



Crédito à Habitação - Normas

PRIMEIRA HIPOTECA SOBRE PRÉDIOS URBANOS OU RÚSTICOS

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

COMPRA CONSTRUÇÃO TRANSFERÊNCIA DE EMPRÉSTIMO

NORMAS GERAIS

CAPÍTULO I

SECÇÃO I

EMPRÉSTIMOS PARA COMPRA OU CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO OU TRANSFERÊNCIA DE EMPRÉSTIMO HIPOTECÁRIO

OBJECTIVOS DOS EMPRÉSTIMOS

Artigo 1º

1. Estes empréstimos têm por finalidade cobrir parcial ou totalmente o custo da compra ou construção de casa.
2. Os empréstimos serão garantidos por primeira hipoteca e abrangerão as seguintes modalidades:
 - a) Compra de andar que constitua um único fogo habitacional.
 - b) Compra de moradia unifamiliar.
 - c) Compra de terreno e construção de moradia unifamiliar.
 - d) Construção de moradia em terreno próprio.
 - e) Constituição de empréstimo por transferência de hipoteca de Instituição de crédito.

LIMITE DO VALOR DO EMPRÉSTIMO

Artigo 2º

O limite máximo de cada empréstimo será fixado pelo Conselho de Administração, ponderado o grau de risco do mesmo e as disponibilidades orçamentais para o efeito.

TAXA DE JURO DO EMPRÉSTIMO

Artigo 3º

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 4º

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. O prazo máximo de amortização do empréstimo é de 20 anos.
3. Os sócios terão de optar por um dos períodos de amortização que lhes permita ter o empréstimo pago até aos 70 anos de idade.
4. 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.

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

SEGURO

Artigo 5º

1. 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.
2. No caso de construção de habitação unifamiliar, o sócio deverá fazer o seguro do imóvel logo que a fiscalização considere a obra concluída.
3. O sócio obriga-se, ainda, a manter um seguro de vida que garanta o pagamento da dívida em caso de invalidez ou morte.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 6º

1. Sobre os prédios ou frações, a hipotecar, não poderão incidir quaisquer ónus ou encargos, nem usufrutos a favor de quaisquer entidades ou pessoas.
2. Se os prédios ou frações, a adquirir pelos sócios, responderem por quaisquer hipotecas, terão as mesmas de ser distratadas até à data da escritura de compra e hipoteca a realizar com esta Instituição, ou no próprio ato da sua realização, devendo o sócio, quando da entrega dos documentos para escritura, informar a Caixa da forma como se fará o distrate.
3. No caso de empréstimo hipotecário que o sócio pretenda distratar para constituição de hipoteca a favor desta Caixa, deverá o sócio apresentar no ato da escritura o termo de autenticação que permita o cancelamento da hipoteca.
4. Os mutuários obrigam-se, ainda, ao seguinte:
 - a) Manter em dia o pagamento das quotas de 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 consentimento da Caixa, dado por escrito.
5. A Caixa poderá considerar vencidas todas as prestações ainda não pagas, além dos casos a que se referem as alíneas do número anterior, quando se verificar o não cumprimento das condições regulamentares ou a alienação sem o seu consentimento dado por escrito.
6. Poder-se-á considerar, igualmente, como vencidas todas as prestações, em caso de sinistro, expropriação ou de qualquer intervenção judicial ou administrativa, que possa afetar o contrato ou a sua garantia.
7. A taxa de juro do empréstimo que vigorar no momento do início da ação, será elevada de 0,5% no caso da Caixa ter de promover ação ou execução judicial, para haver o seu crédito.
8. Decorrem por conta do sócio, em regime de preparos as despesas com a escritura da 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, bem como, dentro dos limites legais, as extrajudiciais, que a Caixa faça para manter, garantir ou haver o seu crédito.

NORMAS ESPECIAIS

CAPÍTULO I

SECÇÃO II

ART.º 1.º - OBJECTIVOS DOS EMPRÉSTIMOS

1. Os empréstimos de que trata a presente modalidade serão garantidos por primeira hipoteca e abrangerão o seguinte:
 - a) Compra de andar que constitua um único fogo habitacional.
 - b) Compra de moradia unifamiliar.
 - c) Compra de terreno e construção de moradia unifamiliar.
 - d) Construção de moradia unifamiliar em terreno próprio.
 - e) Constituição de empréstimo por transferência de hipoteca de Instituição de crédito.
2. Nos casos referidos nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 deste artigo as escrituras de compra e de hipoteca serão celebradas simultaneamente.

3. No caso de transferência de hipoteca o termo de cancelamento da hipoteca a distratar será apresentado no ato da escritura de hipoteca a favor desta Caixa.

