

Informação Geral sobre o Crédito Hipotecário a Particulares do Novobanco dos Açores

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 das condições do mercado.

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

1- Entidade Mutuante

NOVO BANCO dos Açores dos Açores, S.A., com sede na Rua Hintze Ribeiro, 2-8 - 9500-049 Ponta Delgada, com capital social de €18.637.500,00, nº 512 061 840 de pessoa coletiva e matrícula registada na conservatória do registo comercial de Ponta Delgada.

Nome: NOVO BANCO dos Açores, S.A.

Número de telefone: Linha Direta 21 883 77 81 (custo contratado entre o cliente e a operadora de telecomunicações) ou 707 296 365 (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 7h00 às 21h00 e nos fins de semana e feriados das 8h00 às 17h00.

Endereço geográfico: Rua Hintze Ribeiro, 2-8 - 9500-049 Ponta Delgada

Endereço de correio eletrónico: info@novobancodosacores.pt

Endereço web: www.novobancodosacores.pt

2- Regimes e Finalidades dos Empréstimos

Regime de Crédito	Tipo	Finalidades
Geral	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 Permanente	Aquisição e Construção
	Garagem / Arrecadação / Terrenos sem CH	Aquisição
	Adiantamento	Pagamento de sinal do contrato promessa de compra e venda
Outro	Outro Crédito Hipotecário	Finalidade diversa (ex: consumo, reestruturações)
Bonificado	Habitação Própria Permanente	Transferência de outras Instituições de Crédito
Deficientes	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 se encontra 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 fração 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)
Geral	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%
Bonificado	Taxa Variável Indexada	Euribor	3 meses 6 meses 12 meses	Constante	Mensal	3%
Deficientes	"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 dos Açores 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 dos Açores.

Taxa Variável Indexada – Taxa variável em função de um Indexante de Mercado (Euribor) acrescido de um spread negociado com o cliente. A taxa é actualizada 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 88/2008.

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.

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 efetiva 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 efetiva concessão do empréstimo.	Banco
Comissão de Estudo de Processo Não Residentes	380 € + Imp. Selo	Custo a suportar pelo cliente, independentemente da efetiva 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 efetiva 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 dos Açores, independentemente da efetiva 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 efetiva do Empréstimo	Cartório Notarial/Advogados
Registo	Ver Simulação	Custo a suportar pelo cliente após a concessão efetiva do Empréstimo	Conservatória do Registo Predial*1
IMT	Ver Simulação	Custo a suportar pelo cliente após a concessão efetiva do Empréstimo	Repartição de Finanças
Imposto do Selo (sobre o valor de aquisição)	Ver Simulação	Custo a suportar pelo cliente após a concessão efetiva 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 efetuada pelo Banco e devolvida aos Cofres do Estado)
Seguro de Vida	Ver Simulação	Custo a suportar pelo cliente após a concessão efetiva do Empréstimo	Seguradora
Seguro de Multiriscos Habitação	Ver Simulação	Custo a suportar pelo cliente após a concessão efetiva 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 nº 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, sendo atualizado mensalmente. 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 atividade 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 dos Açores.

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.

Simulação realizada no Site Novobanco dos Açores:

"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 NOVO BANCO DOS AÇORES, S.A., com sede na Rua Hintze Ribeiro, nº2-8, 9500-049 Ponta Delgada, registado junto da Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões, na categoria de Agente de Seguros com o n.º 419552824, desde 21.01.2019. Autorizado a comercializar seguros no ramo Vida e Não Vida dos Seguradores GamaLife, Mudum Seguros, Generali Seguros 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.

Contratos celebrados por Mudum - Companhia de Seguros, S.A., Avenida Miguel Bombarda nº 4, piso 9 -1049-079 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 dos Açores

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. > Taxa Fixa: 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/Arrecção ou Terrenos sem CH	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.
Bonificado	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)
Deficientes	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
Geral	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 dos Açores.
	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.
Bonificados	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.
Deficientes	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
Geral	Habitação Própria Permanente Habitação Secundária Habitação para Arrendamento	Aquisição Obras Construção Transferências Adiantamento Multisoluções (2ª Hipoteca com CH no Novobanco dos Açores) e Multiopções associado ao CH Troca	0,5% sobre o capital amortizado se taxa Variável ⁽¹⁾ 2% % sobre o capital amortizado se taxa Fixa	0,5% sobre o capital amortizado se taxa Variável ⁽¹⁾ 2% sobre o capital amortizado se taxa Fixa
		Multisoluções com hipoteca Novobanco dos Açores	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		
Deficientes	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
Bonificado	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

⁽¹⁾ - De acordo com o DL 80-A/2022, de 25 de novembro, alterado pelo DL91/2023 de 11 de outubro, 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 31/12/2024. De acordo como 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

Imposto do Selo	
Benefício	Âmbito
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.
Isenção do Imposto do Selo sobre a Compra e Venda	Aplicável à aquisição de imóveis por jovens até aos 35 anos e que se destinem a 1ª Habitação Própria Permanente, no âmbito do Decreto-Lei 40 – A/2024 de 25 de julho

IMT – Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis	
Benefício	Âmbito
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.
Isenção nas transmissões de imóveis adquiridas por jovens até aos 35 anos cujo valor que serviria de base à liquidação não exceda o valor máximo de 316.772€ no continente e 395.964€ nas regiões autónomas, por jovens até aos 35 anos	Aplicável à aquisição de imóveis por jovens até aos 35 anos e que se destinem a 1ª Habitação Própria Permanente, no âmbito do Decreto-Lei 40 – A/2024 de 25 de julho e de acordo Ofício Circularizado 40123/2024

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.

