o indexante negociado. 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 3, 6 ou 12 meses dos dias úteis do mês anterior ao período de contagem de juros, arredondada à milésima, a base de cálculo são 360 dias, de acordo com DL 74 A / 2017.

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.

*Para todas as ofertas, os créditos indexados à Euribor a 3 e 6 meses necessitam de aprovação extraordinária.*

**Spread** – Valor aplicado pelo Banco de acordo com as condições em vigor à data da aprovação do crédito e que é determinado nomeadamente em função do montante do empréstimo e do valor da garantia prestada. O spread inclui o Custo de Risco da operação e o Custo de Funding do Banco.

**Taxa de Referência para o Cálculo das Bonificações (TRCB)** – Esta taxa determina o limite máximo das taxas que o Estado bonifica. Estão sujeitos a bonificações as prestações dos empréstimos concedidos ao abrigo dos Regimes Bonificado e Deficientes, podendo as prestações alterar em função da taxa de juro utilizada para o cálculo das bonificações, independentemente da variação da taxa de juro que for contratualmente acordada com o cliente.

- **Empréstimos nos Regimes Bonificados** - A TRCB é fixada em Portaria e é revista semestralmente em 1 de Janeiro e 1 de Julho, tendo por base a Taxa Euribor a 6 meses divulgada no primeiro dia útil do mês anterior ao início de cada semestre, acrescida de um diferencial de 0,5 %. Nos casos em que a Taxa de Juro praticada pelo Banco for menor que a TRCB, a taxa mais baixa passará a ser a de referência.
- **Empréstimos no Regime de Deficientes** – A taxa de Juro aplicável a estes empréstimos é equivalente a 65% da Taxa de Refinanciamento do Banco Central Europeu.

**Taxa Anual Nominal** – 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.

**Prestação Constante** - Aplicável a empréstimos em fase de Amortização. A Prestação inalterada do princípio ao fim do empréstimo desde que não haja alteração da taxa de juro, prazo ou capital. A base de cálculo para a taxa de juro é de 30/360, de acordo com DL 88/2008.

**Prestação Constante com Bonificação Decrescente** – Aplicável a empréstimos em fase de Amortização. A prestação mantém-se inalterada do princípio ao fim do empréstimo desde que não haja alteração da taxa de juro, prazo ou capital, no entanto as bonificações pagas pelo Estado vão decrescendo à medida que o tempo decorre, reduzindo assim a comparticipação do Estado.

**Prestações com base no cálculo de Juros diários:** - Aplicável a empréstimos em fase de utilização ou em situações que impliquem o cálculo diário num período de tempo limitado (exemplo: Obras, Construção ou Mora).