4. No caso de construção de moradia, o empréstimo será pago pela Caixa, depois da escritura de hipoteca, e de acordo com as fases da obra, nos termos do art.º5º das presentes normas.

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, na classificação aos que possuírem mais de uma modalidade de seguro social. Para desempate a prioridade será determinada pela antiguidade de sócio, que será definida pela ordem de número de sócio.

1.2. Os empréstimos serão requeridos em impresso próprio, a fornecer pela Caixa, a pedido do sócio.

1.3. Havendo dois cônjuges sócios desta Caixa, só um poderá inscrever-se nos empréstimos, devendo, para o efeito, preencher um único boletim.

2. O empréstimo será fixado em função do pedido do sócio e do valor mais baixo da compra, da avaliação ou da avaliação do conjunto terreno-construção projetada, quando se trate de construção, tendo em atenção, num e noutro caso, o limite referido no Artigo 2º da Secção I do Capítulo I (Normas de Gerais).

ART.º 3.º - TAXA DE JURO DO EMPRÉSTIMO

A taxa de juro do empréstimo é de 6% ao ano e poderá ser alterada quando a Caixa entenda haver razões que o justifiquem, durante a vigência do contrato, tendo em conta as condições do mercado e a evolução daquele.

ART.º 4.º - AMORTIZAÇÃO DO EMPRÉSTIMO

1. No caso de compra, a primeira mensalidade vence-se no ato da escritura de compra e de hipoteca e as seguintes reportar-se-ão ao dia 1 do mês a que correspondem.

2. Tratando-se de empréstimo para construção, a primeira mensalidade vence-se na data em que for emitida a licença de utilização do imóvel, pela Câmara Municipal e as seguintes reportar-se-ão ao dia 1 do mês a que correspondem.

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

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

5. A amortização parcial permitirá:

a) Redução do prazo de pagamento de um número de anos igual ao das anuidades amortizadas;

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

6. 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 II

SECÇÃO I

ART.º 1.º - INSTRUÇÃO DO PROCESSO COMPRA DE ANDAR OU MORADIA

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. Com vista à concretização do pedido, será o sócio convidado por ofício, sob registo, a informar, no prazo de 15 dias, se está efetivamente interessado no empréstimo.

Parágrafo único - Caso o sócio não esteja interessado no empréstimo deverá responder de imediato, de modo a que possa ser chamado outro em sua substituição. A falta de resposta dentro do prazo fixado no número anterior, considerar-se-á como desistência, sendo anulada a respetiva inscrição.

4. Mantendo o sócio o interesse em concretizar o pedido, ser-lhe-á fixado, por ofício, sob registo, o prazo de 60 dias, a contar da data do mesmo, para apresentar os documentos para efeito de avaliação, que a seguir se indicam:

- a) Planta de localização;
- b) Planta do andar ou moradia a adquirir;
- c) Preenchimento do Modelo A, com os elementos para avaliação.
- d) Preparo para as despesas de avaliação.

5. O prazo de 60 dias referido no número anterior poderá ser prorrogado por mais 30, se o sócio apresentar pedido justificativo, com a antecedência mínima de 8 dias.

6. Finda a prorrogação, o pedido será anulado sem mais formalidades, se não tiverem sido apresentados os documentos referidos no n.º 4 deste artigo.

7. Depois de recebida a documentação e preparo indicados nas alíneas do n.º 4 deste artigo, a Caixa pedirá a avaliação da casa.

8. Após a receção do relatório de avaliação, proceder-se-á à fixação do quantitativo do empréstimo a conceder, nos termos do Artigo 2º da Secção I do Capítulo I (Normas de Gerais).

9. O quantitativo do crédito fixado será dado a conhecer ao sócio, por meio de ofício, sob registo, no qual se inclui nota da documentação necessária para as escrituras simultâneas de compra e respetivo empréstimo hipotecário.

10. O prazo para apresentação dos documentos para escritura é de 60 dias.

Parágrafo 1.º - Este prazo poderá ser prorrogado por mais 30 dias, se o sócio apresentar pedido justificativo com a antecedência mínima de 8 dias.

Parágrafo 2.º - Excecionalmente poderão ser concedidas novas prorrogações, por períodos de 60 dias, até ao máximo de 180 dias. Por cada pedido de prorrogação será devida uma taxa de 0,002 sobre o empréstimo fixado, e desde que o sócio o solicite, comprovando, documentalmente, o vínculo que o liga ao compromisso assumido.

Parágrafo 3.º - A taxa referida no parágrafo 2.º deste artigo poderá ser alterada quando a Caixa entenda haver razões que o justifiquem.

