

## Crédito à Habitação - Normas

### PRIMEIRA HIPOTECA SOBRE PRÉDIOS URBANOS OU RÚSTICOS

**Disposições aplicáveis:** ESTATUTO - Aplicação de capitais - Artigo 22º, alínea c

---

### OBRAS EM HABITAÇÃO PRÓPRIA

### CONCLUSÃO DE CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA

### *NORMAS GERAIS*

### CAPÍTULO III

### SECÇÃO I

## **EMPRÉSTIMOS PARA OBRAS EM HABITAÇÃO PRÓPRIA**

### **FINALIDADE DO EMPRÉSTIMO**

#### **Artigo 1º**

Estes empréstimos têm por finalidade cobrir total ou parcialmente o custo das obras de reparação, beneficiação ou ampliação de habitação que seja propriedade do sócio.

### **LIMITE DO VALOR DO EMPRÉSTIMO**

#### **Artigo 2º**

O limite de cada empréstimo, cujo pedido deverá ser suportado por três orçamentos, será fixado pelo Conselho de Administração, ponderado o grau de risco, as disponibilidades orçamentais e a avaliação feita, quando for caso disso.

### **EXIGÊNCIA DA HIPOTECA**

#### **Artigo 3º**

Os empréstimos serão garantidos por hipoteca sobre os imóveis unifamiliares ou frações a beneficiar, desde que sobre eles não incidam quaisquer ónus ou encargos.

### **TAXA ANUAL DE JURO**

#### **Artigo 4º**

A taxa real do juro anual será fixada nos mesmos termos do crédito concedido para a compra ou construção de habitação própria, nos termos do Artigo 3.º Secção II do Capítulo I (Normas Especiais).

## **TAXA DE JURO DO EMPRÉSTIMO**

### **Artigo 5º**

A taxa real do juro anual será fixada pela Caixa e poderá ser alterada durante a vigência do contrato, tendo em conta as condições do mercado e a evolução daquele.

## **AMORTIZAÇÃO DO EMPRÉSTIMO**

### **Artigo 6º**

1. São aplicáveis as disposições do Artigo 4º da Secção II do Capítulo I (Normas Especiais), respeitantes à compra ou construção de habitação própria.

2. O prazo máximo de amortização é de 15 anos.

## **AMORTIZAÇÃO DO EMPRÉSTIMO**

### **Artigo 7º**

1. A amortização do empréstimo e o pagamento dos juros serão feitos em prestações mensais, de valor constante ou crescente, conforme a opção do sócio e de acordo com as respetivas tabelas a fornecer pela Caixa.

2. Os sócios terão de optar por um dos períodos de amortização que lhes permita ter o empréstimo pago até aos 70 anos de idade.

3. Quando as mensalidades não forem pagas nas datas dos respetivos vencimentos, vencerão juros de mora, contados dia a dia e serão calculados à taxa supletiva de juros de mora que vigorar no momento.

4. A falta de pagamento superior a seis meses acarreta a execução imediata da hipoteca.

---

## ***NORMAS ESPECIAIS***

### **SECÇÃO II**

#### **ART.º 1.º - FINS DO EMPRÉSTIMO E REQUISITOS RELATIVOS AOS CONCORRENTES**

1. Os empréstimos, objeto das presentes normas, destinam-se, unicamente, a obras de limpeza, pequenas ampliações e reparação de imóveis, habitação do sócio e que sejam sua propriedade.
2. Estes empréstimos poderão, ainda, nos termos do número anterior, ser utilizados para conclusão de construção de moradia unifamiliar.
3. Os empréstimos abrangem obras de beneficiação ou ampliação de casas de natureza unifamiliar e que consistam na melhoria das condições de habitabilidade do sócio e seu agregado familiar, pelo que não são abrangidas construções de anexos destinados a arrumos ou outros do mesmo tipo, ou anexos que passem a constituir outro fogo habitacional. Os empréstimos para obras que compreendam a edificação de garagens só serão concedidos desde que estas se situem no logradouro da habitação do sócio que garanta o empréstimo em causa.

4. Quaisquer das obras referidas deverão, sempre que a tal haja lugar, ser devidamente licenciadas pela respetiva Câmara Municipal.

5. Os empréstimos serão concedidos com garantia hipotecária, sobre os imóveis unifamiliares ou frações a beneficiar, desde que sobre eles não incidam quaisquer ónus ou encargos.

6. Havendo dois cônjuges sócios desta Instituição, só um poderá beneficiar do empréstimo.

## **ART.º 2.º - REGRAS DE PREFERÊNCIA E LIMITES DO VALOR DO EMPRÉSTIMO**

1. Os sócios serão atendidos, por ordem cronológica da entrada do pedido, até ser esgotada a verba estipulada para esse fim, em cada ano.

