



*Banco de Portugal*

EUROSISTEMA

---

## RELATÓRIO FINAL SOBRE A CONSULTA PÚBLICA N.º 2/2009

### AVISO E INSTRUÇÃO SOBRE DEVERES DE INFORMAÇÃO NO CRÉDITO À HABITAÇÃO E NO CRÉDITO CONEXO

---

#### 1. NOTA INTRODUTÓRIA

Entre 26 de Janeiro e 28 de Fevereiro de 2009, decorreu a consulta pública do Banco de Portugal n.º 2/2009, relativa ao projecto de Aviso sobre “Deveres de Informação no Crédito à Habitação” (doravante, “projecto de Aviso”).

Para esse efeito, o referido projecto foi disponibilizado no sítio de Internet do Banco de Portugal e no Portal do Cliente Bancário, tendo ainda sido dado conhecimento directo da realização da consulta pública às instituições de crédito, à Associação Portuguesa de Bancos e a associações de defesa do consumidor.

No âmbito desta consulta, foram recebidos contributos de 26 entidades, entre instituições de crédito, entidades públicas, associações de defesa do consumidor e particulares. No ponto 4 do presente relatório é disponibilizada a lista das entidades participantes na consulta pública.

O presente relatório apresenta os comentários mais relevantes recebidos, bem como a ponderação dos mesmos pelo Banco de Portugal.

Salienta-se que após a Consulta Pública n.º 2/2009, foram publicados o Decreto-Lei n.º 192/2009, de 17 de Agosto, e o Decreto-Lei n.º 222/2009, de 11 de Setembro, os quais determinaram importantes alterações ao projecto submetido a consulta pública, em particular, a inclusão no regime do crédito à habitação dos contratos de crédito em que a garantia hipotecária incida, total ou parcialmente, sobre um imóvel que, simultaneamente, garanta um crédito à habitação concedido pela mesma instituição, e a consagração de um novo regime legal aplicável aos seguros de vida associados ao crédito à habitação.

Note-se que, embora os comentários recebidos incidam sobre o documento sujeito à consulta pública, o presente relatório está organizado com referência ao Aviso n.º 2/2010 (doravante, “Aviso”) e ao modelo de Ficha de Informação Normalizada previsto na Instrução n.º 10/2010 (adiante, “Instrução”), por se entender que esta opção facilita aos interessados a compreensão das respostas e dos esclarecimentos aqui prestados.



## 2. COMENTÁRIOS RECEBIDOS RELATIVAMENTE AO PROJECTO DE AVISO

### Artigo 1.º - Objecto e âmbito de aplicação

#### COMENTÁRIO 1:

*O projecto de Aviso objecto de consulta pública, em articulação com outros projectos de Aviso recentemente submetidos a consulta pública por parte do Banco de Portugal e com legislação recentemente aprovada, dá um contributo efectivo na protecção dos clientes bancários no âmbito da celebração e execução dos contratos que se prendem com a aquisição de produtos financeiros.*

*O projecto de Aviso em apreço tem a virtualidade de tornar obrigatória, em momento prévio à celebração do contrato, a entrega aos interessados da FIN, documento cujo teor é harmonizado e será utilizado por todas as instituições de crédito.*

*Uma das medidas que, em nosso entender, contribui para o reforço da informação é a estipulação da obrigação de prestação de informação periódica através de extracto, o que possibilitará ao cliente bancário perceber, designadamente, o montante e data das prestações ou outros valores em incumprimento, o número e a data da prestação seguinte e o montante total a pagar na próxima data de vencimento.*

*Quanto ao teor da FIN, dada a complexidade e a dimensão da informação disponibilizada pode questionar-se se a mesma não será de difícil interpretação por parte do cliente médio, pelo que sugerimos que seja efectuada uma monitorização eficaz da sua aplicação e que se garanta que as instituições de crédito prestam ao cliente uma informação adequada.*

*Deverá, portanto, ser ponderado o risco associado a esta intervenção regulamentar, que poderá acabar por ter efeitos contrários ao pretendido, complexificando a análise e a comparação entre diferentes alternativas de financiamento apresentadas aos clientes e impondo às instituições de crédito alterações exageradas e de difícil concretização aos seus procedimentos.*

O Banco de Portugal considera que os deveres de informação previstos no Aviso são os adequados face à complexidade dos empréstimos em causa e ao impacto financeiro que os mesmos representam no orçamento das famílias portuguesas.

Acresce que as diferenças, entre o novo quadro regulamentar da prestação de informação relativa ao crédito à habitação e o que vigorava anteriormente, assentam, fundamentalmente, na estipulação de novos deveres de informação a observar pelas instituições no momento da celebração do contrato (artigo 6.º) e durante a sua vigência (artigo 7.º), bem como na harmonização e sistematização da informação a prestar aos clientes. Com excepção da obrigação de entrega de minuta do contrato (artigo 5.º), as regras consagradas no presente Aviso não se traduzem num aumento efectivo do volume de informação a prestar pelas instituições de crédito nas fases prévias à celebração do contrato. Recorda-se que a generalidade das instituições de crédito disponibiliza já hoje aos seus clientes, aquando da simulação das condições contratuais, um conjunto de informação similar à prevista na Ficha de Informação Normalizada (adiante abreviadamente designada por "FIN"). Acresce que, ao abrigo do disposto na Instrução n.º 27/2003, em



*Banco de Portugal*

EUROSISTEMA

vigor, as instituições têm também de prestar informação genérica e de disponibilizar a FIN com a aprovação das condições do empréstimo.

Por força das alterações legislativas entretanto ocorridas, em particular, pelo Decreto-Lei n.º 192/2009, de 17 de Agosto, os deveres de informação consignados no Aviso e na Instrução são aplicáveis, não só ao crédito à habitação, como se previa no projecto de Aviso submetido a consulta pública, mas também aos créditos 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 (“créditos conexos”).

#### **COMENTÁRIO 2:**

***A apreciação genérica do diploma é globalmente positiva, sobretudo pelo empenho revelado pelo Banco de Portugal, enquanto entidade supervisora do sector financeiro, em incrementar a transparência no funcionamento dos mercados financeiros a retalho.***

***Salienta-se o agrado com que se recebe a harmonização e a unificação do conjunto de informações pré-contratuais. Efectivamente, a comparabilidade intuitiva que se alcança, não só da obrigatoriedade na disponibilização de uma FIN por todas as instituições de crédito logo no momento da simulação do crédito à habitação, como ainda a criação, pelo Banco de Portugal, de um modelo uniformizado obrigatório para todas as instituições supra referidas são de louvar.***

***Contudo, considera-se ser necessário estender as obrigações de informação aqui previstas para as instituições de crédito aos mediadores de crédito, à semelhança do que se encontra previsto no Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de Junho, que transpôs para o ordenamento jurídico nacional a Directiva n.º 2008/48/CE, de 23 de Abril, do Parlamento Europeu e do Conselho, relativa a contratos de crédito aos consumidores.***

O Banco de Portugal reconhece a importância da regulamentação da actividade dos agentes de crédito no âmbito do crédito à habitação e do crédito conexo.

Todavia, é entendimento deste Banco que a regulamentação da actividade desses agentes deve ser feita através de acto legislativo que estabeleça um quadro normativo próprio e que enquadre essa actividade, abarcando as diversas operações de crédito em que aquela se desenvolva.

O Banco de Portugal esclarece, igualmente, que as operações de crédito efectuadas através de um agente de crédito deverão ser devidamente assinaladas no quadro “2. Identificação do agente de crédito” do capítulo A da Parte I da FIN, caso seja aplicável.

#### **COMENTÁRIO 3:**

***Para além da consagração de um conjunto de deveres de informação, deveria ser expressamente imposto às instituições de crédito o dever de assistência ao cliente. Está em causa, fundamentalmente, garantir o contínuo acompanhamento e esclarecimento do cliente, não só na explicitação de todo o teor contratual e em todas as questões relacionadas com a execução do***



*Banco de Portugal*

EUROSISTEMA

***contrato, como também na apresentação personalizada do melhor produto de crédito para o cliente em concreto, atendendo ao respectivo perfil e condições económicas.***

O Banco de Portugal relembra que o dever de assistência ao cliente no âmbito da concessão de crédito se encontra previsto no artigo 77.º, n.º 2, do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras (doravante, «RGICSF»), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de Dezembro, na redacção em vigor, razão pela qual considera não ser necessária a sua previsão expressa no presente Aviso.

#### **COMENTÁRIO 4:**

***Consideramos necessária a estipulação de regra que proíba a cobrança, a título de comissão, de valores que não correspondam à retribuição por serviços prestados pela instituição de crédito na celebração ou execução do contrato de crédito à habitação.***

***Neste sentido, seria importante que este projecto de Aviso não só proibisse a cobrança de comissões ou despesas não previstas na FIN e no contrato, como também a cobrança de toda e qualquer quantia não constante daqueles documentos.***

O Banco de Portugal esclarece que, como decorre da própria definição de “comissões” (artigo 2.º, alínea g)), as instituições de crédito só podem cobrar comissões aos clientes quando estas representem, efectivamente, a retribuição pelos serviços por si prestados, ou subcontratados a terceiros, no âmbito da negociação, celebração e vigência de contratos de crédito à habitação e de créditos conexos.

