

EMPRÉSTIMOS HIPOTECÁRIOS PARA APOIO À HABITAÇÃO PRÓPRIA **REGULAMENTO**

Ata n.º 15 do Conselho de Administração de 09/05/2018

Rev. Ata n.º 6 do Conselho de Administração de 05/02/2020

Rev. Ata n.º 4 do Conselho de Administração de 19/01/2021

Rev. Ata n.º 37 do Conselho de Administração de 09/08/2022

Rev. Ata n.º 11 do Conselho de Administração de 15/02/2023

CONDIÇÕES GERAIS

Cláusula 1.^a

(Objeto)

Os empréstimos hipotecários para apoio à habitação própria destinam-se a financiar a compra e/ou as obras de construção, acabamento ou melhoramento da habitação própria permanente, secundária, ou de anexos como garagens (desde que façam parte do mesmo bloco habitacional), dos Associados de “A Previdência Portuguesa”.

Cláusula 2.^a

(Destinatários)

1. Podem propor-se à concessão de empréstimos hipotecários para apoio à habitação própria, todos os Associados efetivos com o pagamento das quotas em dia.
2. Sendo o proponente casado ou vivendo em união de facto ou situação análoga, devem ambos ser associados d’ A Previdência Portuguesa.
3. A situação referida no número anterior deverá ser mantida até à liquidação do empréstimo concedido, sob pena de “A Previdência Portuguesa” poder exigir a liquidação antecipada do montante em dívida.

Cláusula 3.^a

(Condições)

1. Os empréstimos em causa não podem ter como destino a compra e/ou as obras de construção, acabamentos ou melhorias de outra habitação que não a habitação própria



permanente, secundária, ou de anexos como garagens (desde que façam parte do mesmo bloco habitacional), dos associados.

2. Os empréstimos a conceder têm como limite o montante de 150.000,00 € (cento e cinquenta mil euros).
3. Os empréstimos concedidos não podem ser de montante superior a metade do valor atribuído pela Comissão de Avaliação ao bem a hipotecar.
4. Quando o intuito de um pedido de empréstimo for a construção, acabamento ou melhoramento de um imóvel, a Comissão de Avaliação deverá indicar o valor do imóvel de acordo com o cenário atual (sem obras), e, a melhor estimativa sobre o valor de mercado do imóvel assumindo que todas as obras previstas no projeto de arquitetura, ou na inexistência deste (por não ser necessário), no orçamento de construção apresentado, são realizadas. Para estas situações, o valor máximo do empréstimo será de metade do valor expectável do imóvel após a conclusão dos trabalhos previstos. Nestes casos, o empréstimo será libertado faseadamente, de acordo com o decorrer das obras e sujeito a vistoria por perito avaliador (a suportar pelo Associado de acordo com tabela em vigor). A 1.ª tranche não poderá ser superior a metade do valor da avaliação do imóvel no momento atual (sem a realização de obras), pelo que se forem necessárias tranches adicionais, estas, e conseqüentemente os atos de vistoria a realizar não podem ocorrer com uma frequência inferior a 3 meses nem exceder as 8 vistorias (prazo máximo para construção de 24 meses). A hipoteca será constituída sobre o terreno onde as obras se irão realizar e tudo o que nele estiver ou for construído, sendo necessário a apresentação do orçamento de construção que justifique quais as obras a realizar.
5. As propostas de concessão de empréstimos hipotecários para apoio à habitação própria não serão analisadas antes da apreciação do relatório de avaliação do bem a hipotecar e do parecer jurídico.
6. Cada associado apenas pode ser titular de um empréstimo hipotecário para apoio à habitação própria, sem prejuízo do disposto no n.º 9 da presente cláusula.
7. O disposto no número anterior não prejudica a renegociação dos empréstimos hipotecários para apoio à habitação própria concedidos.



8. Na vigência de um empréstimo hipotecário para apoio à habitação própria, podem os associados propor-se a novo empréstimo, desde que contemple e compreenda a liquidação da totalidade do empréstimo e cumpra com as condições elencadas na Cláusula seguinte.
9. No caso referido no número anterior, o pagamento do empréstimo a liquidar é feito diretamente pela “A Previdência Portuguesa”, por compensação, no montante do novo empréstimo.
10. Excecionalmente, pode a “A Previdência Portuguesa”, conceder um segundo empréstimo hipotecário para apoio à habitação própria, na vigência do primeiro, se:
 - a) a concessão de um empréstimo nas condições referidas no n.º 5 da presente cláusula implica, para “A Previdência Portuguesa”, uma perda ou diminuição de garantias, relativamente às garantias prestadas no empréstimo vigente;
 - b) se verificarem cumpridas as condições enunciadas nos n.ºs 1, 2 e 3 da presente cláusula;
 - c) somada a quantia a conceder no segundo empréstimo, com a quantia em dívida relativa ao primeiro empréstimo, o valor obtido não seja superior ao valor emprestado ao associado aquando da concessão do primeiro empréstimo.
11. A decisão de concessão dos empréstimos apenas será tomada após a apresentação de todos os documentos e efetuados todos os pagamentos contantes do ANEXO I que é parte integrante do presente regulamento.
12. A taxa máxima de esforço, não poderá ser superior a 30% do rendimento dos titulares candidatos ao empréstimo. Neste cálculo inclui-se o encargo mensal do empréstimo ao qual se está a candidatar, excluindo-se o pagamento das quotas mensais pagas à Associação, de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Esforço} = \frac{\text{encargos financeiros com prestações mensais de crédito (titulares candidatos)}}{\text{rendimento mensal líquido (titulares candidatos)}}$$

Cláusula 4.^a

(Prazo e número de prestações)

1. A liquidação do empréstimo concedido é sempre efetuada em prestações mensais sucessivas.
2. As prestações compreendem capital e juros.