Emolumentos de registo	
Benefício	Âmbito
Isenção dos emolumentos devidos pelo registo da primeira aquisição de imóvel, cujo valor não exceda o valor máximo do 4.º escalão da tabela prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, a favor de jovens com idade igual ou inferior a 35 anos de idade	Aplicável na primeira aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente de jovens até 35 anos no âmbito do Decreto-Lei 48 – D/2024 de 31 de julho de 2024.
Isenção dos emolumentos devidos pelo registo da hipoteca voluntária para garantir o mútuo concedido para a primeira aquisição de imóvel destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, nos termos acima referidos. Quando os pressupostos das isenções referidas se verificarem apenas relativamente a algum ou alguns dos adquirentes, os emolumentos devidos pelos registos de aquisição e de hipoteca são reduzidos proporcionalmente. No caso de utilização do procedimento especial de transmissão, oneração e registo de imóveis para efetuar o registo da aquisição, os emolumentos devidos pelo procedimento são reduzidos em € 225,00 se apenas for registado um facto; ou € 450,00 se for registado mais do que um facto. Sendo vários os titulares adquirentes e os pressupostos da redução não se verificarem relativamente a todos eles, os emolumentos devidos pelo procedimento são reduzidos em € 112,50, se apenas for registado um facto; ou € 225,00 se for registado mais do que um facto.	

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis	
Benefício	Âmbito
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 dos Açores, contudo deve informar-se, junto do Balcão do Novobanco dos Açores, 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 á 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 eDefinitiva. 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 Multirriscos 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 conterà 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 Generali Seguros S.A 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 Grande Dependência do Segurado, para todos os mutuários
- Seguro Multirriscos 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 origem e sempre até ao limite do spread Mínimo de grelha.

Estas reduções ao spread apenas se aplicam no processo de negociação de empréstimos novos 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 seguros válido durante toda a vida do contrato sem limite de sinistros, renovável anualmente. 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 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 mutuamente.
- Recomendamos que tenha conta à ordem aberta no Novobanco dos Açores como suporte ao Crédito habitação. De acordo coma 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 dos Açores, contudo deve informar-se, junto do Balcão do Novobanco dos Açores, 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
- O consumidor deve prestar informação correta e completa, no prazo que lhe seja indicado pelo mutuante ou intermediário decrédito para efeitos de avaliação da sua solvabilidade, sob pena de o crédito não lhe poder ser concedido;

Nota sobre Seguros– Companhia de Seguros, S.A associados ao CH:

- Produto comercializado pelo NOVO BANCO DOS AÇORES, S.A., com sede na Rua Hintze Ribeiro, nº2-8, 9500-049 Ponta Delgada, registado junto da Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões, na categoria de Agente de Seguros com o n.º 419552824, desde 21.01.2019. Autorizado a comercializar seguros no ramo Vida e Não Vida dos Seguradores Gamalife, Mudum Seguros, Generali Seguros 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.
- Contratos celebrados por Mudum - Companhia de Seguros, S.A., Avenida Miguel Bombarda nº 4, piso 9 -1049-079 Lisboa - Apartado 24047 - Loja CTT Campo de Ourique (Lisboa) 1251-977 Lisboa, Portugal - Capital Social €15.000.000 - N.º 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
- A taxa de juro aplicada poder assumir valores negativos em função da evolução do respetivo indexante.

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 | 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 | 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. Para residentes no Reino Unido: <ul style="list-style-type: none">• Immigration status / HOME OFFICE– Share Code View and prove your immigration status: get a share code - GOV.UK (www.gov.uk)• Full Credit Report – www.experian.co.uk OR https://www.checkmyfile.com/• Declaração de Proof of income emitida para HM Revenue and Customs (HMRC)
Documentos do imóvel	Certidão de teor da Conservatória do Registo Predial Caderneta predial ou modelo 129 Planta de localização Certificado Energético
Adicionalmente, e em função da finalidade, deverá apresentar os seguintes documentos:	Aquisição: Contrato promessa de compra e venda ou carta compromisso Licença de habitabilidade Obras: Orçamento Licença de obras Construção: 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 dos Açores, S.A.
Rua Hintze Ribeiro, 2-8 - 9500-049 Ponta Delgada
Tel: 808 296 365
Email: info@novobancodosacores.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 5,7%**; TAN Variável de 5,158% (Euribor 6 m de 3,258% de setembro 2024 e spread de 1,90%); Prestação de 819,78€; MTIC: 308.044,56€; Prémio de Seguro Vida anual médio de 233,74€.

Com efeito das vendas associadas facultativas (*) **TAEG de 4,7%**; TAN Variável de 4,158% (Euribor 6 m de 3,258% de setembro 2024 e spread de 0,90%); Prestação de 729,85€; MTIC: 275.285,18€; Prémio de Seguro Vida anual médio de 220,86€.

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 Multirrisco (prémio anual €122,63).

(*) Pressupõem a subscrição dos seguintes produtos: Domiciliação de vencimento; Seguro multirrisco 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.