## 5- Custos com o Crédito à Habitação e Taxa Anual Efetiva Global (TAEG)

Comissões e Despesas	Valor Estimado*	Momento do Pagamento	Sujeito
Comissão de Estudo de Processo	320 € + Imp. Selo	Custo a suportar pelo cliente, independentemente da efectiva concessão do empréstimo.	Banco
Comissão de Estudo de Processo e Avaliação	630 € + Imp. Selo	Custo a suportar pelo cliente com conta DO suporte em OIC, independentemente da efectiva concessão do empréstimo.	Banco
Comissão de Estudo de Processo Não Residentes	380 € + Imp. Selo	Custo a suportar pelo cliente, independentemente da efectiva concessão do empréstimo.	Banco
Comissão de Estudo de Processo e Avaliação Não Residentes	690 € + Imp. Selo	Custo a suportar pelo cliente com conta DO suporte em OIC, independentemente da efectiva concessão do empréstimo.	Banco
Comissão de Formalização	200 € + Imp. Selo	Custo a suportar pelo cliente, no momento concessão do empréstimo.	Banco
Despesas de Avaliação	310 € + Imp. Selo	Custo a suportar pelo cliente com Conta DO Suporte no Novobanco, independentemente da efectiva concessão do empréstimo.	Entidade Avaliadora*1
Vistorias	190 € + Imp. Selo	Aplicável nos empréstimos de Construção ou Obras. Cobrado aquando da realização das Vistorias (de acordo com a evolução da obra que se está a realizar).	Entidade Avaliadora*1
Serviço de Solicitadoria Completo	200 € + Imp. Selo	Serviço opcional prestado pelo Banco mediante solicitação do cliente	Banco
Escritura ou Outorga de documento particular	Ver Simulação	Custo a suportar pelo cliente após a concessão efectiva do Empréstimo	Cartório Notarial/Advogados
Registo	Ver Simulação	Custo a suportar pelo cliente após a concessão efectiva do Empréstimo	Conservatória do Registo Predial*1
IMT	Ver Simulação	Custo a suportar pelo cliente após a concessão efectiva do Empréstimo	Repartição de Finanças
Imposto do Selo (sobre o valor de aquisição)	8‰	Custo a suportar pelo cliente após a concessão efectiva do Empréstimo	Ministério das Finanças*1
Imposto do Selo (sobre o valor do crédito utilizado)	5‰ - Crédito de prazo igual ou superior a 1 ano, ou 6 ‰ - Crédito de prazo igual ou superior a 5 anos	Custo a suportar pelo cliente após a utilização do Crédito.	Banco (A liquidação é efectuada pelo Banco e devolvida aos Cofres do Estado)
Seguro de Vida	Ver Simulação	Custo a suportar pelo cliente após a concessão efectiva do Empréstimo	Seguradora
Seguro de Multiriscos Habitação	Ver Simulação	Custo a suportar pelo cliente após a concessão efectiva do Empréstimo	Seguradora

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 multiriscos habitação, comissão de abertura de processo e despesas de avaliação, comissão da conta DO, imposto do selo sobre a utilização de crédito, custos de formalização do crédito. Calculada de acordo com o DL n.º 220/94 e DL 74-A/2017

### Notas:

\*Os valores aqui referenciados não são vinculativos e revestem a natureza de uma estimativa, os mesmos deverão ser validados no preçário geral do Banco ou na Simulação do Crédito.

\*1 O pagamento destas despesas pode ser previamente assegurado pelo Banco, debitando-se posteriormente o cliente.

**Seguro Vida** - O Prémio deste seguro de vida é calculado em função da idade do(s) titular(es) do crédito à habitação (segurados) e do capital em dívida no empréstimo. Para uma completa apreciação do risco, o Segurador tem em consideração a análise dos Questionários Clínicos, da Declaração de Saúde ou dos exames médicos exigidos, bem como a actividade profissional e extra-profissional do(s) do(s) titular(es) do crédito à habitação (segurados). O Segurador reserva-se o direito de propor a aceitação condicional ou com agravamento do prémio do Segurado na apólice de seguro. O prémio do Seguro é um custo a suportar pelos titular(es) do crédito (segurados) à habitação após a concessão do crédito.

*Para efeitos da Simulação realizada no Site Novobanco:*

**Seguro Multiriscos Habitação** - O prémio varia em função do risco apurado pela Companhia Seguradora, tomando em consideração nomeadamente os riscos cobertos, o valor de reconstrução, o ano de construção, dimensão e localização do imóvel.

Para efeitos da Simulação realizada no Site Novobanco:

"O prémio do Seguro Casa, fórmula MAXI da Mudum – Companhia de Seguros, S.A, é meramente indicativo, podendo variar em função do número de assoalhadas, da zona, do tipo de habitação, do ano de construção e da dimensão, estando o seu valor final sujeito a análise de risco conforme política de subscrição da seguradora. Para o cálculo do valor indicado foi considerado um apartamento com ano de construção superior a 1985 na região centro do país."