No que respeita às “despesas”, o Banco de Portugal esclarece que a definição adoptada (artigo 2.º, alínea h)) é também já a utilizada noutros regulamentos (v. por exemplo, artigo 2.º, alínea b) do Aviso n.º 8/2009). Está em causa a repercussão nos clientes de quantias pagas pelas instituições de crédito a terceiros por conta daqueles e, por conseguinte, encargos que não são determinados pela própria instituição. Deste modo, não é possível às instituições de crédito prever, com exactidão, todas as despesas que serão devidas pelos clientes, razão pela qual não pode ser acolhida a sugestão vertida no comentário.

Aliás, é essa especificidade das despesas que determina, por exemplo, que, ao contrário do que sucede com as comissões, as instituições de crédito apenas estejam obrigadas a incluir no seu preçário os valores indicativos das principais despesas a cobrar aos seus clientes (artigo 6.º, n.º 2 do Aviso n.º 8/2009) e que o quadro 9. do capítulo C da Parte I do modelo de FIN em anexo à Instrução possa ser preenchido com recurso a valores estimados (cfr. nota de preenchimento 14. do Anexo II).

#### **Artigo 2.º - Definições**

#### **COMENTÁRIO 5:**

***A definição de “crédito à habitação” (artigo 2.º, alínea a)) deverá coincidir com a que decorre do artigo 1.º do Decreto-Lei 349/98, de 11 de Novembro, na redacção em vigor (“Decreto-Lei n.º 349/98”). Todavia, admite-se que, se for essa a intenção, possa ser precisado que o disposto no referido Aviso não será aplicável às operações de crédito contratadas com os colaboradores da instituição ou de entidades que integrem o respectivo grupo.***



*Banco de Portugal*

EUROSISTEMA

A definição constante do Aviso é a que decorre do disposto no artigo 1.º do Decreto-Lei 349/98, conjugado com o disposto no n.º 1 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 51/2007, de 7 Março, na redacção em vigor (“Decreto-Lei n.º 51/2007”). Assim, o disposto no presente Aviso não é aplicável aos empréstimos concedidos pelas instituições de crédito aos seus colaboradores ou a colaboradores de entidades que integrem o respectivo grupo, no quadro dos benefícios sociais previstos nas convenções colectivas de trabalho vigentes.

#### **COMENTÁRIO 6:**

***Abrangendo a definição de crédito à habitação prevista na alínea a) apenas um tipo de empréstimo intercalar – crédito concedido para aquisição de terrenos para construção de habitação própria –, é nossa opinião que não se pretendeu considerar como “crédito à habitação” outros créditos intercalares, de que são exemplo os empréstimos para pagamento de sinal.***

***Todavia, através da Carta-circular n.º 10/2009/DSB, de 14 de Janeiro, o Banco de Portugal esclareceu que, no que às comissões de reembolso antecipado concerne, “os contratos de mútuo para pagamento do sinal devido no âmbito da futura aquisição de imóvel para habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, ou, ainda, para a construção da habitação própria” devem ser considerados como abrangidos pelo disposto no Decreto-Lei n.º 51/2007.***

***Em face do exposto, deve o Banco de Portugal esclarecer se, para o efeito do Aviso em análise, a definição de “crédito à habitação” se mantém nos precisos termos que constam do projecto do Aviso, ou se deve ser alterada em conformidade com o consignado na mencionada Carta-circular.***

***Aproveitando a consulta em curso, sugere-se, ainda, que se esclareça se os créditos intercalares para construção de habitação secundária ou para arrendamento estão, efectivamente, fora do âmbito de aplicação do referido Decreto-Lei n.º 51/2007.***

O Banco de Portugal relembra que, de acordo com o entendimento transmitido através da Carta-circular n.º 10/2009/DSB, de 14 de Janeiro, os contratos de mútuo para pagamento do sinal devido no âmbito da futura aquisição de imóvel para habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, ou ainda para a construção de habitação própria, estão abrangidos pelo disposto no Decreto-Lei n.º 51/2007.

Todavia, tratando-se de créditos que constituam uma antecipação de montantes abrangidos pelo contrato de crédito à habitação, será no âmbito deste último contrato que deverá ser dado integral cumprimento aos deveres de informação previstos no presente Aviso.

#### **COMENTÁRIO 7:**

***Uma vez que o spread a aplicar nos contratos é determinado não só em função do risco de crédito da operação de financiamento, mas também do relacionamento comercial dos clientes com as instituições, sugere-se a seguinte redacção para a definição prevista na alínea n): “A margem aplicada sobre o indexante ou a taxa de referência do empréstimo, determinada em função do risco de crédito da operação de financiamento, incluindo o risco de crédito do cliente, e do relacionamento comercial do cliente com a Instituição.”***



*Banco de Portugal*

EUROSISTEMA

O Banco de Portugal esclarece que com a definição de *spread* constante do projecto de Aviso não pretendeu enumerar de forma exaustiva os factores que influenciam a determinação do *spread* por parte das instituições de crédito. Todavia, tendo em vista a clarificação do conceito em causa, o Banco de Portugal entendeu estabelecer a distinção entre “*spread base*” e “*spread [ajustado]*”, de acordo com o referido nas alíneas n) e o) do artigo 2.º do Aviso.

#### **COMENTÁRIO 8:**

***Solicitamos o esclarecimento do âmbito de implementação na prática do conceito de “custo efectivo remanescente do empréstimo” (“CER”).***

***Por outro lado, sublinhamos a necessidade de alterar a definição de CER, de forma a excluir os valores relativos a prémios de seguro. Com efeito, o cálculo do prémio de seguro não é efectuado pela instituição de crédito mas pelo segurador, razão pela qual a instituição de crédito não controla o valor dos prémios pagos pelo cliente.***

***Finalmente, consideramos que a CER não acrescenta grande valor para o cliente, uma vez que está prevista a disponibilização de extracto periódico contendo a informação necessária relevante para que o cliente possa acompanhar a evolução do seu empréstimo.***

O Banco de Portugal entendeu deixar de contemplar este conceito, acolhendo o presente comentário, dadas as dificuldades práticas com que as instituições de crédito se deparariam para a determinação do valor do CER.

#### **Artigo 4.º - Informação pré-contratual**

#### **COMENTÁRIO 9:**

***Deveria ficar consagrado o carácter gratuito da prestação desta informação.***

O Banco de Portugal não se encontra habilitado a intervir do ponto de vista regulamentar na definição da política de preços das instituições de crédito, em particular no que respeita à proibição de cobrança de comissões pela prestação de informação aos respectivos clientes.

#### **COMENTÁRIO 10:**

***O dever de informação abrange os pedidos de simulação em que a operação de financiamento não é concretizada?***

O Banco de Portugal esclarece que as instituições de crédito estão adstritas ao cumprimento do dever de informação previsto no presente diploma, independentemente da concretização ou não da operação de crédito simulada, nos termos consignados no artigo 4.º do n.º 1 do Aviso.

#### **COMENTÁRIO 11:**

***A expressão “habilitar” deveria ser substituída por “disponibilizar”, de modo a abranger as simulações de operações de crédito através da Internet.***



*Banco de Portugal*

EUROSISTEMA

***No que diz respeito aos locais ou plataformas em que os interessados podem realizar as simulações de empréstimos abrangidos pelo disposto no presente Aviso, apenas se prevê a sua realização aos balcões da instituição ou através do seu sítio na Internet. Seria importante clarificar que se enquadram nesta norma as simulações efectuadas pelo canal telefone e as efectuadas junto dos promotores das instituições.***

O Banco de Portugal esclarece que os deveres de informação estabelecidos neste preceito devem ser cumpridos independentemente do local ou plataforma em que a simulação seja realizada. Assim, mesmo nos casos em que as simulações sejam efectuadas por telefone ou junto dos promotores das instituições de crédito, devem estas disponibilizar aos clientes a respectiva FIN, em suporte papel ou noutra suporte duradouro, tendo em conta o disposto no n.º 1 do artigo 8.º.

De forma a clarificar o sentido do preceito, entendeu o Banco de Portugal acolher a sugestão feita neste comentário e alterar a redacção do n.º 1 do presente artigo em conformidade.

#### **COMENTÁRIO 12:**

***Da estipulação da disponibilização obrigatória de FIN na sequência da realização de simulação das condições do empréstimo, parece decorrer a proibição da apresentação, na simulação, de um quadro resumo com as características principais do empréstimo. No entanto, consideramos que esta é uma informação muito útil pois permite ao cliente visualizar rapidamente as condições do empréstimo e principais custos associados, contribuindo assim para a clareza da informação prestada.***

O Banco de Portugal considera que a informação a ser prestada no âmbito das negociações preliminares à celebração de contratos de crédito deve ser transparente e comparável.

