Observações preliminares

O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa. Os dados quantificados são fornecidos de boa-fé e constituem uma descrição exata da oferta que o mutuante estaria em condições de propor em função das condições de mercado atuais e com base nas informações apresentadas. É conveniente notar, no entanto, que estes dados podem registar flutuações em função das condições do mercado. A comunicação destas informações não implica para o mutuante qualquer obrigação de conceder o crédito.

Mutuante

BNI – Banco de Negócios Internacional (Europa), S.A.
Sede: Av. Eng. Duarte Pacheco, CC das Amoreiras Torre 1 - Piso 7, 1070-101 Lisboa, Portugal
Email: cliente@bnieuropa.pt; Telefone: 214 012 980

INFORMAÇÃO PRÉ-CONTRATUAL DE CARÁCTER GERAL

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

1. Finalidade do Financiamento

As finalidades possíveis são:

- 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 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 "outras finalidades" – cuja finalidade não seja enquadrável nas categorias anteriores.

2. Tipo de Garantia

O financiamento poderá ser garantido por 1ª ou 2ª hipoteca sobre o imóvel indicado pelo cliente.

3. Prazos

Prazo mínimo: 12 meses.
Prazo Máximo: até 360 meses, consoante a tipologia do financiamento e desde que a idade dos titulares no final do prazo não ultrapasse os 80 anos de idade.

4. Tipos de Taxa de Juro

- Taxa Fixa – nos financiamentos contraídos a taxa fixa, a taxa de juro (TAN) mantêm-se inalterada durante o prazo do contrato e por conseguinte a prestação não se altera durante a vigência do mesmo.

- Taxa Variável – nos financiamentos com taxa variável, a taxa de juro resulta da soma do spread e do indexante:

    - Indexante: Euribor a 3/6/12 meses
        - resulta da média aritmética simples das cotações diárias do indexante 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 realizada anualmente podendo afetar o montante da prestação.
    - Spread: é definido pelo Banco BNI Europa em função do risco de crédito.

- Taxa Mista – a taxa de juro é fixa durante o período inicial do financiamento, passando após esse período a taxa variável. O valor da prestação manter-se-á inalterado durante a vigência do período de taxa fixa e, posteriormente, sofrerá alterações de acordo com a revisão do indexante.

Nota: Cálculo de juros - Base 30/360.

5. Moeda

Os financiamentos do Banco são expressos em Euros.

6. Taxa anual de encargos efetiva global (TAEG) e Montante total imputado ao Cliente (MTIC)

O custo do financiamento é traduzido pela Taxa Anual Efetiva Global (TAEG). Esta taxa de juro indicativa, permite a comparação entre as condições financeiras das operações ou serviços a contratar e tem em conta o conjunto de custos inerentes ao Crédito, que são refletidos pela taxa de juro aplicada e contratualizada (TAN) e pelos custos associados descritos no ponto "13. Custos associados"

O MTIC corresponde ao montante total que o cliente terá de suportar durante todo o período do financiamento. Resulta da soma do montante total do financiamento com os vários custos existentes (juros, comissões, impostos e outros encargos). Este valor é indicativo e poderá variar, nomeadamente em consequência da alteração da taxa de juro.

Exemplo representativo:
TAEG de 6,930% calculada com base numa TAN Fixa de 5,595% durante os primeiros 24 meses do contrato, e TAN Variável de 6,095% (Euribor 6 meses de março de 2024 de 3,895% e spread de 2,2%) para o prazo remanescente, para um empréstimo padrão de 100.000 EUR a 20 anos, para um titular com 40 anos de idade e rácio financiamento garantia de 50%. O financiamento é reembolsável em 240 prestações mensais de capital e juros no montante mensal estimado de 719,61 EUR. Custo total do crédito 80.759,60 EUR e montante total imputado ao consumidor (MTIC) 180.759,60 EUR. Inclui: comissão de avaliação do imóvel, comissões iniciais, despesas de formalização do contrato, imposto do selo sobre a utilização do crédito e prémios de seguros vida e multirriscos.

Financiamento garantido por hipoteca de imóvel e sujeito a análise de risco de crédito.
Em parte deste financiamento a taxa de juro é variável e por isso a TAEG real poderá ser diferente se a taxa de juro variar.
O Banco BNI Europa adverte para o facto desta TAEG ser calculada considerando que a taxa de juro da componente variável se mantém ao nível fixado no momento inicial durante toda a vigência do contrato.

7. Estrutura do reembolso

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

Nos financiamentos em que haja lugar a carência de amortização do capital, durante esse período apenas são devidas pelos Clientes prestações mensais ou anuais 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 dos juros. Nas situações em que o fim do período de carência de capital coincida com a data de reembolso do financiamento, o reembolso deverá ser feito integralmente pelo montante do capital em dívida.

8. Reembolso antecipado

O montante em dívida poderá ser total ou parcialmente reembolsado ou transferido o crédito para outra instituição.

