

## **Banco de Portugal**

### **Carta-Circular nº 20/99/DSB**

ASSUNTO: **Taxa anual efectiva dos créditos à habitação. Recomendação.**

Os objectivos subjacentes ao Decreto-Lei nº 220/94, de 23 de Agosto, bem como ao Aviso nº 1/95, de 16 de Fevereiro, consistem na disponibilização, aos clientes das instituições de crédito e das sociedades financeiras, de informações que lhes permitam, por um lado, formular juízos comparativos entre as condições financeiras das operações ou serviços que pretendem contratar (reforçando-se, por essa via, a concorrência do mercado) e, por outro lado, conhecer, de forma adequada, os custos efectivos associados àquelas operações ou serviços.

São essas, aliás, as razões da introdução, no mencionado decreto-lei, do conceito de taxa anual efectiva (TAE) e dos requisitos em matéria de prestação de informações aos clientes acerca da mesma taxa.

Todavia, segundo o nº 4 do artigo 4.º do citado diploma, relativamente às “operações de crédito cujos contratos admitam a variação da taxa de juro (...) de acordo com critérios que não permitam a quantificação dessas modificações no momento do cálculo da TAE, esta será calculada no pressuposto de que a taxa de juro” se manterá inalterável até ao termo do contrato.

Ora, as práticas de concessão de crédito à habitação caracterizam-se geralmente pelo prazo (longo) dos empréstimos e pelo recurso a taxas de juro variáveis e/ou indexadas (pelo menos a partir do vencimento de uma determinada prestação).

Em tais circunstâncias, a referida fórmula de cálculo poderá não ser suficientemente clara para alguns clientes, que não se encontrarão, assim, habilitados a determinar, com exactidão, o impacto de um aumento da taxa de juro (ou do respectivo spread) nos pagamentos/encargos periódicos decorrentes do empréstimo.

Em consequência, o Banco de Portugal recomenda que, durante a fase pré-contratual e através de um exemplo, os clientes sejam informados, por escrito, do impacto, no serviço efectivo da dívida correspondente ao empréstimo em causa, de uma subida da taxa de juro de 1 ponto percentual na data em que esta assuma a característica de “variável”.

---

#### **Enviada a:**

Bancos, Caixas Económicas, Caixa Económica Montepio Geral e Sucursais de Instituições de Crédito na União Europeia.