Produto comercializado pelo Novobanco, S.A., com sede na Avenida da Liberdade, 195, 1250-142 Lisboa, registado junto da Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões, na categoria de Agente de Seguros com o n.º 419506141, desde 21.01.2019. Autorizado a comercializar seguros no ramo Vida e Não Vida dos Seguradores GamaLife – Companhia de Seguros de Vida, S.A., Mudum – Companhia de Seguros, S.A, Seguradoras Unidas S.A., Europ Assistance, GNB Fundos de Pensões e Coface. Sem poderes de representação dos seguradores para a celebração de contratos de seguro; sem poderes para receber prémios de seguros e não assume a cobertura de riscos. Todas as informações sobre o Agente de Seguros podem ser consultadas em [asf.com.pt](http://asf.com.pt).

Contratos celebrados por Mudum – Companhia de Seguros, S.A, Rua Castilho nº 26 - 4º andar 1250-069 Lisboa - Apartado 24047 - Loja CTT Campo de Ourique (Lisboa) 1251-977 Lisboa, Portugal - Capital Social €15.000.000 - Nº 503 718 092, de pessoa coletiva e de matrícula na C.R.C. de Lisboa.

Pode optar pela contratação dos seguros junto de segurador da sua preferência, desde que a apólice contemple as coberturas e os requisitos mínimos equivalentes

**Para valor definitivo peça a sua simulação num balcão do Novobanco.**

## 6- Prazo e Forma de Reembolso do Empréstimo

Regime de Crédito	Tipo de Habitação	Finalidade	Prazo*	Forma
Geral	Habitação Própria Permanente Habitação Secundária Habitação para Arrendamento	Aquisição	Prazo mínimo: 13 meses (Taxa Fixa: 240 meses) Prazo máximo: 480 meses	Amortização de Capital e Juros ao longo do empréstimo. > <b>Taxa Fixa:</b> Empréstimo cuja Taxa de Juro se mantém inalterada durante o prazo fixado. Após o prazo de duração da Taxa Fixa passa a aplicar-se ao empréstimo a Taxa Variável Indexada à Euribor a 12 Meses acrescida de Spread.
		Obras	Prazo mínimo : 13 meses Prazo máximo: 480	Pagamento de Juros durante o prazo de utilização Prazo máximo: 18 meses *1
		Construção	Prazo mínimo : 13 meses Prazo máximo: 480 meses	Pagamento de Juros durante o prazo de utilização Prazo máximo: 24 meses *1
		Transferência de outras Instituições de Crédito	Prazo mínimo : 13 meses Prazo máximo: 480 meses	A forma de amortização depende da finalidade do empréstimo (Aquisição/Obras/Construção)
	Terreno para Construção de Habitação Própria Permanente	Aquisição e Construção	Prazo mínimo : 13 meses Prazo máximo: 480 meses	Pagamento de Juros durante o prazo de utilização Prazo máximo: 24 meses *1
	Multiopções Associado	Diversa com hipoteca de Habitação	Prazo mínimo : 13 meses Prazo máximo: 480 meses	Tem as mesmas características dos empréstimos principais.
	Multisoluções	Diversa com hipoteca de Habitação	Prazo mínimo : 13 meses Prazo máximo: 360 meses	Amortização de Capital e Juros ao longo do empréstimo.
	Garagem, Arrecadação ou Terrenos isolados	Aquisição	Prazo mínimo : 13 meses Prazo máximo: 120 meses	Amortização de Capital e Juros ao longo do empréstimo
	Adiantamento	Pagamento de sinal do contrato promessa de compra e venda	Prazo máximo: 24 meses	Amortização total na data da realização da escritura do empréstimo para a aquisição.

