UCI

Informação Pré-Contratual de Carácter Geral

1. Identificação da instituição de crédito (mutuante)	
1.1. Denominação	Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito (Sociedad Unipersonal) – Sucursal em Portugal (doravante abreviadamente designada por "**UCI**")
1.2. Sede (local de representação)	Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, Torre 1, 10º andar, Amoreiras, 1070-101 Lisboa
1.3. Contactos	Telefone: 213 002 042 (Custo de chamada para rede fixa nacional) Fax: 932 442 604 (Custo de chamada para rede fixa nacional) Correio eletrónico: uci@uci.pt Site da Internet http://www.uci.pt

2. Finalidades do Crédito Habitação

O contrato de mútuo a que se refere o presente documento informativo consubstancia um mútuo de escopo (doravante abreviadamente designado por "**Crédito Habitação**"), devendo o respetivo crédito concedido ser utilizado, obrigatoriamente, para uma das seguintes finalidades:

(a) Aquisição de habitação própria permanente ou secundária;
(b) Construção de habitação e realização de obras em habitação própria permanente ou secundária;
(c) Aquisição de habitação para investimento;
(d) Transferência de crédito habitação;
(e) Troca de habitação.

3. Garantias exigidas

A celebração de Crédito Habitação só será possível mediante a constituição de, pelo menos, uma das seguintes garantias a favor da UCI:

(a) Hipoteca sobre o imóvel a financiar;
(b) Hipoteca adicional sobre um segundo imóvel (para além da garantia indicada na alínea anterior);
(c) Garantias pessoais constituídas por terceiros como, por exemplo, fianças (complementarmente às demais garantias indicadas nas alíneas anteriores).

4. Prazos padrão dos contratos de crédito

Sem prejuízo de diferentes condições contratuais poderem ser acordadas entre a UCI e o cliente, a celebração do Crédito Habitação obedecerá aos seguintes prazos:

Prazo mínimo: 7 (sete) anos;

Prazo máximo: 35 (trinta e cinco) anos.*

** Contudo, o prazo máximo recomendável pela UCI para a celebração de Crédito Habitação é de 30 (trinta) anos.*

Os prazos padrão indicados anteriormente constituem meros referenciais, devendo o prazo de cada Crédito Habitação ser determinado em concreto, nomeadamente, em função (i) do produto selecionado; e (ii) do perfil do cliente, cujo limite máximo de idade, no termo do empréstimo, não deverá ser superior a 75 (setenta e cinco) anos de idade.

5. Tipos de taxa de juro: Taxa Anual Nominal (TAN)

5.1. Taxa de Juro Variável	A taxa de juro variável corresponde ao valor percentual que tem como referência a Euribor a seis meses (indexante), modificado automática e periodicamente, ao qual acresce o *spread* base ou o *spread* contratado. A taxa de juro variável é apurada com base na soma do *spread* da taxa de juro com o indexante, devendo o valor deste último resultar da média aritmética simples das cotações diárias do índice de referência (o indexante), observadas no mês de calendário anterior ao início do período de contagem de juros. O arredondamento do indexante é obrigatoriamente efetuado à milésima, da seguinte forma: (a) quando a quarta casa decimal é igual ou superior a cinco, o arredondamento é feito por excesso; (b) quando a quarta casa decimal é inferior a cinco, o arredondamento é feito por defeito. As taxas Euribor a vários prazos são calculadas diariamente e publicadas todos os dias úteis, aproximadamente às 11:00 horas (Hora Central Europeia), pela Federação Bancária Europeia, entidade que atua enquanto administrador deste índice de referência. A Euribor a seis meses, enquanto índice de referência, está sujeita a oscilações e, por conseguinte, o valor da taxa de juro variável apurado nos termos descritos anteriormente poderá oscilar em conformidade, podendo conduzir, por exemplo, a um aumento do montante das prestações pago pelo cliente em função de uma subida do valor da taxa