1.1. Quando no mesmo dia entrarem vários pedidos, dar-se-á prioridade aos sócios que possuírem mais de uma modalidade de seguro social. Para desempate será dada prioridade à antiguidade de sócio, definida pela ordem de número de sócio.

2. O montante do empréstimo basear-se-á nos valores do pedido do sócio, da avaliação e dos orçamentos, tendo em consideração os limites estabelecidos no Artigo 2º da Secção I do Capítulo I (Normas Gerais).

## **ART.º 3.º - AMORTIZAÇÃO DO EMPRÉSTIMO**

1. O prazo máximo para amortização do empréstimo será de 15 anos, devendo encontrar-se totalmente liquidado antes do sócio atingir os 70 anos de idade.

2. A amortização do capital e juros serão pagos em mensalidades e adiantadamente, de acordo com as respetivas tabelas a fornecer pela Caixa.

3. A primeira mensalidade de amortização vence-se na data em que for autorizado o pagamento total do empréstimo ou o pagamento da última prestação, se for caso disso.

4. O valor da primeira mensalidade e juros dos levantamentos efetuados, serão deduzidos ao último pagamento a efetuar pela Caixa.

5. A taxa de juro do empréstimo é de 6% ao ano e atualizável por deliberação do Conselho de Administração.

6. As mensalidades não pagas nas datas dos respetivos vencimentos, vencerão juros de mora, contados dia a dia e serão calculados à taxa mensal de juros moratórios que vigorar no momento.

7. A falta de pagamento superior a seis meses acarreta a execução imediata da hipoteca.

8. Os sócios poderão antecipar o pagamento do capital emprestado, no todo ou em parte. Às anuidades antecipadas serão deduzidos os juros respetivos.

9. A amortização parcial será feita na data do vencimento de qualquer anuidade e sempre por anos completos, de harmonia com a respetiva tabela.

10. A amortização parcial permitirá:

10.1. Redução do prazo de pagamento de um número de anos igual ao das anuidades amortizadas;

10.2. Redução do valor das futuras mensalidades, de harmonia com a amortização feita, mantendo-se o prazo inicialmente estabelecido.

11. A amortização total poderá ser efetuada em qualquer momento, devendo, no entanto, ser pagas integralmente as mensalidades que faltarem para completar a anuidade decorrente no momento da antecipação.

---

## ***NORMAS DE EXECUÇÃO***

### **CAPÍTULO IV**

#### **SECÇÃO III**

#### **ART.º 1.º - INSTRUÇÃO DO PROCESSO**

1. Apreciado o pedido, feito em impresso próprio, admitir-se-á a inscrição ou não, consoante a viabilidade, em face das declarações prestadas pelo sócio.

2. O sócio será informado da aceitação, ou não, do pedido e esclarecido sobre as razões, no caso de não ser aceite.

3. Chegada a vez de ser atendido, avisar-se-á por ofício sob registo, para informar no prazo de 10 dias, se mantém o pedido. A falta de resposta, dentro deste prazo, será considerada

desistência, sendo anulada a respetiva inscrição.

4. Continuando o sócio interessado na manutenção do pedido, ser-lhe-á fixado, também por ofício, sob registo, o prazo de trinta dias a contar da data do mesmo, para apresentar o seguinte:

- a) Plantas e alçados da casa a beneficiar ou projeto da construção, devidamente autorizado pela Câmara Municipal;
- b) Caderno de encargos discriminativo dos trabalhos a realizar;
- c) Três orçamentos das obras pretendidas;
- d) Preparo para as despesas de avaliação.

5. No caso das obras serem efetuadas por administração direta é imprescindível a apresentação dos elementos referidos nas alíneas do n.º4 do presente artigo.

6. O prazo referido no n.º4 poderá ser prorrogado por mais 60 dias, se o sócio apresentar pedido justificativo, com a antecedência mínima de 8 dias.

6.1. Finda a prorrogação, o pedido será anulado sem mais formalidades, se não tiverem sido apresentados os documentos referidos no n.º4 deste artigo.

7. De posse dos elementos necessários, a Caixa solicitará a um técnico a avaliação da casa e a apreciação dos orçamentos, sendo o respetivo relatório presente à Administração, para que seja fixado o quantitativo a emprestar, nos termos do Artigo 2.º da Secção I do Capítulo I (Normas Gerais).

8. Por meio de ofício registado, o sócio será informado sobre o montante do crédito que lhe foi fixado, pedindo-se, simultaneamente, a documentação necessária para a escritura.

9. O prazo máximo para entrega desta documentação é de 60 dias, a partir da data do ofício

em que for pedida, considerando-se anulada a inscrição se o sócio não der cumprimento ao solicitado.