<b>Bonificado</b>	Habitação Própria Permanente	Transferência de outras Instituições de Crédito	Prazo mínimo : 13 meses Prazo máximo: 480 meses	A forma de amortização depende da finalidade do empréstimo (Aquisição/Obras/Construção)
<b>Deficientes</b>	Habitação Própria Permanente (pode incluir garagem)	Aquisição	Mínimo 13; Máximo 480 meses	Amortização de Capital e Juros ao longo da vida do empréstimo
		Construção, Terreno para Construção	Mínimo 13; Máximo 480 meses	Pagamento de Juros durante o prazo de utilização Prazo máximo: 24 meses *1
	Habitação Própria Permanente incluindo partes comuns de edifícios	Obras ou ampliação	Mínimo 13; Máximo 480 meses	Pagamento de Juros durante o prazo de utilização Prazo máximo: 24 meses *1

\*1- Durante o prazo de utilização o cliente paga apenas juros em função dos montantes disponibilizados. Uma vez decorrido o prazo de utilização ou uma vez disponibilizada a totalidade do crédito o cliente passa para a fase de amortização de capital. Nenhum dos titulares pode exceder os 75 anos no decorrer do empréstimo. Para todas as ofertas, os prazos superiores a 480 meses bem como as opções de carência e /ou valor residual, necessitam de aprovação extraordinária.

## 7 – Avaliação do Imóvel a Financiar

Em qualquer dos Regimes de Crédito é obrigatória a realização de uma avaliação antes da concretização do empréstimo, que visa permitir ao Banco analisar as condições de concessão do crédito à habitação, nomeadamente o montante a conceder. As avaliações são geridas pelo Banco recorrendo-se a técnicos avaliadores que estabelecem para um determinado imóvel o seu valor.

## 8- Montante dos Empréstimos

Regime	Finalidade	Montante Máximo de Financiamento
<b>Geral</b>	Aquisição Obras Construção	Até 90% se Habitação Própria Permanente ou 80% se outras finalidades. Limite calculado com base no menor dos dois valores de Avaliação ou Aquisição/Custo de Obras. Até 100% se o Imóvel adquirido for propriedade do Novobanco.
	Transferência de outra Instituição de Crédito	Até 90% se Habitação Própria Permanente ou 80% se outras finalidades. Limite calculado com base no menor dos dois valores de Avaliação ou Aquisição/Custo de Obras.
<b>Bonificados</b>	Transferência de outra Instituição de Crédito	Até 90% se Habitação Própria Permanente ou 80% se outras finalidades. Limite calculado com base no menor dos dois valores de Avaliação ou Aquisição/Custo de Obras.
<b>Deficientes</b>	Aquisição, Construção, Obras ou Ampliação.	80% do valor de avaliação/valor de avaliação do projeto de obras até ao limite 90% do valor de avaliação (desde que tenha aprovação superior), não podendo exceder o montante máximo de 190.000,00 €.
	Transferência de outra Instituição de Crédito	Capital em dívida na outra Instituição de Crédito até 80% do valor de avaliação/valor de avaliação do projeto de obras.

## 9- Reembolso Antecipado

Regime de Crédito	Tipo de Habitação	Finalidade	Reembolso Parcial	Reembolso Total
<b>Geral</b>	Habitação Própria Permanente Habitação Secundária Habitação para Arrendamento	Aquisição Obras Construção Transferências Adiantamento Multisoluções (2ª Hipoteca com CH no Novobanco) e Multiopções associado ao CH Troca	0,5% sobre o capital amortizado se taxa Variável <sup>(1)</sup> 2% % sobre o capital amortizado se taxa Fixa	0,5% sobre o capital amortizado se taxa Variável <sup>(1)</sup> 2% sobre o capital amortizado se taxa Fixa