	Euribor a seis meses ou, inversamente, a uma redução do montante das prestações pago pelo cliente em função de uma descida do valor da taxa Euribor a seis meses.
5.2. Taxa de Juro Fixa	A taxa de juro fixa corresponde ao valor percentual fixado contratualmente em função das características do Crédito Habitação (por exemplo, montante mutuado e prazo do contrato) e no momento da sua celebração, mantendo-se inalterada durante a sua vigência.
5.3. Taxa de Juro Mista	A taxa de juro mista corresponde ao valor percentual apurado em função de uma combinação dos dois tipos de taxas de juro indicadas anteriormente, através da estipulação contratual de um período de taxa de juro fixa seguido de um período de taxa de juro variável. Os períodos em que cada um dos tipos de taxas de juro referidas anteriormente são aplicáveis são estipulados entre a UCI e o cliente no momento da celebração do Crédito Habitação e variarão consoante as condições do empréstimo contratado.

6. Empréstimos em moeda estrangeira

Caso o empréstimo seja concedido em moeda estrangeira, na aceção dos termos definidos pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, deve ter-se em consideração que uma eventual flutuação da taxa de câmbio poderá ter como efeito o aumento das prestações do empréstimo.

Durante a vigência do contrato de crédito, a UCI alertará o(s) titular(es) de empréstimo em moeda estrangeira, através de documento em papel ou noutro suporte duradouro, quando a variação do montante total em dívida ou do montante das prestações exceda em mais de 20% a variação que resultaria da aplicação da taxa de câmbio entre a moeda do contrato de crédito e a moeda nacional no momento da celebração do contrato de crédito.

7. Serviços Acessórios

A celebração do Crédito Habitação está subordinada à contratação de:
(a) um Seguro de Vida, com cobertura mínima de Morte (M) e Invalidez Absoluta e Definitiva (IAD); e
(b) um Seguro Multirriscos Habitação, com cobertura mínima de incêndio, raios, explosão, inundações, danos por água e fenómenos sísmicos.

Os seguros devem ser contratados até à data da celebração do Crédito Habitação e mantidos até ao termo do mesmo.

O cliente pode optar pela contratação dos seguros junto de segurador da sua preferência, desde que a apólice contemple as coberturas e os requisitos mínimos constante da Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE) referente ao empréstimo.

8. Exemplo representativo

Crédito Habitação com Taxa de Juro Variável, indexada à Euribor a 6 meses:
TAEG (Taxa Anual de Encargos Efetiva Global) de 4,531%.

Exemplo de financiamento no produto Crédito Habitação Taxa Variável no montante total de 100.000,00€, para um valor de compra de 130.000,00€, por um prazo de 360 meses a que correspondem 360 prestações de valor unitário de 460,00€. Empréstimo indexado à Euribor a 6 meses (2,055%), em vigor em agosto de 2025, acrescido de um spread de 1,640%, de onde resulta uma TAN (Taxa Anual Nominal) variável de 3,695% arredondada à milésima. Comissão por reembolso antecipado parcial ou total de 0,5% sobre o capital reembolsado (acresce imposto de selo)*. Montante total imputado ao consumidor de 179.547,26€. Custo total do crédito de 79.547,26€. A taxa de juro aplicada pode assumir valores negativos em função da evolução do respetivo indexante.

Exemplo de financiamento para 2 titulares com 30 anos de idade. Inclui encargos com seguro de vida para 2 titulares de 227,53€ (valor médio anual), seguro multirriscos obrigatório de 159,63€ (valor médio anual), comissão de abertura de 312,00€ (inclui imposto de selo), comissão de preparação de documentação contratual de 416,00€ (inclui imposto de selo), comissão de avaliação de 221,00€ (inclui imposto de selo), imposto de selo sobre o mútuo de 600,00€, emolumentos registais de 240,00€, emolumentos notariais de 153,75€ (inclui IVA), serviço de solicitadoria de 389,48€ (inclui IVA).

* Comissão suspensa até 31 de dezembro de 2025, conforme disposto no Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de novembro (alterado pela Lei n.º 1/2025, de 6 de janeiro). Esta suspensão aplica-se aos contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente, abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017 de 23 de junho, independentemente do valor em dívida, sempre que o reembolso antecipado ocorra num período de taxa variável.

Crédito Habitação com Taxa de Juro Mista, taxa fixa 5 anos:
TAEG (Taxa Anual de Encargos Efetiva Global) de 5,146%.