Tendo presente tal desiderato, o Banco de Portugal entende que o modelo da FIN preconizado permite, por um lado, uniformizar e sistematizar a informação a prestar aos clientes, e, por outro, facilitar a comparabilidade entre diferentes alternativas de financiamento propostas pelas instituições de crédito.

Deste modo, entende este Banco que as instituições de crédito estão obrigadas a disponibilizar a FIN a que se reporta o Aviso aos clientes que realizem uma simulação do empréstimo. Contudo, as instituições de crédito não estão impedidas de prestar no momento da simulação qualquer outra informação que considerem necessária ao cabal esclarecimento dos seus clientes quanto às características e condições do empréstimo.

#### **COMENTÁRIO 13:**

***Muitas vezes, os clientes, quando fazem a simulação do empréstimo, não fornecem todos os dados necessários, pelo que a FIN disponibilizada com a simulação poderá não ser coincidente com a FIN entregue com a aprovação do empréstimo.***

***Assim, seria útil que se esclarecesse que é a FIN entregue com a aprovação do empréstimo que regula e contém toda a informação aplicável ao empréstimo em causa.***



*Banco de Portugal*

EUROSISTEMA

O Banco de Portugal concorda que a FIN disponibilizada aquando da realização de simulação do empréstimo, pela sua própria natureza, não pode ser considerada pelos clientes como uma descrição das condições finais do empréstimo a ser concedido pela instituição de crédito.

Na verdade, seja porque, nesse momento, a instituição não pode comprovar os elementos fornecidos pelos clientes, seja porque os simuladores da instituição não incorporam todos os factores considerados na avaliação do risco de crédito dos clientes ou porque estes não preenchem todos os requisitos necessários a serem ponderados pela instituição, os resultados da simulação e a respectiva FIN devem ser considerados pelos clientes como condições meramente indicativas.

Concorda-se, igualmente, que, em contrapartida, a FIN entregue com a aprovação do empréstimo deve incorporar as condições finais, aprovadas pela instituição de crédito para esse empréstimo. Este documento deve resumir as condições em que a instituição de crédito, depois de analisar o risco do cliente e de avaliar toda a operação, está disposta a conceder o empréstimo.

Neste sentido, de modo a dissipar eventuais dúvidas, o Banco de Portugal entendeu estabelecer a indicação obrigatória do prazo de validade da proposta de crédito consubstanciada na FIN entregue com a aprovação do empréstimo (quadro 6. do capítulo A da Parte I do modelo de FIN).

#### **COMENTÁRIO 14:**

***De acordo com a leitura do presente artigo, entende-se que a entrega da FIN deverá ocorrer em dois períodos distintos, nomeadamente na simulação e na comunicação de aprovação. Assim sendo, sugere-se que na simulação seja apresentada ao cliente uma FIN apenas com os dados mínimos obrigatórios em função da informação disponibilizada por este, e que apenas na comunicação da aprovação seja entregue a FIN completa.***

O Banco de Portugal confirma que as instituições de crédito devem disponibilizar uma FIN na simulação, reflectindo as condições daí decorrentes, e entregar uma outra FIN com a aprovação do empréstimo, tendo por base as condições em que esse empréstimo foi aprovado.

Não obstante reconheça as diferenças existentes entre estes dois momentos do processo negocial, o Banco de Portugal entende que a FIN a disponibilizar na simulação e a FIN a entregar com a aprovação do empréstimo devem respeitar integralmente o modelo previsto no Anexo I à Instrução.

Salienta-se ainda que, ao abrigo do disposto n.º 5 do artigo 4.º do Aviso, as instituições de crédito poderão ainda prestar aos seus clientes, caso o pretendam, elementos informativos adicionais relativos às condições do empréstimo, designadamente através da disponibilização de uma FIN em momento prévio ao da aprovação desse empréstimo.

#### **COMENTÁRIO 15:**

***A fase de aprovação comercial pode dizer respeito ao momento em que o banco comunica ao cliente as condições que foram aprovadas (com base na informação por este transmitida). Só depois de o cliente aceitar as condições, é que são iniciadas as outras etapas do processo, nomeadamente a***



*Banco de Portugal*

EUROSISTEMA

**avaliação do imóvel, exames médicos, entrega de documentos. Reunidos os dados é iniciada a fase de enquadramento técnico.**

**Durante o período que medeia entre a aprovação comercial e o enquadramento técnico, podem ocorrer alterações às condições inicialmente comunicadas, motivadas essencialmente pela discrepância de informação verificada (por exemplo, o valor da avaliação é distinto daquele que foi referido pelo cliente e considerado na aprovação comercial). Por este facto, salientamos que o momento que está a ser considerado para entrega da FIN, com as condições aprovadas, pode não corresponder às condições efectivamente contratualizadas.**

**A nossa proposta é a de entregar a segunda FIN (a primeira é disponibilizada aquando da simulação), após o enquadramento técnico do processo.**

O Banco de Portugal esclarece que, independentemente da forma como as instituições de crédito organizam o processo negocial, deve ser disponibilizada uma FIN sempre que seja feita uma simulação do empréstimo e entregue uma outra com a comunicação da aprovação do empréstimo.

Como referido na alínea e) do artigo 2.º, do Aviso, o Banco de Portugal considera que esta segunda FIN deve ser entregue após a tomada de decisão da instituição de crédito de proceder à concessão do empréstimo àquele cliente específico, o que pressupõe, naturalmente, a conclusão do processo de análise de todos os elementos necessários à aprovação do empréstimo, incluindo a análise do risco do cliente e a avaliação do imóvel a dar em garantia pelo cliente.

Tal não invalida que a instituição de crédito apresente, se assim o entender, uma FIN que corresponda a uma “pré-aprovação” ou a uma “aprovação condicionada” das condições do empréstimo, a qual não substitui, todavia, a obrigação de apresentação das condições finais com a efectiva aprovação do empréstimo ou, como referido neste comentário, após realizadas todas as etapas relativas ao enquadramento técnico do processo.

#### **Artigo 5.º - Entrega de minuta do contrato**

##### **COMENTÁRIO 16:**

**Deve ser admitida expressamente a possibilidade de revisão das condições contratuais, ou mesmo a recusa de concessão do empréstimo, caso os seguros não sejam aceites ou sejam aceites com exclusões. Se tal não suceder, apenas poderá ser comunicada a aprovação formal e fornecida a respectiva minuta do contrato ao cliente, após a aceitação dos seguros, o que contraria a prática habitual.**

De acordo com o disposto na lei, as instituições de crédito podem exigir aos clientes a contratação de seguros como garantia do empréstimo e fixar o nível de cobertura que deve ser assegurado.

Como decorre do modelo de FIN previsto na Instrução, as instituições de crédito devem informar o cliente dessas exigências. Se, depois de aprovado o empréstimo e de ter em seu poder a FIN com a indicação dos requisitos exigidos pela instituição de crédito, o cliente celebrar contratos de seguro que não respeitem os requisitos definidos pela instituição de crédito, cabe a esta última decidir se, ainda assim, está disposta a conceder o empréstimo, assistindo-lhe, por conseguinte, o direito de não celebrar o contrato de crédito.



*Banco de Portugal*

EUROSISTEMA

A FIN e a minuta do contrato devem ser vistas como uma proposta completa e ponderada apresentada pela instituição de crédito a um determinado cliente, reflectindo as condições em que aquela está disposta a conceder a este último um empréstimo nas condições e nos pressupostos neles previstos. Assim sendo, considera o Banco de Portugal que as instituições de crédito podem condicionar a celebração do contrato de crédito, nas condições descritas na FIN e na minuta de contrato entregue ao cliente, à efectivação da contratação de seguros com as coberturas previamente definidas e ao cumprimento de outros requisitos que se mostrem conformes com as normas legais vigentes.

#### **COMENTÁRIO 17:**

***A minuta de contrato deverá ser apenas entregue aquando da aprovação definitiva da concessão do empréstimo, ou seja, no momento em que o banco, depois de analisada toda a informação essencial à decisão, comunica a autorização do empréstimo.***

***Com efeito, regra geral, entre o momento da emissão da carta de decisão imediata, que pressupõe ainda a confirmação de alguns elementos por parte do cliente, e a decisão definitiva do crédito, decorre um período de tempo que poderá ser determinante na alteração de algumas variáveis essenciais do crédito, implicando, conseqüentemente, alterações às condições do empréstimo e respectivas minutas de contrato, bem como a emissão de nova FIN.***

Tal como previsto no Aviso, a minuta do contrato deve ser entregue juntamente com a FIN da aprovação do empréstimo, ou seja, com a comunicação da aprovação do empréstimo, como foi esclarecido *supra* (v. resposta ao comentário n.º 13 e 15). O Banco de Portugal considera que esta segunda FIN deve ser entregue após a tomada de decisão da instituição de crédito de proceder à concessão do empréstimo, na sequência da análise dos elementos necessários a essa concessão, incluindo a avaliação do imóvel a dar em garantia pelo cliente, ou seja, após finalizado, como atrás referido, todo o enquadramento técnico do empréstimo. Nessa altura deve então ser entregue a minuta do contrato.