		Multisoluções com hipoteca Novobanco	0,5% sobre o capital amortizado se taxa Variável 2% % sobre o capital amortizado se taxa Fixa	0,5% sobre o capital amortizado se taxa Variável 2% % sobre o capital amortizado se taxa Fixa
	Terreno para Construção de Habitação Própria Permanente	Aquisição e Construção	0,5% sobre o capital amortizado se taxa Variável	0,5% sobre o capital amortizado se taxa Variável
	Garagem	Aquisição		
<b>Deficientes</b>	Habitação Própria Permanente	Aquisição, Ampliação, Obras e Construção	0,5% sobre o capital amortizado se taxa Variável	0,5% sobre o capital amortizado se taxa Variável
<b>Bonificado</b>	Habitação Própria Permanente	Transferência de outras Instituições de Crédito	0,5% sobre o capital amortizado se taxa Variável	0,5% sobre o capital amortizado se taxa Variável

<sup>(1)</sup> - De acordo com o DL 80-A/2022, de 25 de Novembro, os pedidos de reembolso antecipado de contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente com taxa variável, estão isentos do pagamento da comissão até 31/12/2023. De acordo com o DL 74-A/2017, de 23 de Junho, os pedidos de reembolso antecipado por motivos de morte, desemprego ou deslocação profissional, estão isentos do pagamento da comissão.

**Notas:**

Nas situações de Liquidação Antecipada, são devidas nomeadamente as seguintes despesas:

No caso dos Empréstimos de Crédito Habitação (Empréstimos para aquisição, construção e realização de obras em habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, bem como para aquisição de terrenos para construção de habitação própria, Multiopções e Multisoluções de acordo com DL 74-A/2017, DL 51/2007 e DL 192/2009:

Deslocação de Funcionário para entrega de Distrate – Sem Custo  
Emissão do distrate – Sem Custo.

## 10 – Benefícios Fiscais

<b>Imposto do Selo</b>	
<b>Benefício</b>	<b>Âmbito</b>
Isenção do Imposto do Selo sobre os Juros	Aplicável a todos os empréstimos que se destinem a Habitação Própria Permanente e Secundária independentemente da finalidade e do Regime de Crédito.
Imposto do Selo sobre a utilização do crédito	Aplicável apenas nas transferências de Crédito à Habitação.

<b>IMT – Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis</b>	
<b>Benefício</b>	<b>Âmbito</b>
Isenção nas transmissões de imóveis até 92.407 € (Continente) e 115.508,75 € (Regiões Autónomas) (ano 2020). A isenção não se aplica a imóveis cujo destino seja Habitação Secundária ou Habitação Rendimento (Arrendamento).	Aplicável a todos os empréstimos que se destinem a Habitação Própria Permanente e Secundária independentemente da finalidade e do Regime de Crédito.

**Notas:**

A taxa de incidência do IMT é definida através de Orçamento Geral do Estado. A taxa incide sobre o maior dos seguintes valores: - Valor Matricial; - Valor de Aquisição e – Valor de Avaliação Fiscal. A isenção do IMT tem de ser solicitada antes da realização da escritura.

<b>IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis</b>	
<b>Benefício</b>	<b>Âmbito</b>
Isenção no pagamento do IMI, limitado a um determinado número de anos.	Aplicável a todos os imóveis que se destinem a Habitação Própria Permanente ou para Arrendamento independentemente da finalidade e do Regime de Crédito.

**Notas:**

A Isenção tem de ser solicitada pelo cliente junto da Repartição de Finanças da área de localização do imóvel, no prazo de 60 dias a contar da data da escritura.

## 11- Condições e Benefícios concedidos no Crédito à Habitação

### Condições

**Conta à Ordem** – É condição essencial para a concessão de Crédito à Habitação a abertura de conta de depósitos à ordem exclusivamente em nome dos titulares dos empréstimos.

De acordo com a revisão do DL 74-A / 2017 pela Lei 57 /2020 o cliente pode optar por ter uma conta à ordem noutra banco que não no Novobanco, contudo deve informar-se, junto do Balcão do Novobanco, sobre o processo de aprovação, impacto na negociação do spread por detenção de cross-selling, processo de atribuição do crédito e forma de pagamento de prestações. O Banco onde estará residente a Conta Ordem deve operar em Portugal e ter ligação à SIBS para pagamento de serviços via referencia multibanco.