3. O prazo máximo de concessão dos empréstimos hipotecários para apoio à habitação própria é de 480 (quatrocentos e oitenta) meses.
4. À data contratualizada para a liquidação da última prestação, a idade do titular do empréstimo hipotecário para apoio à habitação própria ou do mais velho entre eles havendo mais do que um titular, não pode ultrapassar os 80 (oitenta) anos cronológicos.

Cláusula 5.^a

(Vencimento das prestações)

As prestações vencem-se no mês a que dizem respeito e no dia correspondente à data da escritura.

Cláusula 6.^a

(Antecipação do pagamento)

1. Pode ser antecipado o pagamento de uma ou mais prestações.
2. O pagamento antecipado de prestações não pode dar lugar a qualquer penalização.
3. O pagamento antecipado de prestações tem que ser efetuado na mesma data do vencimento de qualquer das restantes.

Cláusula 7.^a

(Taxa de juro)

Aos empréstimos hipotecários para apoio à habitação própria é aplicada uma taxa de juro correspondente à taxa EURIBOR a 6 (seis) meses, acrescida de um spread de 3,75% (três unidades e setenta e cinco centésimas percentuais), sendo aplicado um teto máximo de 5% à soma das duas taxas.

Cláusula 8.^a

(Penalização por incumprimento)

A falta de pagamento de qualquer das prestações na data do seu vencimento importa o pagamento de uma penalização no valor de 4,00% (quatro unidades percentuais) sobre o valor de capital da prestação em falta.

Cláusula 9.ª

(Despesas)

1. Todas as despesas havidas com a contratualização e concessão do empréstimo hipotecário, nomeadamente com avaliações, registos, organização processual e preparos, são da responsabilidade do proponente.
2. O proponente deve antecipar o pagamento das despesas referidas no número anterior.
3. O pagamento de todas as despesas com escrituras é da responsabilidade do proponente, devendo ser efetuado diretamente por este último ao Notário.

Cláusula 10.ª

(Disposições finais)

Os casos omissos no presente regulamento serão resolvidos nos termos da legislação aplicável ou pelo Conselho de Administração.

ANEXO I

ORGANIZAÇÃO PROCESSUAL

1. Para candidatura:

- 1.1 Proposta devidamente preenchida;
- 1.2 Fotografia do prédio ou andar;
- 1.3 Caderneta Predial ou, no caso de prédio em construção, Certidão de Teor matricial atualizada passada pela respetiva Repartição de Finanças;
- 1.4 Memória descritiva e orçamento detalhado das obras a executar, no caso do empréstimo se destinar a obras de beneficiação, reparação ou ampliação;
- 1.5 Verba destinada a preparo processual;
- 1.6 Declaração de IRS dos últimos três anos;
- 1.7 Comprovativo do vínculo laboral e últimos três recibos de vencimento;
- 1.8 Certidão comprovativa da inexistência de dívidas fiscais e à Segurança Social, a renovar anualmente. A existência de dívidas às Finanças ou à Segurança Social, verificada a qualquer momento, é fundamento para indeferimento do pedido ou rescisão do contrato;
- 1.9 Mapa de responsabilidade de créditos emitido pelo Banco de Portugal;
- 1.10 Planta do Edifício e/ou Terreno a hipotecar;
- 1.11 Projeto de arquitetura (quando aplicável).

2. Para escritura:

- 2.1 Apólice de seguro multirrisco, com o valor mínimo a definir após a avaliação do imóvel e seguro de vida no valor mínimo do empréstimo, a subscrever na APP até ao montante permitido. Estes seguros deverão ser efetuados em companhia de seguros a aprovar pela Associação;



- 2.2 Caderneta Predial ou, no caso de prédio em construção, Certidão de Teor matricial atualizada passada pela respetiva Repartição de Finanças;
- 2.3 Se o(s) requerente(s) não beneficiar(em) de isenção automática do IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis), deverá(ão) apresentar declaração passada pela entidade competente para o reconhecimento da isenção;
- 2.4 Certidão da Conservatória do Registo Predial comprovativa:
 - 2.4.1 Do prédio se encontrar descrito e teor da descrição predial donde conste o registo da propriedade horizontal, se for caso disso;
 - 2.4.2 Da última transmissão e a favor de quem;
 - 2.4.3 Dos ónus ou encargos que onerem o prédio;
- 2.5 Licença de Habitabilidade, no caso da construção ser posterior a 7/08/1951, que poderá ser substituída provisoriamente pela Licença de Construção, no caso de prédio em edificação, até conclusão da obra;
- 2.6 Fotocópias do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte ou do Cartão de Cidadão, dos mutuários e do(s) vendedor(es);
- 2.7 Se a construção do prédio for feita de empreitada, declaração do construtor certificando que nada lhe é devido;
- 2.8 Certificado energético;
- 2.9 Outros documentos que a Associação entenda necessários exigir para o fim em vista.

3. Situações que impliquem a realização de obras e a apresentação de projeto de arquitetura:

- 3.1 Licença de habitabilidade, a apresentar após a conclusão das obras.