#### **COMENTÁRIO 18:**

***A entrega da minuta é extemporânea e não traz valor acrescentado em matéria de protecção do mutuário, atenta a informação exaustiva que já consta da FIN.***

***Na nossa perspectiva faria mais sentido estipular que o contrato não pode conter condições que penalizem o mutuário e que não estejam reflectidas na FIN, devendo ser facultado o contrato ao cliente para leitura prévia à assinatura do mesmo e explicitado o seu conteúdo.***

O Banco de Portugal considera que a entrega de minuta do contrato simultaneamente à comunicação da aprovação final do empréstimo é uma condição necessária para uma avaliação cabal, por parte do cliente, das condições do importante compromisso financeiro que vai assumir. Esta fase possibilita ao cliente a leitura prévia e atenta do contrato que se prepara para formalizar e é considerada como uma componente importante do dever de informação e assistência previsto no artigo 77º do RGICSF.



*Banco de Portugal*

EUROSISTEMA

#### **COMENTÁRIO 19:**

***Entendemos que a minuta a enviar aos clientes deve ser uma minuta tipo dado que alguns elementos informativos, como, por exemplo, a inscrição matricial ou a descrição do registo predial do imóvel, ainda não se encontram na posse do banco, que, desse modo, não poderá especificar na minuta do contrato a entregar ao cliente a totalidade dos elementos referidos no artigo 6.º.***

***A obrigação de entrega da minuta do contrato, a existir, deveria ter como objecto as cláusulas reproduzindo as condições do empréstimo, não abrangendo a entrega das cláusulas contratuais relativas a outros negócios eventualmente àqueles associados (compra e venda, permuta, partilha, ou outro) aos quais a instituição de crédito é alheia.***

***Por fim, solicita-se que seja esclarecido se esta obrigação existe quando o cliente opte por adquirir habitação através do sistema “Casa Pronta”, pois, neste caso, a minuta não é preparada pela instituição.***

O Banco de Portugal esclarece a este respeito que a minuta do contrato a que se refere o artigo 6.º é a minuta do contrato de crédito à habitação ou de crédito conexo, na qual devem constar as condições do empréstimo. Consequentemente, o dever estabelecido neste artigo não pode ser entendido como abrangendo a entrega dos contratos associados a esse empréstimo, designadamente a minuta do contrato de compra e venda do imóvel.

Mais se esclarece que, caso à data de aprovação do empréstimo não existam dados disponíveis relativos ao imóvel, ou a qualquer outro aspecto, a minuta do contrato poderá apresentar os respectivos espaços por preencher.

Finalmente, o Banco de Portugal salienta que as instituições de crédito estão obrigadas ao cumprimento do dever estabelecido no presente artigo, mesmo nos casos em que o contrato é celebrado com recurso ao serviço “Casa Pronta”.

#### **COMENTÁRIO 20:**

***Considera-se necessária a clarificação do alcance da expressão “reproduzir as condições do empréstimo descritas na FIN” prevista no artigo 5.º, n.º 2.***

O Banco de Portugal clarifica que, tal como a FIN que a acompanha, a minuta de contrato deve ser elaborada tendo por base as condições que a instituição de crédito aprovou para o empréstimo. Isto não significa que a FIN deva ser reproduzida em termos de formato ou mesmo de conteúdo, mas tão-só que as instituições de crédito devem especificar os elementos informativos previstos na lei e no artigo 6.º do Aviso, tendo em conta as condições descritas na FIN.

#### **Artigo 6.º - Informação a prestar no contrato**

#### **COMENTÁRIO 21:**

***Importa esclarecer se o disposto na alínea d) contempla apenas a revisão do indexante ou também a variação de spread em consequência do não cumprimento dos produtos de cross selling subscritos pelo cliente.***



*Banco de Portugal*

EUROSISTEMA

O Banco de Portugal introduziu uma nova redacção nesta alínea, devendo constar no contrato a indicação da TAN aplicável, incluindo a taxa de juro fixa, a taxa de juro fixa ajustada, o *spread* base e o *spread* [ajustado], se aplicável.

Deve, igualmente, constar no contrato a identificação dos produtos e serviços financeiros adquiridos pelo cliente, de forma facultativa, em associação ao empréstimo, e a descrição dos efeitos dessa aquisição nos custos do empréstimo, designadamente na taxa de juro. Assim, ao abrigo da alínea h) do artigo 6º do Aviso, as instituições de crédito devem (i) identificar no clausulado do contrato de crédito os produtos e serviços financeiros adquiridos pelo cliente, de forma facultativa, em associação à operação de crédito, (ii) descrever os efeitos dessa aquisição nos respectivos custos (iii) explicitar as condições de manutenção desses efeitos e (iv) indicar, se tal tiver sido acordado, a eventual revisão dos mesmos, se aplicável.

#### **COMENTÁRIO 22:**

***Quando se trate de condições promocionais que o cliente usufrua num momento prévio à contratação considera-se desnecessária a sua inclusão na minuta do contrato, como se exige na alínea f).***

O Banco de Portugal esclarece que apenas devem ser indicadas no contrato as condições promocionais que sejam aplicáveis durante a vigência do mesmo, como sejam reduções promocionais ao *spread*, isenção de comissões periódicas ou outras, bem como todas aquelas que influenciem o cálculo da TAE no momento da celebração do contrato.

#### **COMENTÁRIO 23:**

***Prevê-se no artigo 6.º, alínea j), subalínea v) que na minuta do contrato seja indicado o montante da prestação a vigorar até à primeira revisão da taxa de juro, o que pressuporia que na data da sua elaboração fosse já conhecida a data de celebração do contrato e o valor do indexante aplicável. Contudo, tal não sucede, uma vez que a minuta do contrato pode ser entregue ao cliente num determinado mês e a escritura ser realizada noutro mês, o que pode originar informação desactualizada face aos indexantes em vigor, e por conseguinte, um valor da prestação desactualizado.***

O Banco de Portugal esclarece que, tal como se encontra ressalvado no modelo de FIN constante do Anexo I da Instrução, designadamente no quadro “6. Observações” do capítulo A da Parte I, o valor da taxa de juro fixa ou do indexante, respectivamente, em regime de taxa de juro fixa ou variável, indicado na FIN e na minuta do contrato, será [ajustado] às condições de mercado prevalecentes à data da celebração do mesmo.

Entende este Banco que esta alteração não reduz os critérios de transparência da informação que se pretendem estabelecer, já que a informação em causa não poderia ser transmitida ao cliente com a antecedência pretendida, como se assinala no comentário.



*Banco de Portugal*

EUROSISTEMA

#### COMENTÁRIO 24:

***Salienta-se que, para efeitos do artigo 6.º, alínea j), subalínea v), não será possível confirmar antecipadamente o exacto valor da prestação que será paga pelo mutuário de crédito à habitação em regime bonificado, uma vez que a Direcção-Geral do Tesouro apenas confirma o valor da bonificação após a outorga da escritura.***

O Banco de Portugal entende que, nos contratos de crédito à habitação enquadrados no regime de crédito bonificado, as instituições de crédito devem indicar o montante das prestações a vigorar até à primeira revisão da taxa de juro, sem prejuízo desse montante estar sujeito a confirmação posterior da Direcção-Geral do Tesouro e Finanças, conforme ficou expressamente salvaguardado na nova redacção deste preceito.

#### COMENTÁRIO 25:

***Solicita-se a concretização da alínea k), nomeadamente quanto à forma como devem ser identificadas as garantias.***

O Banco de Portugal esclarece que as instituições de crédito devem recorrer aos elementos de informação que considerem suficientes para a clara identificação das garantias do empréstimo.

#### COMENTÁRIO 26:

***Consideramos desnecessária a inclusão no contrato da informação a que se refere a alínea l), dado que, actualmente, é efectuada uma remissão para o preçário em vigor, solução que nos parece mais adequada.***

***Com efeito, tendo em conta que o preçário está acessível ao público (para além de se encontrar em todos os balcões, locais de atendimento ao público e sítio na Internet, o preçário das instituições de crédito será divulgado através do Portal do Cliente Bancário), é permanentemente actualizado, deve ser considerado como o local próprio para a prestação de toda a informação relativa à identificação e quantificação das comissões.***

***Pelos motivos anteriormente apresentados, parece-nos que, relativamente às comissões, a inclusão de uma remissão para o preçário em vigor, permitirá aos clientes a obtenção de uma informação sempre actualizada e facilmente comparável com as comissões praticadas pelas várias instituições de crédito, sendo por isso mais adequado aos objectivos do presente Aviso.***

O Banco de Portugal entendeu alterar a redacção desta alínea, de forma a clarificar o seu âmbito.

