

Avisos do Banco de Portugal

Aviso do Banco de Portugal nº 2/2010

A Instrução nº 27/2003 consagrou no ordenamento jurídico nacional os procedimentos mais relevantes da Recomendação da Comissão nº 2001/193/CE, de 1 de Março de 2001, que procurou harmonizar a informação prestada pelas instituições de crédito previamente à celebração de contratos de crédito à habitação.

Não obstante o contributo das suas disposições para o aumento da transparência nas condições de acesso ao crédito à habitação, considera-se agora necessário rever os requisitos mínimos de informação que as instituições de crédito devem prestar aos clientes, face à crescente diversidade e complexidade dos produtos de crédito comercializados, as alterações legislativas entretanto introduzidas e as conclusões retiradas da fiscalização ao funcionamento do mercado de crédito à habitação que o Banco de Portugal tem vindo a desenvolver no desempenho das suas funções de supervisão comportamental.

Através do presente Aviso o Banco de Portugal reforça os deveres de informação das instituições de crédito na negociação e celebração de contratos de crédito à habitação e estabelece deveres de informação na vigência desses contratos. Incrementa-se, assim, a transparência, qualidade e rigor da informação a ser prestada aos clientes bancários e promove-se a comparabilidade entre diferentes alternativas de financiamento. A Instrução nº 27/2003 é revogada.

Ao abrigo das regras consagradas no presente Aviso, as instituições de crédito estão obrigadas a disponibilizar aos seus clientes uma ficha de informação normalizada logo no momento da simulação do crédito à habitação.

Posteriormente, com a aprovação do empréstimo, as instituições de crédito devem entregar aos clientes, além da respectiva ficha de informação normalizada, uma minuta do contrato a celebrar. Define-se ainda um conjunto mínimo de elementos sobre as condições financeiras do empréstimo que obrigatoriamente devem constar do contrato de crédito à habitação e estabelece-se o dever de prestação de informação periódica sobre a evolução do empréstimo durante a vigência do respectivo contrato.

Por força do disposto no Decreto-Lei nº 192/2009, de 17 de Agosto, que veio estender o regime do crédito à habitação aos denominados «contratos de crédito conexo», as instituições de crédito devem também cumprir os deveres de informação previstos no presente Aviso no âmbito da negociação, celebração e vigência dos contratos de crédito em que a garantia hipotecária incida, total ou parcialmente, sobre um imóvel que, simultaneamente, garanta um crédito à habitação por elas concedido.

Assim, no uso da competência que lhe é atribuída pelo disposto no artigo 17.º da sua Lei Orgânica, no nº 1 do artigo 76.º e nos números 4 e 6 do artigo 77.º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, o Banco de Portugal determina:

Artigo 1.º

Objecto e âmbito de aplicação

O presente Aviso estabelece deveres mínimos de informação a observar pelas instituições de crédito com sede ou sucursal em território nacional na negociação, celebração e vigência de contratos de crédito à habitação e de crédito conexo.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos do presente Aviso, entende-se por:

a) «Crédito à habitação»: os contratos de crédito 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;

b) «Crédito conexo»: os contratos de crédito garantidos por hipoteca que incide, total ou parcialmente, sobre um imóvel que simultaneamente garante um contrato de crédito à habitação celebrado com a mesma instituição de crédito, nos termos definidos no nº 2 do artigo 1.º do Decreto-Lei nº 51/2007, de 7 de Março;

c) «Empréstimo»: qualquer contrato de crédito à habitação ou de crédito conexo;

d) «Empréstimo padrão»: empréstimo comercializado numa base regular, que configura, face a opções de financiamento alternativas, a modalidade mais simples, com taxa de juro variável indexada à Euribor, à qual acresce o spread base atribuído ao cliente, reembolsado, desde o início, em prestações constantes de capital e juros;