**Domiciliação de Vencimento** - Pode ser exigida a domiciliação de vencimento na conta de depósitos à ordem do cliente, nomeadamente para efeitos de redução do spread aplicável.

**Seguros de Vida** – É obrigatória a realização de seguro de vida a favor dos titulares do empréstimo, no qual conste como Beneficiário Privilegiado o Banco Mutuante. Na Oferta Regime Geral Jovem quando os titulares do empréstimo não apresentem rendimentos, são exigidos seguros de vida dos fiadores/avalistas. É exigida a cobertura da morte por doença ou acidente assim como a Invalidez Absoluta e Definitiva. O montante do Seguro não pode ser inferior ao capital em dívida.

A Cobertura de morte deve manter-se até ao final do prazo do empréstimo, a cobertura de invalidez absoluta e definitiva deve manter-se até aos 65 anos de idade.

**Seguros Multirisco Habitação** – O Montante segurado tem de corresponder ao custo de reconstrução do imóvel, sendo obrigatório a cobertura de Riscos de incêndio, raio e explosão, danos por água, inundações e tempestades. O valor do prémio é atualizado tendo por base os índices publicados pelo Instituto de Seguros de Portugal. O contrato de Seguro conterá cláusula em que atribui ao Banco mutuante a posição de Credor Hipotecário.

**Taxa de Esforço** – O limite máximo para a taxa de esforço é de 33% do duodécimo do rendimento anual líquido declarado dos titulares do empréstimo. Sempre que a taxa de esforço seja ultrapassada pode ser exigida a apresentação de fiadores/avalistas.

## Benefícios

---

**Amortizações Antecipadas** – No caso de Amortização antecipada, com constituição de um novo Crédito à Habitação no Banco Mutuante de valor igual ou superior ao montante amortizado, há lugar à isenção da Comissão de Liquidação Antecipada. O pedido do novo crédito tem de estar aprovado no momento da liquidação do empréstimo antigo.

### Redução ao Spread para clientes com Conta à Ordem suporte no Novobanco:

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

A atribuição de uma redução de 0,6% ao spread aplicável depende da detenção cumulativa de 2 Produtos/Serviços elencados:

- Domiciliação de Vencimento: Corresponde a transferências mensais dos ordenados ou pensões caracterizadas com os tipos de vencimento "08" ou "11". Outros 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.
- Conta Serviço ou Conta Serviço 360º.

"Pack Proteção" composto por Seguros da Mudum – Companhia de Seguros, S.A (Ou Seguradoras Unidas se Cliente com GIC Assurfinance)

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

- Seguro Gamalife – Companhia de Seguros de Vida 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 Multirisco da Mudum – Companhia de Seguros, S.A, fórmulas Maxi ou Top, associados ao Crédito Habitação.

Pack Vinculação" Exclusivo para Clientes 360º. A atribuição de uma redução de 0,2% ao spread aplicável depende da detenção do produto:

- Conta Serviço 360º

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

Estas reduções ao spread 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 existem reduções ao spread por envolvimento de Produtos.

### Oferta ECO

Redução de 0,1% do spread, até ao limite do spread mínimo por quadrante de grelha, para imóveis adquiridos com novo Crédito Habitação no Novobanco e que estão na classe A+, A ou B de eficiência energética.

### Oferta Silver

Nos empréstimos de CH cujos clientes tem todos 50 ou mais anos de idade, o Seguro de Vida é facultativo a partir dos 65 anos. Possibilidade de contratação da modalidade de cobertura proporcional pelos titulares do crédito.

### Seguro Prestação Segura

O Cliente pode optar por um seguro de proteção ao crédito para titulares do crédito entre os 18 e os 64 anos, que permite a "cobertura da prestação mensal", em caso de desemprego para trabalhadores dependentes, doença ou incapacidade para o trabalho. A prestação mensal é coberta até um máximo de 12 meses e € 1700 mês, sendo o seguro válido durante toda a vida do contrato sem limite de sinistros.