À luz da nova redacção do preceito, as instituições de crédito estão obrigadas a identificar e quantificar no clausulado contratual todas as comissões que possam ser cobradas ao cliente. Ou seja, a informação a prestar no clausulado contratual tem como objecto as comissões que podem ser exigidas após a celebração do contrato.

Todavia, esclarece-se que esta disposição regulamentar não impede as instituições de crédito de modificar as comissões previstas no contrato de empréstimo através da alteração do preçário (actualização do valor



*Banco de Portugal*

EUROSISTEMA

de comissões ou criação de novas), sempre que, nos termos legais, tal se mostre possível e o contrato de empréstimo expressamente o permita.

Assinala-se a este propósito que, tendo em conta o disposto no artigo 7.º, n.º 3 do Aviso, sempre que, nos termos do contrato de empréstimo, as instituições de crédito possam modificar por sua iniciativa as condições contratuais, devem aquelas comunicar aos respectivos clientes o teor dessas alterações com, pelo menos, 30 dias de antecedência relativamente à data pretendida para a sua aplicação, sem prejuízo de outros prazos legal ou regularmente fixados.

#### **COMENTÁRIO 27:**

***As “despesas a cargo do mutuário” a que se faz menção no artigo 6.º do projecto de Aviso já são mencionadas na FIN disponibilizada pelo banco. Todavia, a informação que aí é referida reporta-se a um exemplo genérico, situação que entendemos deve ser mantida. Nestas circunstâncias, considera-se desajustada a obrigação que o projecto imputa aos bancos, no sentido de incluir no contrato o valor daquelas despesas face à situação específica do cliente.***

O Banco de Portugal esclarece que do disposto no projecto de Aviso não decorria a quantificação das despesas exigíveis durante a vigência do contrato, mas unicamente a sua identificação.

De facto, considerando a necessidade de permitir ao cliente conhecer que tipo de encargos lhe serão imputáveis, em caso de um eventual incumprimento do contrato, o Banco de Portugal contempla, nos termos da alínea m) deste artigo, a obrigação da sua identificação, bem como das condições em que os mesmos poderão ser revistos no futuro.

Sublinha-se, ainda, que as instituições estão obrigadas a prestar informação mais abrangente sobre as despesas na fase pré-contratual e durante a vigência do contrato de empréstimo, nos termos previstos no quadro “9. Despesas” do capítulo C da Parte I do modelo de FIN e nos termos da alínea f) do n.º 1 do artigo 7.º do Aviso.

#### **Artigo 7.º - Informação a prestar durante a vigência do contrato**

#### **COMENTÁRIO 28:**

***Os bancos deverão ter no homebanking toda a informação relativa ao empréstimo.***

A prestação da informação prevista no presente Aviso pode ser efectuada mediante o recurso a qualquer meio, incluindo o electrónico (designadamente, através do *homebanking*), desde que em suporte duradouro, excepto se o cliente solicitar, de forma expressa, a prestação de informação em papel, tal como se encontra consagrado no n.º 1 do artigo 8.º.

No caso dos empréstimos já em curso, a informação a que se reporta o presente artigo deve ser prestada ao cliente através do suporte e meio de comunicação contratualmente utilizados, ou, na falta dessa estipulação, do meio habitualmente utilizado, salvo se o cliente acordar com a instituição a utilização de um suporte e meio de comunicação distinto.



*Banco de Portugal*

EUROSISTEMA

#### **COMENTÁRIO 29:**

***Carece de clarificação a periodicidade com que deve ser prestada a informação periódica a que se reporta o artigo 7.º.***

***Com efeito, para além das dúvidas atinentes à periodicidade mínima para a prestação desta informação em empréstimos a taxa fixa, considera-se que, nos empréstimos a taxa variável, haverá situações em que não será possível às instituições de crédito o cumprimento desta obrigação com a antecedência de 30 dias como se pretende. Na verdade, é possível que as instituições de crédito, à data em que teriam de prestar a informação periódica, desconheçam os factores que estão na base da determinação da taxa de juro a aplicar à prestação seguinte, como é o caso, por exemplo, do indexante.***

***Assim sendo, considerando que actualmente, algumas instituições de crédito já prestam informação periódica sobre o empréstimo através do extracto mensal (informações quanto às condições do empréstimo - prazo, taxa de juro aplicada, capital concedido - e quanto à prestação e encargos correspondentes a um determinado período temporal), julga-se que a prestação de informação relativa à prestação subsequente poderá ser feita em extracto com periodicidade mensal.***

Reconhecendo as dificuldades práticas que poderiam resultar da periodicidade para a emissão de extracto prevista no projecto de Aviso, o Banco de Portugal entendeu alterar a redacção do preceito, estabelecendo a periodicidade para a disponibilização do extracto em base mensal, tal como definido no n.º 1 do presente artigo.

Salienta-se ainda que, de modo a assegurar ao cliente o conhecimento prévio e atempado do valor das prestações que deverá pagar, o Banco de Portugal introduziu as seguintes obrigações adicionais:

(i) Quando o extracto mensal não for enviado com uma antecedência mínima de 15 (quinze) dias relativamente ao vencimento da prestação subsequente, a instituição deve, em caso de alteração da taxa de juro do empréstimo nos termos contratualmente previstos, informar os clientes dessa alteração com uma antecedência mínima de 15 (quinze) dias, indicando o número, a data de vencimento e o montante da prestação subsequente a essa alteração, bem como a TAN aplicável (com identificação das suas componentes); e

(ii) Nos casos não previstos na alínea anterior e em que seja conferido à instituição de crédito, nos termos do contrato, o direito de modificar por sua iniciativa as condições contratuais com reflexo no valor da prestação, deve a instituição 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 regularmente fixados.

#### **COMENTÁRIO 30:**

***No que se refere à alínea b), afigura-se tecnicamente inviável para a maioria das instituições manter a ordem sequencial do número das prestações quando ocorram determinadas alterações na vigência do empréstimo (por exemplo, prazo) que obriguem ao reinício da contagem sequencial das prestações.***



*Banco de Portugal*

EUROSISTEMA

O Banco de Portugal entende que a ordem sequencial é de importância crucial para o acompanhamento da evolução do empréstimo por parte do cliente. No entanto, verificando-se uma alteração das condições iniciais do contrato, por renegociação, não se vê razão que obste ao reinício da contagem sequencial das prestações.

#### **COMENTÁRIO 31:**

***Parece excessiva a obrigação prevista na alínea c), quanto à informação relativa à prestação seguinte, designadamente quando o respectivo montante for igual ao da prestação anterior.***

O Banco de Portugal considera adequada a prestação contínua de informação relativa ao valor das prestações, ainda que o valor das mesmas se mantenha inalterado, pois tal permite ao cliente a clara identificação dos valores a liquidar na prestação seguinte.

#### **COMENTÁRIO 32:**

***Compreende-se a importância de comunicar atempadamente aos clientes toda a informação relativa ao momento de redefinição de Taxa/Spread, nomeadamente a nova Taxa/Spread a aplicar à operação e o valor da próxima prestação (alínea d)). Julga-se, no entanto, que não constitui intenção do projecto de diploma que da prestação do referido conjunto de informação decorra a necessidade do seu envio em conjunto com as informações normalmente incluídas no “extracto periódico”, até porque consideramos mais eficaz que aquelas sejam transmitidas de forma autónoma quando se verifique a revisão da taxa de juro aplicável ou quando se verificarem alterações com reflexo nos valores a pagar.***

***Solicita-se o esclarecimento sobre se a informação a prestar no extracto pode ser integrada em extracto global das operações dos clientes ou terá de ser prestada em extracto exclusivo relativo ao empréstimo.***

O Banco de Portugal esclarece que cabe às instituições de crédito optar pela forma de disponibilização da informação prevista no presente Aviso, podendo fazê-lo no extracto periódico global ou através de extracto específico para o empréstimo.

#### **COMENTÁRIO 33:**

***Parece desnecessária, além de repetitiva, a obrigação prevista na alínea d) quanto à indicação, em cada extracto, da TAN desdobrada nos valores do indexante e do spread, pois os clientes são informados do novo valor da taxa de juro aquando da revisão periódica do indexante e conhecem o valor do spread contratado.***

O Banco de Portugal considera relevante a prestação dessa informação, de modo a permitir ao cliente, o acompanhamento constante de toda a informação relativa à evolução do empréstimo.



*Banco de Portugal*

EUROSISTEMA

#### **COMENTÁRIO 34:**

***O extracto mensal que o meu banco envia não contém informação sobre o escalão de bonificação, nem sobre a respectiva percentagem de bonificação. Só quando solicito a informação ao gestor de conta é que essa informação me é prestada verbalmente.***

O Banco de Portugal contempla a obrigatoriedade de as instituições de crédito prestarem informação sobre o escalão de bonificação, bem como sobre a bonificação de juro aplicável à prestação subsequente à data da emissão do extracto, no âmbito dos contratos de crédito à habitação enquadrados no regime de crédito bonificado, conforme resulta da redacção da alínea e) do artigo 7.º do Aviso.