Em caso de reembolso antecipado será cobrada uma comissão que corresponderá:

- 0,5% sobre o capital reembolsado, caso o financiamento tenha uma taxa variável;
- 2% sobre o capital reembolsado, caso o financiamento tenha uma taxa fixa.

Nos financiamentos a taxa mista, será cobrada uma comissão de 0,5% sobre o capital reembolsado, caso o reembolso ocorra no período de taxa variável, e de 2% caso o reembolso ocorra no período de taxa fixa.

Esta comissão não será aplicável entre 26 de novembro de 2022 e 31 de dezembro de 2023 aos contratos de crédito à habitação com taxa de juro variável, destinados à aquisição ou construção de habitação própria permanente, conforme previsto no Decreto-Lei n.º 80-A/2022.

As amortizações parciais devem ser solicitadas, por escrito, com uma antecedência mínima de 7 dias úteis em relação à data de vencimento da prestação seguinte. A amortização total deve ser solicitada, por escrito, com uma antecedência mínima de 10 dias úteis em relação à data pretendida para efetuar o pagamento da mesma.

Nos casos em que o reembolso antecipado ocorra em caso de morte, desemprego ou deslocação profissional, o Cliente fica isento da comissão de reembolso, conforme a legislação aplicável.

9. Avaliação do Imóvel

A avaliação do imóvel a hipotecar é obrigatória, podendo esta condicionar o montante máximo a financiar e a sua respetiva aprovação. As avaliações são efetuadas por entidades parceiras do Banco BNI Europa devidamente certificadas e contratadas para o efeito.

A comissão de avaliação é paga ao Banco BNI Europa, sendo independente da concessão de crédito, e tem o valor que consta em preçário (para mais informações sobre o preçário, consulte o site https://bnieuropa.pt/precario/).

10. Obrigações adicionais

O Cliente tem de cumprir as seguintes obrigações:

- Abertura de Conta à Ordem: O cliente poderá optar pela abertura e manutenção de conta de depósito à ordem junto de Instituição de Crédito da sua preferência.
- Seguro Multirriscos: é obrigatória a contratação de um seguro multirriscos, 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; Fenómenos sísmicos.
- Seguro de Vida: é obrigatória a contratação, por parte de todos os titulares, de um seguro de vida com a cobertura de Morte e Invalidez Absoluta e Definitiva.

A manutenção destas condições é obrigatória durante toda a vigência do financiamento e a apólice dos seguros deverá referir o Banco BNI Europa como credor hipotecário irrevogável.

O Cliente pode contratar os seguros junto de seguradora da sua preferência, devendo a apólice contemplar as coberturas acima descritas.

11. Avaliação da solvabilidade

O Cliente deve prestar informação correta e completa no prazo que lhe for indicado pelo mutuante para efeitos de análise de solvabilidade.

A não prestação de informações ou a não entrega dos documentos solicitados pelo mutuante bem como a prestação de informações falsas ou desatualizadas tem como efeito a não concessão do crédito.

12. 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, para que possam ser estudas as possíveis soluções.

Em caso de mora no reembolso de qualquer prestação, o Banco BNI Europa cobrará uma sobretaxa anual de 3% a acrescer à taxa de juros remuneratórios contratada pelo cliente (fixa ou variável) a incidir sobre o capital vencido e não pago, bem como uma comissão de recuperação de valores em dívida.

Caso não pague as suas prestações mensais, o Banco BNI Europa poderá declarar o vencimento antecipado dos montantes em dívida, com exigibilidade de todas as responsabilidades, e solicitar a execução e a consequente venda judicial do imóvel dado em garantia. Adicionalmente o Banco BNI Europa comunicará a situação de incumprimento à Central de Responsabilidades de Crédito.

13. Custos associados

Custos incluídos no valor da TAEG e MTIC:

Cobrados independentemente da concessão do crédito:

- Comissão de avaliação;

Cobrados apenas no caso de o financiamento ser concedido:

- Comissão de Estudo de Dossier;
- Imposto do Selo sobre a Utilização do Crédito;
- Despesas com escritura e emolumentos do registo predial;

Cobrados ao longo do financiamento:

- Comissão de processamento de prestações: Isento;
- Prémios de Seguros: Seguros Multirriscos e Seguro de Vida (ou Seguro de Proteção ao Crédito), se aplicável;

O valor destes encargos varia em função de alguns parâmetros, como sejam o montante do financiamento ou o prazo. Os respetivos valores estão incluídos nos custos apresentados na Ficha de Informação Normalizada Europeia, consoante o caso aplicável.

O cliente deverá certificar-se de que tomou conhecimento de todos os custos e impostos associados ao seu financiamento.

14. Período de Reflexão

Os interessados dispõem de um período de trinta dias (a contar da data da Carta de Aprovação) para se decidirem sobre a celebração do contrato.

Os interessados não poderão aceitar a proposta contratual durante os primeiros sete dias após a validade da Carta de Aprovação de forma a observar um período mínimo de reflexão.

O Cliente deverá solicitar uma simulação para o seu caso.
A Ficha de Informação Normalizada Europeia garante informação personalizada, completa e detalhada.