e) «Aprovação do empréstimo»: decisão da instituição de crédito de proceder à concessão do empréstimo, na sequência da análise dos elementos necessários a essa concessão, incluindo o resultado da avaliação do imóvel;

f) «Instrução»: diploma complementar ao presente Aviso, a emitir pelo Banco de Portugal;

g) «Comissões»: as prestações pecuniárias exigíveis aos clientes pelas instituições de crédito como retribuição pelos serviços por elas prestados, ou subcontratados a terceiros, no âmbito da negociação, celebração e vigência dos empréstimos;

h) «Despesas»: os demais encargos suportados pelas instituições de crédito, que lhe são exigíveis por terceiros, e repercutíveis nos clientes, nomeadamente os pagamentos a Conservatórias, Cartórios Notariais ou que tenham natureza fiscal;

i) «TAE»: a taxa anual efectiva, calculada nos termos do Decreto-Lei nº 220/94, de 23 de Agosto, abrangendo, quando for o caso, todas as condições promocionais associadas ao empréstimo e a redução de comissões e demais custos desse empréstimo em resultado de vendas associadas facultativas, nos termos definidos, respectivamente, no artigo 3.º e no nº 2 do artigo 9.º do Decreto-Lei nº 51/2007, de 7 de Março, bem como outras situações susceptíveis de afectar o custo do empréstimo;

j) «TAER»: a taxa anual efectiva revista, calculada nos termos do disposto no Decreto-Lei nº 220/94, de 23 de Agosto, e no artigo 9.º do Decreto-Lei nº 51/2007, de 7 de Março;

k) «TAN»: a taxa de juro anual nominal;

l) «Taxa de juro fixa»: a taxa de juro determinada pela instituição de crédito para os empréstimos abrangidos pelo regime de taxa fixa;

m) «Taxa de juro fixa contratada»: a taxa de juro determinada pela instituição de crédito para os empréstimos abrangidos pelo regime de taxa fixa, em resultado da existência de vendas associadas facultativas, condições promocionais ou outras situações susceptíveis de afectar o custo do empréstimo;

n) «Spread base»: a margem aplicada sobre o indexante, em regime de taxa de juro variável, ou sobre a taxa de referência, em regime de taxa de juro fixa, se aplicável, atribuída ao cliente após avaliação do seu risco de crédito e das garantias oferecidas para cumprimento do empréstimo;

o) «Spread contratado»: a margem aplicada sobre o indexante, em regime de taxa de juro variável, ou sobre a taxa de referência, em regime de taxa de juro fixa, se aplicável, atribuída ao cliente em resultado da existência de vendas associadas facultativas, condições promocionais ou outras situações susceptíveis de afectar o custo do empréstimo;

p) «Suporte duradouro»: qualquer instrumento que permita ao cliente armazenar informações que lhe sejam pessoalmente dirigidas, de modo a que, no futuro, possa ter acesso fácil às mesmas durante um período de tempo adequado aos fins a que essas informações se destinam e, bem assim, reproduzi-las de forma integral e inalterada.

Artigo 3.º

Dever de informação

1 - As instituições de crédito devem informar os clientes sobre os diferentes elementos caracterizadores dos empréstimos que comercializam, bem como sobre os diversos encargos a suportar pelos clientes.

2 - A informação a prestar pelas instituições de crédito no âmbito da negociação, celebração e vigência de contratos de crédito à habitação e de crédito conexo deve ser completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e apresentada de forma legível.

Artigo 4.º

Informação pré-contratual

1 - Com a simulação das condições do empréstimo, realizada aos balcões das instituições de crédito, através dos seus sítios na Internet ou por qualquer outro meio de comunicação, as instituições de crédito devem disponibilizar aos clientes a ficha de informação normalizada elaborada com base nos elementos informativos por estes apresentados.

2 - Em simultâneo com a comunicação da aprovação do empréstimo, as instituições de crédito devem entregar aos clientes uma ficha de informação normalizada que incorpore as condições do empréstimo aprovadas.