#### **COMENTÁRIO 35:**

***Relativamente ao número 5 do artigo 7.º entende-se que é excessivo, após cada vencimento, informar os clientes que se encontram em mora das verbas que tenham ficado em dívida, individualizadas por cada prestação, com o seu número, data de vencimento, e desdobramento de todas as parcelas, incluindo os juros de mora correspondentes, vencimento após vencimento.***

***Julgamos que a informação poderia reportar a soma das prestações em atraso, ainda que desdobrada por parcelas, e respectivas moras, tendo em conta que os clientes conhecem antecipadamente o montante de cada uma e os valores cobrados.***

O Banco de Portugal entende que, em caso de incumprimento contratual, a prestação de informação sobre as prestações ou outros valores em dívida deve manter-se, pois permite ao cliente conhecer a origem e a evolução da sua dívida perante a instituição de crédito.

Note-se, no entanto, que o Banco de Portugal entendeu clarificar o sentido deste preceito, alterando a redacção deste número.

#### **COMENTÁRIO 36:**

***No que concerne à identificação e valor de prémios de seguro associados ao contrato (artigo 7.º, n.º 2, alínea f) do projecto de Aviso), somos de opinião que não é possível às instituições de crédito cumprirem esta disposição.***

***Na verdade, está em causa a prestação de informação relativa a um contrato distinto do contrato de empréstimo, que é celebrado com uma entidade que, em qualquer caso, é juridicamente distinta da instituição de crédito e está sujeita a regras de actuação e regimes jurídicos diferentes, pelo que não deve ser a instituição de crédito a responsável pela prestação desta informação.***

O Banco de Portugal reconhece as dificuldades sentidas pelas instituições de crédito na prestação de informação periódica relativa aos prémios de seguro. Com efeito, ainda que o segurador escolhido pelo cliente seja o proposto pela instituição de crédito, o cliente e o segurador podem convencionar o pagamento do prémio com periodicidade diferente da estabelecida no empréstimo (por exemplo, o cliente pode optar por uma modalidade de pagamento do prémio de seguro semestral ou anual), o que inviabiliza a divulgação



*Banco de Portugal*

EUROSISTEMA

dessa informação pela instituição de crédito conjuntamente com a do empréstimo. Mesmo quando isso não suceda, a data de pagamento do seguro pode não coincidir com a do vencimento das prestações.

Por outro lado, a prestação de informação periódica sobre o prémio de seguro implicaria um acompanhamento muito próximo do cumprimento do contrato de seguro (designadamente, na gestão e cobrança do prémio de seguro), que, na perspectiva do Banco de Portugal, deve ser desenvolvido pelo segurador e não pela instituição de crédito.

Deste modo, o Banco de Portugal entendeu retirar a obrigação prevista na alínea em causa.

Sublinha-se, no entanto, que tal entendimento não elimina a possibilidade de a instituição de crédito prestar informação relativa aos prémios de seguro, caso o entenda, designadamente nas situações em que a mesma antecipa, em nome do cliente, o pagamento desse prémio.

### **Artigo 8.º - Cumprimento do dever de informação**

#### **COMENTÁRIO 37:**

***Assume-se que a informação “em suporte duradouro” compreende a disponibilização requerida em canais diferentes, nomeadamente através de download ou de impressão.***

Considera-se, para este efeito, como suporte duradouro qualquer instrumento que permita ao cliente armazenar informações que lhe sejam pessoalmente dirigidas pela instituição de crédito, de modo a que este, no futuro, possa ter acesso fácil às mesmas durante um período de tempo adequado aos fins a que as informações se destinam e, bem assim, reproduzir essa informação de forma integral e inalterada (v. alínea p) do artigo 2.º), nomeadamente através da sua impressão em papel.

O Banco de Portugal esclarece que a prestação de informação em suporte digital, desde que respeite estas condições, cumpre o disposto no artigo 8.º, n.º 1.

Alerta-se, contudo, que, no caso dos empréstimos celebrados antes da data de entrada em vigor do Aviso, a informação prevista no artigo 7.º deve ser prestada através do suporte e do meio de comunicação contratualmente acordado, salvo se o cliente autorizar, de forma expressa, a alteração desse suporte ou desse meio de comunicação (n.º 2 artigo 8.º).

#### **COMENTÁRIO 38:**

***Solicita-se esclarecimento quanto aos procedimentos a adoptar para a produção de prova da prestação atempada de informação “em suporte duradouro”.***

O Banco de Portugal esclarece que as instituições de crédito podem recorrer a qualquer um dos meios legalmente admissíveis para demonstrar a prestação atempada de informação em suporte duradouro.

Assim, por exemplo, na simulação realizada através do canal Internet, deverão ser colocados à disposição do cliente todos os meios que lhe permitam aceder ao simulador e ao respectivo *download* e impressão da FIN, de acordo com os modelos previstos na Instrução.



*Banco de Portugal*

EUROSISTEMA

Por seu turno, aquando da aprovação do empréstimo, a instituição deverá fazer prova da entrega ao cliente da FIN com as condições do empréstimo aprovadas e da minuta do contrato (artigos 4.º, n.º 2, e 5.º do Aviso).

Mais se esclarece que, atentas algumas das dificuldades inerentes à comprovação *a posteriori* pelas instituições de crédito da efectiva disponibilização da FIN aquando da simulação, a redacção do artigo 8.º, n.º 3, foi alterada.

Reafirma-se, contudo, que as instituições estão obrigadas a disponibilizar aos clientes, no momento da simulação das condições do empréstimo, a ficha de informação normalizada elaborada de acordo com os elementos informativos apresentados pelos clientes, nos termos estabelecidos no n.º 1 artigo 4.º, o que será verificado pelo Banco de Portugal, nomeadamente através de acções de inspecção.

#### **COMENTÁRIO 39:**

***Sugere-se que seja definido o prazo durante o qual deverá manter-se em arquivo a prova da prestação de informação prevista no Aviso.***

As instituições de crédito devem conservar em arquivo os elementos relativos à prestação de informação pelos prazos legalmente estabelecidos.

#### **COMENTÁRIO 40:**

***Solicita-se a confirmação do seguinte entendimento: a FIN pode ser disponibilizada em suporte papel ou noutro suporte duradouro, sendo, contudo, obrigatoriamente prestada em suporte papel nos casos em que o cliente expressamente o solicitar?***

O Banco de Portugal confirma que a informação prevista no presente Aviso pode ser prestada em papel ou noutro suporte duradouro, devendo, no entanto, ser prestada em papel se o cliente expressamente o solicitar.

### **Artigo 11.º – Aplicação no tempo**

#### **COMENTÁRIO 41:**

***No caso de empréstimo cujo processo de contratação esteja em curso, deve ser clarificada a forma como o presente diploma se deverá aplicar.***

Como resulta do disposto no artigo 11.º, aos contratos já celebrados à data da entrada em vigor deste Aviso, são apenas aplicáveis as disposições relativas aos artigos 7.º a 9.º, e ao artigo 3.º, n.º 2.

Caso, à data de entrada em vigor do presente Aviso, o processo de contratação de um determinado empréstimo ainda não esteja concluído (*i. e.*, se ainda não tiver sido celebrado o contrato), o regime estabelecido neste diploma terá aplicação imediata à fase em que o mesmo se encontrar.



*Banco de Portugal*

EUROSISTEMA

## **Artigo 12.º – Entrada em vigor**

### **COMENTÁRIO 42:**

***Este aviso contém disposições que irão implicar grandes desenvolvimentos tecnológicos, quer a nível da informação pré-contratual, com as alterações nos simuladores e cartas de aprovação, quer a nível da informação pós-contratual, com toda a informação que será necessário passar a disponibilizar no extracto.***

***Tendo em conta a dimensão e complexidade das alterações o prazo indicado parece-nos claramente insuficiente.***

Tendo em vista permitir às instituições uma adequada adaptação dos seus modelos informáticos e procedimentos internos às normas instituídas através do presente Aviso, o Banco de Portugal procedeu ao alargamento do prazo para a entrada em vigor do Aviso para cerca de seis meses, fixado em 1 de Outubro de 2010.



### **3. COMENTÁRIOS RECEBIDOS RELATIVAMENTE AO MODELO DE FICHA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA**

#### **Parte I Capítulo A - Elementos de identificação e observações**

##### **COMENTÁRIO 43:**

***Relativamente ao quadro 3 (“Identificação do(s) cliente(s) e de outros elementos base do empréstimo”), solicitamos que sejam especificados os “elementos informativos” a apresentar.***

O Banco de Portugal esclarece que neste quadro devem figurar todos os elementos informativos relevantes que tenham sido indicados pelo cliente (por exemplo, idade, rendimentos profissão) e outros que sejam determinantes para a operação de crédito (por exemplo, no caso da simulação, o valor atribuído ao imóvel pelo cliente), e que não estejam especificadamente contemplados noutros quadros da FIN.