Exemplo de financiamento no produto Crédito Habitação Taxa Mista (Taxa Fixa 5 anos), no montante total de 100.000,00€, para um valor de compra de 130.000,00€ e por um prazo de 360 meses a que correspondem 60 prestações de valor unitário de 494,28€ e 300 prestações de valor unitário de 464,45€. Empréstimo com TAN (Taxa Anual Nominal) fixa de 4,290% durante os primeiros 5 anos em vigor em agosto de 2025. Nos períodos seguintes, empréstimo indexado à Euribor a 6 meses (2,055%), em vigor em agosto de 2025, acrescida de um spread de 1,640%, de onde resulta uma TAN (Taxa Anual Nominal) variável de 3,695% arredondada à milésima. Comissão por reembolso antecipado parcial ou total de 2% sobre o capital reembolsado durante os períodos de taxa fixa e de 0,5% nos períodos de taxa variável (acresce imposto de selo)*. Montante total imputado ao consumidor de 192.132,21€. Custo total do crédito de 92.132,21€. A taxa de juro aplicada pode assumir valores negativos em função da evolução do respetivo indexante.

Exemplo de financiamento para 2 titulares com 30 anos de idade. Inclui encargos com seguro de vida para 2 titulares de 235,62€ (valor médio anual), seguro multirriscos obrigatório de 159,63€ (valor médio anual), comissão de abertura de 312,00€ (inclui imposto de selo), comissão de preparação de documentação contratual de 416,00€ (inclui imposto de selo), comissão de avaliação de 221,00€ (inclui imposto de selo), imposto de selo sobre o mútuo de 600,00€, emolumentos registais de 240,00€, emolumentos notariais de 153,75€ (inclui IVA), serviço de solicitadoria de 389,48€ (inclui IVA).

* Comissão suspensa até 31 de dezembro de 2025, conforme disposto no Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de novembro (alterado pela Lei n.º 1/2025, de 6 de janeiro). Esta suspensão aplica-se aos contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente, abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017 de 23 de junho, independentemente do valor em dívida, sempre que o reembolso antecipado ocorra num período de taxa variável.

Crédito Habitação com Taxa de Juro Mista, taxa fixa 10 anos:
TAEG (Taxa Anual de Encargos Efetiva Global) de 5,250%.

Exemplo de financiamento no produto Crédito Habitação Taxa Mista (Taxa Fixa 10 anos), no montante total de 100.000,00€, para um valor de compra de 130.000,00€ e por um prazo de 360 meses a que correspondem 120 prestações de valor unitário de 500,17€ e 240 prestações de valor unitário de 460,59€. Empréstimo com TAN (Taxa Anual Nominal) fixa de 4,390% durante os primeiros 10 anos em vigor em agosto de 2025. Nos períodos seguintes, empréstimo indexado à Euribor a 6 meses (2,055%), em vigor em agosto de 2025, acrescida de um spread de 1,390%, de onde resulta uma TAN (Taxa Anual Nominal) variável de 3,445% arredondada à milésima. Comissão por reembolso antecipado parcial ou total de 2% sobre o capital reembolsado durante os períodos de taxa fixa e de 0,5% nos períodos de taxa variável (acresce imposto de selo)*. Montante total imputado ao consumidor de 194.291,76€. Custo total

do crédito de 94.291,76€. A taxa de juro aplicada pode assumir valores negativos em função da evolução do respetivo indexante.

Exemplo de financiamento para 2 titulares com 30 anos de idade. Inclui encargos com seguro de vida para 2 titulares de 236,97€ (valor médio anual), seguro multirriscos obrigatório de 159,63€ (valor médio anual), comissão de abertura de 312,00€ (inclui imposto de selo), comissão de preparação de documentação contratual de 416,00€ (inclui imposto de selo), comissão de avaliação de 221,00€ (inclui imposto de selo), imposto de selo sobre o mútuo de 600,00€, emolumentos registais de 240,00€, emolumentos notariais de 153,75€ (inclui IVA), serviço de solicitadoria de 389,48€ (inclui IVA).