3 - Sem prejuízo do disposto noutras normas legais ou regulamentares em vigor, a informação a prestar pelas instituições de crédito, nos termos dos números anteriores, deve incluir, nomeadamente:

a) TAN;

b) TAE;

c) TAER, se aplicável;

d) Descrição das características do empréstimo;

e) Custos do empréstimo; e

f) Planos financeiros do empréstimo para a taxa de juro nominal na data da simulação ou aprovação, para a taxa de juro nominal agravada em um e dois pontos percentuais e para o empréstimo padrão.

4 - O Banco de Portugal fixa, por Instrução, o modelo e a informação a prestar através da ficha de informação normalizada a que se referem os números anteriores do presente artigo.

5 - O disposto no presente artigo não preclui a faculdade de as instituições poderem prestar aos seus clientes elementos informativos adicionais relativos às condições do empréstimo, designadamente através da disponibilização de uma ficha de informação normalizada em momento prévio ao da aprovação desse empréstimo, a qual deve respeitar o modelo a definir em Instrução.

Artigo 5.º

Entrega de minuta do contrato

1 - Sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações legais e do disposto no n.º 2 do artigo 4.º do presente Aviso, com a comunicação da aprovação do empréstimo, as instituições de crédito devem também entregar aos clientes a minuta do contrato a celebrar.

2 - A minuta de contrato referida no número anterior deve conter os elementos indicados no artigo 6.º do presente Aviso e reflectir as condições do empréstimo descritas na respectiva ficha de informação normalizada.

Artigo 6.º

Informação a prestar no contrato

Sem prejuízo do disposto na lei, o contrato de empréstimo deve especificar os seguintes elementos:

- a) Montante do empréstimo;
- b) Finalidade do empréstimo;
- c) Regime de taxa de juro aplicável;
- d) Indicação da TAN, suas componentes e forma de cálculo, incluindo a taxa de juro fixa, a taxa de juro fixa contratada, o *spread* base e o *spread* contratado, se aplicáveis;
- e) Indicação da TAE;
- f) Descrição das condições promocionais, se aplicáveis;
- g) Indicação da TAER, se aplicável;
- h) Identificação dos produtos e serviços financeiros adquiridos pelo cliente, de forma facultativa, em associação ao empréstimo, descrição dos efeitos dessa aquisição nos custos do empréstimo e explicitação das condições de manutenção e de eventual revisão desses efeitos, se aplicável;
- i) Outras situações susceptíveis de afectar o custo do empréstimo e explicitação das respectivas condições de aplicação, manutenção e possibilidade de revisão, se aplicável;
- j) Condições de reembolso do empréstimo:
 - i) Modalidade de reembolso;
 - ii) Regime das prestações;
 - iii) Prazo do empréstimo;
 - iv) Número e periodicidade das prestações;
- v) Montante das prestações a vigorar até à primeira revisão da taxa de juro, sempre que determinável, e sem prejuízo de, no caso de contrato de crédito à habitação enquadrado no regime de crédito bonificado, esse montante depender de posterior confirmação pela entidade competente; e
- vi) Data de vencimento das prestações;
- k) Identificação das garantias do empréstimo;
- l) Identificação e quantificação das comissões que, à data de celebração do contrato, são aplicáveis ao empréstimo e em que condições estas poderão ser revistas no futuro; e
- m) Identificação dos encargos aplicáveis em caso de incumprimento, bem como das condições em que os mesmos poderão ser revistos no futuro.