##### **COMENTÁRIO 44:**

***O quadro 5 (“Identificação do momento da prestação da informação”) não prevê a situação em que a instituição disponibiliza a aprovação on-line do crédito simulado. Esta decisão é efectuada com base nos dados introduzidos pelo cliente carecendo de confirmação posterior, de modo que possa ser validada definitivamente a decisão comunicada e respectivas condições. Assim, a FIN deverá ser adequada à existência daquele momento, que será posterior à simulação do crédito propriamente dita e anterior à aprovação do empréstimo.***

***Ainda neste contexto, e tendo presente que a aprovação on-line é condicionada à confirmação dos pressupostos que estiveram na sua génese, somos de opinião que não é possível, nesta fase, fornecer ao cliente o nível de informação exigido numa FIN que resulte da aprovação definitiva do crédito. No entanto, consideramos que não será razoável disponibilizar apenas a mesma informação que é prestada na FIN disponibilizada com a simulação de crédito.***

O Banco de Portugal esclarece que, no quadro das negociações preliminares do empréstimo, são dois os momentos determinantes para a prestação de informação pelas instituições de crédito: a simulação e a aprovação final do empréstimo.

No âmbito da simulação, a FIN disponibilizada deverá corresponder a uma descrição das condições em que a instituição de crédito poderá conceder o empréstimo, tendo por base os elementos fornecidos pelo cliente. Neste sentido, a aprovação *on-line* enquadra-se neste estágio do processo negocial, na medida em que se baseia exclusivamente nos dados introduzidos pelo cliente e está sujeita à comprovação da veracidade e exactidão das informações transmitidas.

Tal não impede, todavia, que a instituição de crédito, se assim o entender, opte por entregar aos clientes outros elementos de informação adicionais relativos às condições do empréstimo, designadamente através da disponibilização de uma FIN em momento prévio ao da aprovação desse empréstimo, nos termos previstos no n.º 5 do artigo 4.º do Aviso. No caso de esses elementos de informação adicionais serem disponibilizados através de uma FIN, deve a mesma respeitar o modelo previsto na Instrução do Banco de Portugal.



*Banco de Portugal*

EUROSISTEMA

Contudo, esta opção não afasta a obrigação que impende sobre a instituição de crédito de entregar a FIN aquando da aprovação final do empréstimo, que corresponderá à proposta de crédito apresentada na sequência da análise dos elementos necessários à concessão do crédito (incluindo o resultado da avaliação do imóvel) e válida por um determinado período de tempo fixado pela instituição (*vide*, a este propósito, a resposta ao comentário 15 relativo ao Projecto de Aviso).

#### **COMENTÁRIO 45:**

***Seria desejável que se clarificasse no quadro 6 (“Observações [Após a aprovação do empréstimo]”) se todos os valores discriminados na FIN são vinculativos ou, diferentemente, se alguns destes valores podem ser objecto de alteração durante a vigência do contrato.***

O Banco de Portugal esclarece que o contrato deve reflectir as condições do empréstimo descritas na FIN entregue ao cliente aquando da aprovação do empréstimo, desde que o contrato seja celebrado no prazo indicado para esse efeito pelas instituições de crédito. O Banco de Portugal reconhece que este entendimento não prejudica a possibilidade de alteração dessas mesmas condições, sempre que, nos termos legalmente previstos, tal seja possível (por exemplo, caso ocorra uma alteração de circunstâncias excepcionais de mercado).

Nota-se, ainda, que os valores apresentados respeitantes à taxa de juro fixa ou ao indexante (respectivamente, em regimes de taxa de juro fixa ou variável) são, sempre, fornecidos, a título indicativo, tal como expressamente se encontra previsto neste quadro 6 e nos Planos Financeiros que constituem a Parte II da FIN.

### **Parte I Capítulo B - Descrição das características do empréstimo**

#### **COMENTÁRIO 46:**

***Solicita-se esclarecimento quanto à possibilidade de indicar no campo 1.1 (“Caracterização do Produto”/Finalidade”) a “transferência de crédito” como finalidade do empréstimo.***

No caso do crédito à habitação, o Banco de Portugal esclarece que o campo 1.1 deve ser preenchido mediante a indicação da finalidade a que se destina a quantia a receber pelo cliente, tendo em conta o disposto no artigo 1.º do Decreto-Lei 349/98 e no artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 51/2007.

Por seu turno, no caso do modelo de FIN relativa aos créditos conexos, deve ser indicada como finalidade do empréstimo o respectivo escopo, ou seja, o destino que o cliente se propõe dar à quantia a receber.

Assim sendo, o Banco de Portugal esclarece que as instituições de crédito não devem indicar a “transferência de crédito” no campo 1.1. dos modelos de FIN.

#### **COMENTÁRIO 47:**

***A respeito do quadro 2 (“Campanha Promocional”), sugere-se a adopção de uma nomenclatura que contemple as acções promocionais de âmbito geral no mercado (“campanhas comerciais”), bem como as condições preferenciais que possam ser negociadas para a aquisição de bens imóveis num***



*Banco de Portugal*

EUROSISTEMA

**determinado empreendimento e/ou, na sequência de acordos (vulgarmente designados por protocolos) subscritos com associações profissionais, empresas de mediação imobiliária ou outras entidades.**

O Banco de Portugal entende que os protocolos ou acordos subscritos com associações profissionais ou outras entidades não são enquadráveis no âmbito das “campanhas promocionais”. Considera, todavia, que, existindo protocolos ou acordos cuja extinção tenha implicações durante a vigência do contrato, nomeadamente no *spread*, os mesmos devem ser descritos nos modelos da FIN e no contrato, de modo a reflectir, de forma transparente, tais implicações.

Foi inserido, para esse efeito, um novo quadro nos modelos de FIN, denominado “*Outras situações susceptíveis de afectar o custo do empréstimo*” (quadro 7 do capítulo C da Parte I dos modelos).

#### **COMENTÁRIO 48:**

***Gostaríamos de ver especificado no campo 2.3 (“Efeitos da campanha, a longo prazo, no empréstimo”) o tipo de conteúdo que se pretende incluir ou se apenas se pretende remeter para o quadro 5 do capítulo C.***

O Banco de Portugal esclarece que neste campo devem ser descritos os efeitos financeiros da campanha promocional (v.g. redução ou isenção de comissões, redução de *spread*, entre outros) e o respectivo período de vigência. Deve ainda ser efectuada uma remissão para o quadro “5. Condições promocionais” do capítulo C, de forma a chamar a atenção do cliente para a existência de informação relacionada noutro quadro da FIN.

#### **COMENTÁRIO 49:**

***Não consideramos viável a indicação do prazo do empréstimo em anos, como se exige no quadro 4 (“Prazo”), quando esteja em causa o período remanescente nas transferências de outras instituições de crédito.***

O Banco de Portugal introduziu a referência ao número de meses no quadro 4, de modo a abranger as situações referidas no comentário, mantendo-se, todavia, a informação quanto ao prazo do empréstimo em anos, de forma a permitir ao cliente uma percepção mais clara quanto ao número de anos de vigência do contrato, sempre que tal seja aplicável.

#### **COMENTÁRIO 50:**

***Pretende saber-se, para efeitos do preenchimento do quadro 6 (“Garantias exigidas”), se deve ser feita uma menção genérica ao tipo de garantias exigidas ou se, em alternativa, deve ser feita uma descrição exaustiva das mesmas.***

O Banco de Portugal esclarece que as instituições de crédito devem identificar, de forma genérica, as garantias exigíveis à concretização da operação de crédito.



#### COMENTÁRIO 51:

**Relativamente ao quadro 7 (“Seguros exigidos (incluídos no cálculo da TAE)”)**, não é compreensível que aos seguradores não sejam exigidos quaisquer deveres reforçados em matéria de informação e de transparência.

**É frequente os seguradores alterarem os parâmetros dos referidos contratos (inclusive os que têm impacto directo nos prémios mensalmente debitados) sem qualquer aviso prévio aos clientes. Ao certo, ninguém sabe se os capitais seguros são ou não actualizados em função do normal decréscimo do capital em dívida ao longo de um empréstimo ou em função de eventuais amortizações antecipadas, uma vez que tal informação não é prestada pelos seguradores, nem pelas instituições de crédito.**

O Banco de Portugal recorda que não dispõe de competências para intervir no âmbito da actividade seguradora, cabendo ao Instituto de Seguros de Portugal regular as normas que disciplinam o exercício da actividade seguradora, designadamente, em matéria de deveres de informação.

Recorda-se, todavia, que, com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 222/2009, de 11 de Setembro, as instituições de crédito devem informar a respectiva seguradora em tempo útil acerca da evolução do montante em dívida ao abrigo do contrato de crédito à habitação, no termos previstos no artigo 7.º daquele diploma legal.

