

## INFORMAÇÃO PRÉ-CONTRATUAL DE CARÁCTER GERAL

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

01 janeiro 2022

### Mutuante

**Bankinter, S.A. – Sucursal em Portugal**

**Sede:** Praça Marquês de Pombal, número 13, 2.º andar, 1250-162 Lisboa

Número único de matrícula e de pessoa coletiva 980 547 490

Endereço do sítio de Internet: [www.bankinter.pt](http://www.bankinter.pt)

Endereço de correio eletrónico: [bankinter.pt@bankinter.com](mailto:bankinter.pt@bankinter.com)

Contacto: +351 210 548 000 (chamada para a rede fixa nacional. O custo da chamada depende do tarifário que tiver acordado com o seu operador de telecomunicações)

---

Os dados quantitativos constituem uma descrição da oferta que o Mutuante está em condições de propor em função das condições de mercado atuais. Importa notar que estes dados podem registar flutuações em função das condições de mercado.

A comunicação destas informações não implica para ao Mutuante qualquer obrigação de conceder crédito.

---

### Finalidades

De acordo com o regime de crédito e demais disposições legais em vigor, as finalidades 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 à habitação sem 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, para "outras finalidades", isto é, sem finalidade definida.

### Garantias

- Primeira hipoteca do 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 penhor de aplicações financeiras.
- Fiança.

- Para efeitos de garantia hipotecária são exclusivamente aceites imóveis construídos com materiais incombustíveis, assim como, imóveis fixos (irremovíveis).

## Prazos

- Prazo mínimo: 60 meses
- Prazo máximo: 480 meses, consoante o tipo de crédito, desde que a idade dos titulares no final do prazo não ultrapasse os 75 anos

## Tipos de Taxa de Juro (TAN)

<b>Taxa Variável</b>	Taxa Variável indexada a Euribor a 12 meses: Resulta da média aritmética simples das cotações diárias da EURIBOR 12 meses, do 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 decimal for inferior a cinco. A revisão do indexante é efetuada anualmente, em conformidade com o prazo do indexante.
<b>Taxa Fixa</b>	Taxa aplicável ao financiamento durante toda a vigência do contrato (resulta de indexante fixo determinado pelo Banco)
<b>Taxa Mista</b>	Taxa fixa durante o período inicial do financiamento, seguida de taxa variável indexada a Euribor a 12 meses.

## Moeda

Os financiamentos do Bankinter 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 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 indicado e poderá variar, nomeadamente em consequência da alteração da taxa de juro.

Exemplo representativo para financiamento de taxa variável, calculado tendo em consideração a Euribor a 12 meses aplicável em dezembro de 2021:

\* \* TAEG de 1,7% e de 1,4%, financiamento de €150.000, TAN variável (Euribor 12 meses, dezembro 2021, de -0,502% acrescida do Spread), Cliente com 30 anos, prazo de 40 anos (480 prestações), garantido por hipoteca do imóvel, com LTV de 70%. Inclui um total de custos iniciais de €2.283,40, comissão de manutenção de conta trimestral de €20,80, prémio de seguro multiriscos anual de €220,33. TAEG de 1,7% com o spread base de 1,30% e TAN de 0,798%, prémio de seguro de vida anual médio de €400,11, prestação de €365,13 e MTIC de €205.715,77. TAEG de 1,4% com o efeito das vendas associadas, spread contratado de 0,95% e TAN de 0,448%, prémio de seguro de vida anual médio de €386,23, prestação de €341,39 e MTIC de €193.768,82. Comissão de Reembolso Parcial ou Total de 0,5%. TAEG calculada de acordo com o Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho. A taxa de juro aplicada (TAN) pode assumir valores negativos em função da evolução do respetivo indexante. Sujeito à análise de risco de crédito.

Esta informação não dispensa a consulta de informação pré-contratual e contratual legalmente exigida junto do Banco. Saiba mais em qualquer Agência Bankinter ou em [Bankinter.pt](http://Bankinter.pt).