O Prémio é calculado sobre uma percentagem da Prestação e cobrado diretamente pela Seguradora Mudum – Companhia de Seguros, S.A.

## 12 - Outras Notas Relevantes

---

- As flutuações da Taxa de juro podem implicar o aumento do montante a pagar;
- Se for residente fora da zona Euro as flutuações cambiais podem implicar o aumento do montante a pagar pelo empréstimo em Euros;
- Para a atribuição do Crédito é obrigatória a subscrição de Conta à Ordem, Seguros de Vida para todos os titulares e Seguro de Imóvel, podendo os mesmos serem adquiridos por prestador distinto do mutuante;
- Recomendamos que tenha conta à ordem aberta no Novobanco como suporte ao Crédito habitação. De acordo com a revisão do DL 74-A / 2017 pela Lei 57 /2020 o cliente pode optar por ter uma conta à ordem noutro banco que não no Novobanco, contudo deve informar-se, junto do Balcão do Novobanco, sobre o processo de aprovação, impacto na negociação do spread por detenção de cross-selling, processo de atribuição do crédito e forma de pagamento de prestações. O Banco onde estará residente a Conta Ordem deve operar em Portugal e ter ligação à SIBS para pagamento de serviços via referencia multibanco.
- 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;
- A taxa de juro aplicada poder assumir valores negativos em função da evolução do respetivo indexante.

### Nota sobre Seguros associados ao CH:

- Produto comercializado pelo NOVO BANCO, S.A., com sede na Avenida da Liberdade, 195, 1250-142 Lisboa, registado junto da Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões, na categoria de Agente de Seguros com o n.º 419506141, desde 21.01.2019. Autorizado a comercializar seguros no ramo Vida e Não Vida dos Seguradores GamaLife, Mudum – Companhia de Seguros, S.A, Seguradoras Unidas S.A., Europ Assistance, GNB Fundos de Pensões e Coface. Sem poderes de representação dos seguradores para a celebração de contratos de seguro; sem poderes para receber prémios de seguros **e não assume a cobertura de riscos**. Todas as informações sobre o Agente de Seguros podem ser consultadas em [www.asf.com.pt](http://www.asf.com.pt).
  - Contratos celebrados pela GamaLife – Companhia de Seguros de Vida, S.A., Rua Barata Salgueiro, nº 28 - 5º andar - 1250-044 Lisboa - Apartado 24048, Loja CTT Campo de Ourique (Lisboa) 1251-977 Lisboa, Portugal - Capital Social €50.000.000 - N° 503 024 856, de pessoa coletiva e de matrícula na C.R.C. de Lisboa.
  - Contratos celebrados por Mudum – Companhia de Seguros, S.A - Companhia de Seguros, S.A., Rua Castilho nº 26 - 4º andar 1250-069 Lisboa - Apartado 24047 - Loja CTT Campo de Ourique (Lisboa) 1251-977 Lisboa, Portugal - Capital Social €15.000.000 - N° 503 718 092, de pessoa coletiva e de matrícula na C.R.C. de Lisboa.
  - Esta mensagem não dispensa a consulta da informação pré-contratual e contratual legalmente exigida.
- **DIREITOS DE PREFERENCIA SOBRE IMÓVEIS - Lei 89/2021**

Esta legislação trata da implementação de um procedimento no âmbito da formalização da contratação de crédito hipotecário associado a compra e venda e dação em pagamento:

Deve passar a ser exigido aos clientes, compradores de imóveis destinados a habitação, a apresentação ao Banco de comprovativo de anúncio publicado em [www.predialonline.pt](http://www.predialonline.pt) | Casa Pronta, para o exercício do direito legal de preferência quando o imóvel sujeito a transmissão onerosa se situe:

- Numa zona de pressão urbanística, delimitada com fundamento na falta ou desadequação da oferta, nos termos previstos no artigo 2.º-A do DL n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual;
- Em territórios identificados no Programa Nacional de Habitação com fundamento na falta ou desadequação da oferta.