11. A documentação necessária para efetivação da escritura é a seguinte:

- a) Licença de utilização do imóvel ou fração, ou certidão da mesma, passada pela respetiva Câmara Municipal, ou documento comprovativo de que o prédio foi inscrito na matriz anteriormente a 7/8/51, se for caso disso.
- b) Certidão passada pela Conservatória do Registo Predial, do teor da descrição predial e de todas as inscrições em vigor, incluindo fotocópia da requisição do registo provisório de transmissão a favor do sócio, requerido pelo vendedor e do registo provisório de hipoteca a favor da Caixa, requerido pelo sócio.
- c) Documento comprovativo do pagamento do imposto municipal de sisa, se for caso disso.
- d) Caderneta predial devidamente atualizada pela Repartição de Finanças.
- e) No caso do prédio ou fração, não estar inscrito na matriz, duplicado da declaração de participação para inscrição matricial, visado pela Repartição de Finanças ou certidão que o substitua.
- f) Recibo comprovativo de que se encontra liquidada a contribuição autárquica do ano, no caso de já incidir este imposto sobre o prédio ou fração.
- g) Apólice de seguro, em nome do sócio desta Caixa, com a cláusula de que "A Caixa de Previdência do Ministério da Educação tem interesse no contrato de seguro, na qualidade de credora hipotecária privilegiada."
- h) Recibo do último prémio de seguro pago.
- i) Bilhetes de identidade e cartões de contribuinte de todos os intervenientes nas escrituras e procurações, se, porventura alguns não puderem comparecer.
- j) Outra documentação que se torne eventualmente necessária.

12. Recebida a documentação a que se refere o número anterior, procede-se à sua conferência, e se a mesma estiver em condições de ser aceite, elabora-se a minuta da escritura.

13. Da data das escrituras simultâneas de compra e hipoteca, a realizar na sede da Caixa, ou em Cartório Notarial de Lisboa, a designar pela mesma, será dado conhecimento ao sócio, por ofício, remetendo-se a respetiva minuta.

14. A falta de qualquer dos intervenientes no ato notarial, e (ou) a sua presença sem que sejam portadores dos seus bilhetes de identidade ou documentos de identificação que os substituam, e dos cartões de contribuinte, ocasionará a realização de uma nova escritura, correndo todos os encargos de conta do sócio.

SECÇÃO II

ART.º 1.º - INSTRUÇÃO DO PROCESSO

COMPRA DE TERRENO E CONSTRUÇÃO DE MORADIA OU CONSTRUÇÃO DE MORADIA EM TERRENO PRÓPRIO

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. Com vista à concretização do pedido, será o sócio convidado por ofício, sob registo, a informar, no prazo de 15 dias, se está efetivamente interessado no empréstimo.

Parágrafo único - Caso o sócio não esteja interessado no empréstimo deverá responder de imediato, de modo a que possa ser chamado outro em sua substituição. A falta de resposta, dentro do prazo fixado no número anterior, considerar-se-á como desistência, sendo anulada a respetiva inscrição.

4. Mantendo o sócio o interesse em concretizar o pedido, ser-lhe-á fixado, por ofício, sob registo, o prazo de 60 dias, a contar da data do mesmo, para apresentar os documentos para efeitos de avaliação, que a seguir se indicam:

a) Declaração passada pela Câmara Municipal em que se afirma a viabilidade da construção pretendida, e se está ou não abrangida pelos condicionalismos sobre loteamento.

b) Projeto da construção, do qual constem as seguintes peças:

- Memória descritiva e justificativa;
- Mapa de acabamentos;
- Planta de localização;
- Plantas, alçados e cortes.

d) Preenchimento do impresso Modelo B.

e) Preparo destinado à avaliação do terreno e apreciação do projeto.

5. O prazo de 60 dias referido no número anterior poderá ser prorrogado por mais 30, se o sócio apresentar pedido justificativo, com a antecedência mínima de 8 dias.

6. Finda a prorrogação, o pedido será anulado, sem mais formalidades, se não tiverem sido apresentados os documentos referidos no n.º 4 deste artigo.

7. Depois de recebida a documentação e preparo indicados nas alíneas do n.º 4 deste artigo, a Caixa pedirá a avaliação do terreno e a apreciação do projeto de construção.

8. Após a receção do relatório de avaliação, proceder-se-á à fixação do quantitativo do empréstimo a conceder, tendo em consideração os valores de avaliação, do pedido do sócio e o limite referido no Artigo 2º da Secção I do Capítulo I (Normas de Gerais).