## **Outros Custos não incluídos no MTIC**

No momento da realização do contrato, o Cliente terá de pagar emolumentos pelo registo de aquisição e outros honorários decorrentes da aquisição do imóvel, qualquer que seja modalidade de contratação selecionada (Escritura Pública; Casa Pronta).

## **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 e/ou libertação de parcelas de capital), 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 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 mutuante.

Custos de 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 custo da avaliação é a cargo do Cliente e tem o valor que consta em cada momento em preçário publicado pelo Bankinter.

## **Obrigações Adicionais**

- Abertura e manutenção de Conta de Depósito à Ordem: é obrigatória a abertura de Conta de Depósito à Ordem, no Bankinter ou noutro Banco, em momento prévio à contratação do empréstimo e respetiva manutenção durante a vigência do mesmo, não sendo necessária uma conta específica para o efeito.

- Seguro de Vida: é obrigatória, para 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 Bankinter, S.A – Sucursal em Portugal como credor hipotecário irrevogável.

O Cliente pode optar pela contratação dos seguros junto do segurador da sua preferência, desde que a apólice contemple as coberturas e requisitos indicados.

## **Avaliação de Solvabilidade**

A contratação do financiamento está dependente da sua prévia apreciação e decisão em sede de risco de crédito e da constituição de garantias que o Banco considere idóneas.

O Cliente deve prestar informação correta e completa, no prazo que lhe for indicado pelo Banco ou intermediário de crédito (se aplicável), para efeitos de avaliação da sua solvabilidade, e decisão da concessão de crédito.

## **Incumprimento das obrigações associadas ao financiamento**

A mora ou a falta de pagamento das prestações poderá ter consequências para o Cliente. Se vier a ter dificuldades em prestar as prestações, deverá contactar o Bankinter, a fim de serem estudadas as soluções possíveis.

Regras de aplicação de Mora: em caso de mora no reembolso de qualquer das prestações de capital acordadas, 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 a aplicação da taxa de juro remuneratória em vigor à data da constituição da mora acrescida de sobretaxa anual máxima legalmente permitida, que atualmente é de 3% (três pontos percentuais).

Em caso de mora no pagamento de qualquer prestação de juros remuneratórios vencidos e não pagos, o Bankinter 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 €12,00 e máximo de €150,00, ou, sendo a prestação de valor superior a €50.000, correspondente a 0,5% do seu montante. Acresce imposto do selo à taxa legal em vigor.

Consequências da falta de pagamento: O Bankinter poderá pôr termo imediato ao contrato de financiamento, e considerar imediatamente exigível, acrescido de 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 regularizem as situações de mora ou incumprimento verificadas até à data de vencimento da primeira prestação pecuniária subsequentemente à data de receção da interpelação para cumprimento.

O Banco poderá exigir judicialmente a totalidade dos valores em dívida executando, se for ao 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 Crédito do Banco de Portugal. Em último caso, o Cliente poderá vir a ficar sem a sua casa se não pagar as prestações.

## **Informação complementar**

Este documento foi elaborado com base no definido no Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, sobre as informações a prestar antes da celebração de contrato de crédito à habitação.

## **Seguradores:**



Bankinter Seguros de Vida, S.A. de Seguros y Reaseguros  
Sede: Avda. De Bruselas, 12 – 28108 Alcobendas, Madrid  
Sucursal em Portugal: Praça Marques de Pombal, n.º 13, 3.º andar, 1250-162 Lisboa  
NIPC 980545, C.R.C. Lisboa

Mapfre Seguros Gerais, S.A.  
Rua Castilho, 52, 1250-071 Lisboa

**Solicite uma simulação para o seu caso.** A Ficha de Informação Normalizada Europeia é fornecida com a simulação e garante-lhe informação personalizada, completa e detalhada.