O comprovativo de anúncio publicado em [www.predialonline.pt](http://www.predialonline.pt) | Casa Pronta poderá ser substituído pelo envio ao Banco do código de acesso que for disponibilizado ao requerente para acesso à plataforma da Casa Pronta. O anúncio pode ser apresentado por qualquer pessoa (comprador, vendedor, empresa de mediação imobiliária, advogado, notário, solicitador) ou por qualquer cidadão, titular de cartão de cidadão, mediante o custo de 15€ a suportar pelo requerente.

Caso destes processos de contratação de crédito hipotecário não conste o comprovativo do anúncio publicado, a formalização da contratação deverá ser recusada até que o comprovativo do anúncio seja apresentado ao Banco.



## 13 - 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.

## 14- Documentos necessários

Documentos pessoais	Fotocópias do bilhete de identidade e cartão de contribuinte do(s) proponente(s) Última declaração de IRS dos proponentes e respetiva nota de liquidação Declaração de rendimentos da entidade patronal, referindo o vínculo laboral do(s) proponente(s) Recibos de ordenado / verdes dos últimos 3 meses Comprovativo das despesas do agregado familiar.
Documentos do imóvel	Certidão de teor da Conservatória do Registo Predial Caderneta predial ou modelo 129 Planta de localização
Adicionalmente, e em função da finalidade, deverá apresentar os seguintes documentos:	<b>Aquisição:</b> Contrato promessa de compra e venda ou carta compromisso Licença de habitabilidade  <b>Obras:</b> Orçamento Licença de obras  <b>Construção:</b> Projeto de construção aprovado Caderno de encargos Memória descritiva Licença de construção Contrato-promessa de compra e venda em caso de aquisição de terreno e construção

## 15- Instância de Recurso

Novo Banco, S.A.  
Departamento de Compliance  
Av. da Liberdade, nº 195, 11º  
1250-142 Lisboa  
Tel: 707 24 7 365  
Email: [satisfacao@novobanco.pt](mailto:satisfacao@novobanco.pt)

### Pode ainda contactar:

- a) Centro de Arbitragem de Conflitos de Consumo de Lisboa, disponível na página [<http://www.centroarbitragemlisboa.pt/>]; e
- b) Centro de Informação de Consumo e Arbitragem do Porto, disponível na página [<http://www.cicap.pt/>].

## 16- Exemplo Representativo

### Taxa Variável:

Sem efeito das vendas associadas facultativas: **TAEG de 6,4%**; TAN Variável de 5,738% (Euribor 6 m de 3,838% de abril 2024 e spread de 1,90%); Prestação de €874,22; MTIC: €327.863,05; Prémio de Seguro Vida anual médio de €241,10.

Com efeito das vendas associadas facultativas (\*) **TAEG de 5,3%**; TAN Variável de 4,738% (Euribor 6 m de 3,838% de abril 2024 e spread de 0,90%); Prestação de €781,39; MTIC: €294.061,74; Prémio de Seguro Vida anual médio de €228,35.

Para um empréstimo de €150.000 a 30 anos, num total de 360 prestações, LTV de 60%, com garantia hipotecária.  
Comissões e Despesas iniciais: €2.233,20; Comissões e Despesas regulares: Comissão Trimestral de Manutenção de Conta DO €16,20 (IS incluído); Seguro Multirriscos (prémio anual €122,63).



**(\*) Pressupõem a subscrição dos seguintes produtos: Domiciliação de vencimento; Seguro multirriscos do Imóvel na Mudum; Seguro Vida associado ao CH na GamaLife e Conta Pacote 360.**

As flutuações da Taxa de juro podem implicar o aumento do montante a pagar.

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