9.1. Excecionalmente, poderão ser concedidas prorrogações, por períodos de 30 dias, mediante o pagamento de juros calculados à taxa que for fixada para o empréstimo, sobre o crédito fixado, e desde que o sócio o solicite com a antecedência mínima de 8 dias, apresentando documento justificativo.

10. Recebida a documentação, e se tudo estiver nas devidas condições, elaborar-se-á a minuta da escritura, a qual será remetida ao sócio, marcando-se também, a data da sua realização, na sede da Caixa ou em Cartório Notarial de Lisboa, a designar pela credora.

11. O sócio obriga-se a apresentar a licença Camarária das obras a realizar, se for caso disso.

11.1. De posse da fotocópia da escritura a Caixa pede à Conservatória a conversão do registo provisório de hipoteca.

12. As prestações ou a totalidade do empréstimo serão pagas depois da escritura de hipoteca e após confirmação, por parte dos Serviços Técnicos da Caixa, da efetivação parcial ou total, dos trabalhos constantes do caderno de encargos.

13. Poderá ser pago no ato da escritura, um adiantamento de 5% do valor do empréstimo, desde que o sócio o solicite, por escrito, à Caixa credora.

14. As obras deverão estar concluídas no prazo de 18 meses a contar da data da escritura de hipoteca, sem o que, salvo em caso de força maior ou impossibilidade objetiva de cumprimento, anulará todo o processado, com as devidas e legais consequências que de tal advém, nomeadamente o reembolso das quantias já prestadas e respetivos juros.

15. Terminadas as obras, o técnico da Caixa realizará nova vistoria, depois da qual, e cumprido

o caderno de encargos, será pago ao sócio, por meio de cheque, o quantitativo do empréstimo ou o remanescente.

16. No caso de conclusão de construção de moradia unifamiliar, considera-se o final das obras na data em que for paga a licença de utilização.

17. O pagamento do empréstimo poderá ser feito em prestações, por solicitação do sócio, nas seguintes condições:

- a) Os levantamentos, no decorrer da obra, só serão autorizados mediante prévia vistoria a realizar pelos Serviços Técnicos da Caixa, que confirmem que o quantitativo pedido corresponde aos trabalhos já executados.
- b) Os levantamentos efetuados, incluindo o adiantamento referido no n.º13, vencem juro igual ao do empréstimo, até à data da conclusão das obras, ou da obtenção da licença de utilização, se for caso disso, o qual será contado dia a dia.

18. Os encargos de avaliação e vistoria das obras serão de conta do sócio.

## **ART.º 2.º - DISPOSIÇÕES FINAIS**

1. Sempre que a hipoteca recaia sobre um imóvel ou fração, que seja morada de família, deve a mesma ser autorizada pelo outro cônjuge independentemente do regime de bens do casal.

2. Se o regime de bens que vigorar entre cônjuges for o de separação de bens, deve a propriedade pertencer ao sócio, para que o empréstimo possa ser concedido. O mesmo se exigirá em caso de comunhão de adquiridos se a propriedade tiver sido adquirida antes do casamento.

3. Sobre os prédios ou frações a hipotecar, não poderão incidir quaisquer ónus ou encargos, nem usufruto a favor de terceiros.

4. Em caso de compropriedade é necessário que esta seja entre o sócio e os seus descendentes ou ascendentes, devendo ainda estes dar o seu consentimento.

5. A compropriedade com terceiros, para além dos previstos no número anterior, obsta à concessão do empréstimo.

6. O sócio obriga-se a manter um seguro na modalidade incêndio-multirisco, em entidade seguradora aceite pela Caixa e pelo valor por esta indicado, suscetível de atualização.

7. O Sócio obriga-se, ainda, a manter um seguro de vida que garanta o pagamento da dívida em caso de invalidez ou morte.

8. Correm por conta do sócio, em regime de preparos, as despesas com a escritura de hipoteca, os registos e cancelamentos que haja a efetuar na Conservatória, e o termo de quitação.

9. Também correm por conta do sócio as despesas judiciais, que a Caixa faça para manter, garantir ou haver o seu crédito.

10. Os mutuários obrigam-se, ainda, ao seguinte:

- a) Manter em dia o pagamento das quotas do sócio;
- b) Pagar as mensalidades nas datas dos seus vencimentos;
- c) Manter a casa em bom estado de conservação;
- d) Não efetuar quaisquer obras ou modificações na casa hipotecada, que não sejam as de simples conservação e limpeza, sem o consentimento da Caixa, dado por escrito.

11. Os casos omissos serão tratados de acordo com as normas estabelecidas nos contratos de

hipoteca para a presente modalidade.