9. O quantitativo do crédito fixado será dado a conhecer ao sócio, por meio de ofício, sob registo, no qual se inclui nota da documentação necessária para escritura.

10. O prazo para a apresentação dos documentos para escritura é de 30 dias. Parágrafo 1.º - As prorrogações deste prazo regem-se pelas normas contidas nos parágrafos 1.º, 2.º, e 3.º do n.º 10 do Art.º 1º da Secção I do Capítulo II (Normas de Execução).

11. A documentação necessária para a efetivação da escritura é a seguinte:

a) Certidão, passada pela Conservatória do Registo Predial, do teor da descrição predial e de todas as inscrições em vigor, incluindo o registo do alvará do loteamento, se for caso disso, bem como fotocópia da requisição do registo provisório de transmissão do terreno a favor do sócio, requerido pelo vendedor (no caso do sócio não ser proprietário do terreno) e do registo provisório de hipoteca a favor da Caixa, requerido pelo sócio.

b) Conhecimento de sisa, ou documento que o substitua, no caso do sócio não ser proprietário do terreno.

c) Caderneta predial, devidamente atualizada pela Repartição de Finanças, se for caso disso ou duplicado da declaração de participação para inscrição matricial, visado pela Repartição de Finanças ou certidão que o substitua.

d) Bilhetes de identidade e cartões de contribuinte de todos os intervenientes nas escrituras, e procurações, se, porventura, alguns não puderem comparecer.

e) Outra documentação que se torne necessária.

12. Recebida e conferida a documentação mencionada no número anterior, elaborar-se-á a minuta da escritura.

13. Da data do contrato, a realizar na sede da Caixa, ou em Cartório Notarial de Lisboa, a designar pela mesma, será dado conhecimento ao sócio, por ofício. este será acompanhado pela respetiva minuta, bem como por declaração na qual se especificará a forma de pagamento do empréstimo.

14. O contrato do empréstimo, e o da aquisição do terreno, se for caso disso, realizar-se-ão simultaneamente.

15. A falta de qualquer dos intervenientes no ato notarial, e (ou) a sua presença sem que sejam portadores dos seus bilhetes de identidade ou documentos de identificação que os substituam, e dos cartões de contribuinte, ocasionará a realização de uma nova escritura, correndo todos os encargos de conta do sócio.

ART.º 2.º - LEVANTAMENTOS NO CASO DE EMPRÉSTIMO PARA CONSTRUÇÃO DE MORADIA UNIFAMILIAR

1. No caso de compra de terreno e construção de moradia unifamiliar, os levantamentos serão feitos da seguinte forma:

Parágrafo 1º - 20% do valor do terreno na data da escritura;

Parágrafo 2º - o restante, até ao limite do crédito concedido, em quatro prestações correspondentes às seguintes fases da construção:

- a) Paredes levantadas até à altura dos parapeitos das janelas do rés-do-chão;
- b) Cobertura assente;
- c) Paredes e tetos estucados ou esboçados, conforme a acabamento previsto;
- d) Obra concluída.

2. No caso de empréstimo, em que o sócio já é proprietário do terreno, os levantamentos serão feitos em quatro prestações, tal como se indica nas alíneas a) a d) do parágrafo 2.º do n.º 1 deste artigo.

3. Os levantamentos só serão autorizados mediante prévia vistoria a realizar pelos serviços técnicos da Caixa, que confirmem que o quantitativo pedido corresponde a trabalhos já executados.

4. Os levantamentos efetuados vencem juro igual ao do empréstimo, até à data da emissão da licença de utilização, o qual será contado dia a dia.

5. As vistorias realizadas pelos serviços técnicos da Caixa, bem como as despesas de deslocação e ajudas de custo do respetivo avaliador serão de conta do sócio e em regime de preparos.

6. O sócio obriga-se a obter a licença de utilização da moradia a construir, no prazo de dois anos a contar da data da escritura de hipoteca, salvo justificação que a Caixa decida aceitar.

SECÇÃO III**ARTº 1º INSTRUÇÃO DO PROCESSO****EMPRÉSTIMOS PARA TRANSFERÊNCIA DE HIPOTECA DE INSTITUIÇÃO DE CRÉDITO**

1. Para instrução do respetivo processo aplica-se a esta modalidade o disposto no Artº 1º da Secção I do Capítulo II (Normas de Execução - Compra de andar ou moradia), à exceção do que se refere ao registo da propriedade, dado que, nestes casos, a propriedade já se encontra registada a favor do sócio.

2. Os casos omissos serão tratados de acordo com as normas estabelecidas nos contratos de hipoteca para a presente modalidade.