Artigo 7.º

Informação a prestar durante a vigência do contrato

1 - Durante a vigência do contrato, as instituições de crédito devem disponibilizar aos clientes um extracto mensal, que inclua, pelo menos, os seguintes elementos:

- a) Identificação do empréstimo e do montante do capital em dívida à data de emissão do extracto;
- b) Número e data de vencimento da prestação subsequente à data de emissão do extracto;
- c) Montante da prestação subsequente à data de emissão do extracto, com desagregação das respectivas componentes de capital e juro;

d) TAN aplicável à prestação subsequente à data de emissão do extracto, com identificação das suas componentes;

e) Indicação do escalão e montante de bonificação de juro aplicável à prestação subsequente à data de emissão do extracto, no caso de contrato de crédito à habitação enquadrado no regime de crédito bonificado;

f) Identificação e montante de eventuais comissões e despesas a pagar pelo cliente na data de vencimento da prestação subsequente à data de emissão do extracto;

g) Montante total a pagar pelo cliente na data de vencimento da prestação subsequente à data de emissão do extracto, em resultado do disposto nas alíneas c), e) e f) do presente número;

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, quando o extracto mensal não for enviado com uma antecedência mínima de 15 (quinze) dias relativamente ao vencimento da prestação subsequente, as instituições devem, em caso de alteração da taxa de juro do empréstimo nos termos contratualmente previstos, comunicar aos clientes, com uma antecedência mínima de 15 (quinze) dias relativamente à data de vencimento da prestação subsequente a essa alteração, os seguintes elementos:

a) Número, data de vencimento e montante da prestação subsequente a essa alteração; e

b) TAN aplicável à prestação subsequente, com identificação das suas componentes.

3 - Sempre que, nos termos do contrato, seja conferido à instituição de crédito o direito de modificar por sua iniciativa as condições contratuais com reflexo no valor da prestação, que não resultem de alterações da taxa de juro nos termos contratualmente previstos, deve a mesma comunicar aos clientes o teor dessas alterações, com uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias relativamente à data pretendida para a sua aplicação, sem prejuízo de outros prazos legal ou regulamentarmente fixados.

4 - A informação referida no número anterior deve ser prestada, sempre que possível, através do extracto mensal referido no nº 1 do presente artigo.

5 - No caso de comunicações relativas ao incumprimento de obrigações contratuais, as instituições de crédito devem informar o cliente sobre as prestações ou outros valores em dívida à data de emissão dessa informação, bem como os montantes devidos a título de mora, com identificação da respectiva taxa e base de cálculo.

Artigo 8.º

Cumprimento dos deveres de informação

1 - As instituições de crédito podem cumprir os deveres de informação previstos no presente Aviso mediante a prestação de informação em papel ou noutro suporte duradouro, excepto se o cliente solicitar, de forma expressa, a prestação de informação em papel.

2 - No caso dos empréstimos existentes à data da entrada em vigor do presente Aviso, a informação prevista no artigo 7.º deve ser prestada ao cliente através do suporte e do meio de comunicação contratualmente acordado, ou, na ausência de disposição contratual, através do suporte e do meio habitualmente utilizado, salvo se o cliente autorizar, de forma expressa, a alteração do suporte e do meio de comunicação a ser utilizado para o efeito.

3 - Compete às instituições de crédito a prova da disponibilização aos clientes da informação prevista no artigo 3.º, no nº 2 do artigo 4.º e nos artigos 5.º, 6.º e 7.º do presente Aviso.

Artigo 9.º

Regime sancionatório

A violação do disposto no presente Aviso é punível nos termos do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras.

Artigo 10.º

Norma revogatória

É revogada a Instrução nº 27/2003, publicada no Boletim Oficial do Banco de Portugal de 17 de Novembro de 2003.

Artigo 11.º

Aplicação no tempo

1 - O disposto no presente Aviso aplica-se aos empréstimos que venham a ser celebrados após a sua entrada em vigor.

2 - Aos empréstimos já celebrados à data de entrada em vigor do presente Aviso, é aplicável o disposto no nº 2 do artigo 3.º e o disposto nos artigos 7.º a 9.º do presente Aviso.

Artigo 12.º

Entrada em vigor

O presente Aviso entra em vigor no dia 1 de Novembro de 2010.

Lisboa, 30 de Março de 2010. - O Governador, Dr. Vítor Constâncio.