* Comissão suspensa até 31 de dezembro de 2025, conforme disposto no Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de novembro (alterado pela Lei n.º 1/2025, de 6 de janeiro). Esta suspensão aplica-se aos contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente, abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017 de 23 de junho, independentemente do valor em dívida, sempre que o reembolso antecipado ocorra num período de taxa variável.

Crédito Habitação com Taxa de Juro Fixa, taxa fixa 10 anos:
TAEG (Taxa Anual de Encargos Efetiva Global) de 5,580%.

Exemplo de financiamento no produto Crédito Habitação Taxa Fixa 10 anos, no montante total de 100.000,00€, para um valor de compra de 130.000,00€, por um prazo de 120 meses a que correspondem 120 prestações de valor unitário de 1.035,09€. Empréstimo com TAN (Taxa Anual Nominal) fixa de 4,490% em vigor em agosto de 2025. Comissão por reembolso antecipado parcial ou total de 2% sobre o capital reembolsado (acresce imposto de selo)*. Montante total imputado ao consumidor de 129.102,11€. Custo total do crédito de 29.102,11€.

Exemplo de financiamento para 2 titulares com 30 anos de idade. Inclui encargos com seguro de vida para 2 titulares de 86,53€ (valor médio anual), seguro multirriscos obrigatório de 159,63€ (valor médio anual), comissão de abertura de 312,00€ (inclui imposto de selo), comissão de preparação de documentação contratual de 416,00€ (inclui imposto de selo), comissão de avaliação de 221,00€ (inclui imposto de selo), imposto de selo sobre o mútuo de 600,00€, emolumentos registais de 240,00€, emolumentos notariais de 153,75€ (inclui IVA), serviço de solicitadoria de 389,48€ (inclui IVA).

O Crédito Habitação UCI é um contrato de crédito garantido por hipoteca. Esta informação não constitui uma oferta de condições financeiras nem dispensa a consulta das condições completas do produto. Condições válidas para contratos celebrados no âmbito do regime de Crédito Habitação. Caso o empréstimo seja concedido em moeda estrangeira as prestações poderão aumentar em função das variações da taxa de câmbio aplicável. TAEG calculada de acordo com o Decreto-Lei nº 74 A/2017, de 23 de junho. Informação atualizada a 01 de agosto de 2025.

Informe-se na UCI – A Unión de Créditos Inmobiliários, S.A., Estabelecimiento Financiero de Crédito (Sociedad Unipersonal) – Sucursal em Portugal é uma sucursal de uma instituição financeira com sede na União Europeia registada no Banco de Portugal sob o n.º 403 (UNION DE CRÉDITOS INMOBILIÁRIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL) - SUCURSAL EM PORTUGAL | Banco de Portugal (bportugal.pt)) que atua em cumprimento dos princípios de licitude que lhe estão conferidos em matéria de publicidade e informação ao consumidor, em particular no Aviso n.º 5/2024 do Banco de Portugal, que estabelece os deveres de informação e transparência a serem

observados pelas instituições de crédito e sociedades financeiras na publicidade de produtos e serviços financeiros.

9. Despesas e outros custos (não incluídos no custo total do crédito para o cliente)	
Referentes à transmissão do imóvel (quando aplicável), independentes da concessão do crédito: - Imposto do Selo sobre compra e venda (0,8% do valor de aquisição do imóvel) - Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóvel - Escritura Pública de compra e venda ou Serviço Casa Pronta (conforme aplicável) - Registo de aquisição do imóvel	
10. Reembolso do empréstimo	
10.1. Modalidade de reembolso	Prestações constantes de capital e juros ou Prestações fixas.
10.2. Regime de prestações	Prestações constantes ou fixas.
10.3. Número de prestações	Ver exemplo representativo incluído no ponto 8 deste documento. *Para a celebração de um Crédito Habitação com diferentes características deverá consultar a simulação do financiamento efetuada junto da UCI, bem como a Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE) gerada para o seu caso.*
10.4. Periodicidade das prestações	Prestações mensais.
10.5. Montante das prestações	Ver exemplo representativo incluído no ponto 8 deste documento. *Para a celebração de um Crédito Habitação com diferentes características deverá consultar a simulação do financiamento efetuada junto da UCI, bem como a Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE) gerada para o seu caso.*
11. Reembolso antecipado	
11.1. Direito de reembolso antecipado	O cliente tem o direito de, em qualquer momento da vigência do contrato, reembolsar antecipadamente, total ou parcialmente, o Crédito Habitação, mediante o envio de um pré-aviso para o efeito à UCI nos termos descritos na presente secção. O reembolso antecipado parcial só pode ser efetuado em data coincidente com o vencimento das prestações do Crédito Habitação.
11.2. Comissão de reembolso antecipado, parcial ou total	A comissão a pagar pelo reembolso antecipado será de 0,5% sobre o capital reembolsado nos períodos com taxa de juro variável e de 2% nos períodos com taxa de juro fixa.
11.3. Isenções à cobrança da comissão	Nos termos do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, está isento de qualquer comissão o reembolso antecipado por motivos de morte, desemprego ou deslocação profissional. Nos termos do Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de novembro, até 31 de dezembro de 2023, está isento de qualquer comissão o reembolso antecipado de contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente, abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017 de 23 de junho, independentemente do valor em dívida, sempre que o reembolso antecipado ocorra num período de taxa variável.
11.4. Condições para o exercício do direito de reembolso antecipado parcial	A intenção de proceder ao reembolso antecipado parcial deverá ser comunicada à UCI, por escrito, com uma antecedência mínima de 7 (sete) dias úteis em relação à data de vencimento de uma prestação.
11.5. Condições para o exercício do direito de reembolso antecipado total	A intenção de proceder ao reembolso antecipado total deverá ser comunicada à UCI, por escrito, com uma antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis.
12. Avaliação do imóvel	
12.1. Necessidade de avaliação	O imóvel objeto do Crédito Habitação, e sobre o qual será constituída hipoteca a favor da UCI, será avaliado por perito avaliador independente, habilitado para o efeito através de registo na Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários, nos termos da legislação aplicável. Os custos decorrentes de qualquer avaliação ou vistoria ao imóvel serão suportados exclusivamente pelo cliente, exceto se se tratar de reavaliação do imóvel por iniciativa da

	UCI, caso em que não poderão ser cobrados aos clientes quaisquer custos decorrentes dessa reavaliação.
12.2. Comissões devidas (suportadas pelo cliente)	
12.2.1. Comissão de Avaliação	212,50€ por cada imóvel (acrescido de 4% a título de Imposto do Selo).
12.2.2. Comissão de Vistoria	120,00€ por cada vistoria (acrescido de 4% a título de Imposto do Selo).

13. Vendas associadas facultativas

-

14. Prestação de informação pelo cliente

Nos termos e para os efeitos do disposto no Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, bem como de acordo com a respetiva regulamentação pelo Banco de Portugal, a UCI está sujeita ao dever de avaliação da solvabilidade do cliente em momento prévio à concessão de crédito ao abrigo do Crédito Habitação. Para o efeito, o cliente deverá prestar e facultar à UCI informação e documentação verdadeira e completa, no prazo que lhe seja indicado pela UCI. A não disponibilização dos elementos referidos anteriormente, a disponibilização de elementos falsos ou incompletos ou a disponibilização destes elementos fora do prazo indicado pela UCI implicarão a não celebração de qualquer Crédito Habitação e, por conseguinte, a impossibilidade de concessão de crédito ao cliente.

15. Incumprimento do contrato de crédito

O cumprimento defeituoso, mora ou incumprimento definitivo de qualquer das obrigações assumidas pelo cliente no âmbito do Crédito Habitação ou a ele inerentes, poderá vir a conferir à UCI, nos termos da legislação e regulamentação aplicável, nomeadamente, no Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, o direito a declarar o vencimento antecipado de todas as prestações e/ou de resolver unilateralmente o Crédito Habitação com fundamento no referido incumprimento. Com vista ao ressarcimento das quantias que lhe forem devidas ao abrigo ou por efeito do Crédito Habitação, a UCI poderá recorrer a todos os expedientes judiciais e extrajudiciais ao seu dispor, podendo, nomeadamente, intentar ação judicial com o objetivo de executar todas as garantias constituídas a seu favor de modo a obter o pagamento daquelas quantias. O exposto anteriormente não prejudica a aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 227/2012 de 25 de outubro, que definiu o Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (PERSI).