#### COMENTÁRIO 52:

**Os modelos de FIN devem articular-se devidamente, harmonizando critérios e terminologias, com os diplomas legais e regulamentares que estabelecem deveres de informação aos clientes em matéria de seguros. Nesta articulação, afigura-se necessária a adequação das seguintes terminologias utilizadas no quadro 7:**

- (a) **“Forma de ajustamento ou actualização do capital seguro” em substituição de “Forma de actualização”;**
- (b) **“Valor total do prémio anual” em vez de “Prémio anual médio previsível”;** e
- (c) **“Segurador” em vez de “Companhia seguradora”.**

**Refira-se que o parâmetro “Custo total previsível” não parece estar consagrado em qualquer daqueles diplomas, não se vislumbrando, aliás, o seu real significado. Sugere-se, por isso, a sua eliminação.**

O Banco de Portugal esclarece que a expressão “Forma de actualização do contrato” corresponde ao termo utilizado pelo legislador na alínea c), n.º 5, do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 222/2009, pelo que se manteve esta redacção.

Pelo mesmo motivo, no que concerne à expressão “Prémio anual médio previsível”, o Banco de Portugal entendeu proceder à sua alteração para “Valor global do prémio de seguro (base anual)”, uma vez que é esta a terminologia utilizada pelo legislador na alínea d), n.º 5, do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 222/2009.



*Banco de Portugal*

EUROSISTEMA

Seguindo a sugestão vertida no comentário, o Banco de Portugal substituiu a expressão “*Companhia seguradora*” por “*Segurador*”.

Por último, o Banco de Portugal entendeu retirar do quadro 7 dos modelos de FIN a referência ao “*Custo total previsível*”.

#### **COMENTÁRIO 53:**

***Existem dúvidas quanto ao que se pretende com o ponto 7.1.9 (“Carácter da Informação”) do modelo de FIN constante do projecto de Aviso.***

***A informação sobre seguros contida na FIN nunca pode ter um carácter vinculativo enquanto não estiverem reunidas todas as condições para celebração do contrato de seguro, momento que pode não coincidir com aquele em que ficam reunidas as condições para a instituição de crédito apresentar condições vinculativas para o contrato de crédito à habitação.***

***O segurador parceiro da instituição de crédito não desenvolverá o processo de avaliação técnica do risco (ou seja, não coligirá as informações imprescindíveis para apresentar uma proposta vinculativa) se não for ele o segurador escolhido pelo cliente. A informação sobre seguros deve assumir sempre um carácter indicativo (aliás como se induz já da utilização da expressão “previsível” em alguns parâmetros).***

O Banco de Portugal esclarece que a informação prestada pelas instituições de crédito na FIN acerca das condições dos contratos de seguro (incluindo o valor dos prémios) é meramente indicativa.

Deste modo, entendeu este Banco não incluir nos modelos de FIN o ponto 7.1.9 constante do projecto de Aviso e explicitar, de forma expressa, no quadro 7, a natureza meramente indicativa da informação relativa a seguros.

### **Parte I Capítulo C - Custos do empréstimo**

#### **COMENTÁRIO 54:**

***É necessário esclarecer a forma como devem ser apresentadas no campo 1.1. (“Valor e regime de taxa de juro”) as condições do crédito à habitação no que se refere à taxa de juro, indexante e spread, quando estejam formalmente previstos vários períodos com condições distintas até ao final do empréstimo.***

O Banco de Portugal esclarece que, no caso de o empréstimo prever condições distintas com efeitos no valor da taxa de juro nominal (por exemplo, um período de taxa de juro fixa e outro de taxa de juro variável, ou um *spread* promocional diferente para um período inicial), devem ser indicadas no ponto 1.1.1. as diferentes taxas de juro nominais aplicáveis a cada um desses períodos, bem como as respectivas taxas de juro fixas ou ajustadas ou indexantes mais *spreads* base ou [ajustado].

A duração de cada um desses períodos deve ser indicada no ponto 1.1.2. “Regime de taxa de juro”.



*Banco de Portugal*

EUROSISTEMA

#### **COMENTÁRIO 55:**

***No campo 1.2. (“Decomposição e forma de cálculo da taxa de juro”) não se encontram previstas as situações em que a taxa de juro aplicável ao empréstimo é diferente da taxa fixa ou da taxa variável, como é o caso, designadamente da chamada “taxa prémio”.***

***Nessa situação, o contrato está sujeito a uma taxa de juro associada a um indexante (por exemplo, a Euribor a seis meses na base 360 dias), mas o cliente contrata também um valor mínimo que será assumido como indexante (valor mínimo do indexante) sempre que, à data de revisão da Euribor, esta seja inferior a esse valor. Por esta razão, o cliente recebe um prémio - 0.25% de dedução à taxa final.***

***Deste modo, gostaríamos de ver esclarecida onde e como é que se enquadra este tipo de taxa de juro.***

O Banco de Portugal esclarece que, nos casos referidos no comentário em apreço, os elementos relativos à “taxa prémio” ou a outros produtos equivalentes, devem ser incluídos exclusivamente no ponto 1.2.6. “Outras componentes”, na medida em que se tratam de elementos de determinação da taxa de juro resultantes, nomeadamente, da contratação de instrumentos derivados.

Neste tipo de situações, os elementos de informação previstos nos pontos 1.2.1. a 1.2.5. do campo 1.2. “Decomposição e forma de cálculo da taxa de juro” devem ser preenchidos nos termos habituais, de acordo com as características do empréstimo simulado ou aprovado e sem inclusão dos elementos de determinação da taxa de juro constantes do ponto 1.2.6.

Finalmente, salienta-se que, nestes casos, tendo em vista o completo esclarecimento dos clientes e porque a contratação de derivados deve ser autonomizada da contratação do crédito à habitação ou do crédito conexo, a instituição deve entregar, em simultâneo com a FIN de aprovação do empréstimo, uma minuta do contrato a que se refere a operação de derivados de taxa de juro.

#### **COMENTÁRIO 56:**

***Relativamente ao quadro 4 (“Vendas associadas facultativas”), parece relevante a inclusão de um ponto em que apenas sejam referidos os produtos ou serviços financeiros detidos pelo cliente que permitiram a atribuição de condições mais vantajosas no seu empréstimo, independentemente do momento da aquisição. Com esta sugestão eliminaríamos, igualmente, a referência aos custos e condições associadas aos produtos ou serviços financeiros adquiridos.***

O Banco de Portugal esclarece que neste quadro apenas devem ser incluídos os produtos e serviços financeiros adquiridos pelo cliente, de forma facultativa, aquando da contratação do empréstimo e que tenham efeito no seu custo (por exemplo, através da isenção ou redução de comissões ou da redução do *spread*).

Esta solução é, aliás, a única que se coaduna com o conceito de vendas associadas previsto nos n.º 2 e n.º 3 do artigo 9.º, do Decreto-Lei n.º 51/2007, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 192/2009, que apenas prevê a venda associada facultativa de produtos e serviços financeiros propostos com a contratação do empréstimo.



*Banco de Portugal*

EUROSISTEMA

Note-se que, por esse motivo, o Banco de Portugal substituiu a designação “*Vendas conjuntas opcionais*” por “*Vendas associadas facultativas*”.

Todavia, considerando que o custo do empréstimo também poderá ser reduzido em virtude de produtos e serviços financeiros de que o cliente seja titular previamente à simulação e/ou aprovação do empréstimo, as instituições deverão incluir esta situação no quadro “7. Outras situações susceptíveis de afectar o custo do empréstimo”, como decorre das notas de preenchimento (Anexo II à Instrução), identificando expressamente as respectivas condições de aplicação, de revisão e de manutenção.

#### **COMENTÁRIO 57:**

***Sugerimos que seja definido o nível de detalhe pretendido no quadro 4, uma vez que a informação pode revelar-se extensa e claramente fora do âmbito deste Aviso.***

***Não está explícito quando se refere "quantificar os custos associados aos produtos ou serviços financeiros adquiridos com o crédito à habitação". Importa detalhar concretamente os custos que estão aqui em causa (comissões, spreads, prémios de seguros, outros).***

O Banco de Portugal eliminou a referência aos “custos associados” aos produtos e serviços financeiros inicialmente prevista neste quadro, porquanto os mesmos devem ser incorporados no cálculo da Taxa Anual Efectiva Revista (TAER), prevista no quadro 3 do Capítulo C – Custos do Empréstimo.

#### **COMENTÁRIO 58:**

***Relativamente ao quadro 6 (“Comissões (incluídas na TAE)”)*, solicita-se a uniformização terminológica das comissões de abertura de processos de crédito referidas no ponto 6.1.**

***Sugere-se ainda a indicação da periodicidade de cobrança das comissões.***

No quadro do conjunto de iniciativas que têm vindo a ser desenvolvidas pelo Banco de Portugal, no âmbito da sua função de supervisão comportamental, e que visam incrementar a transparência no funcionamento dos mercados bancários a retalho, tem este Banco procurado estabelecer a diferenciação terminológica dos conceitos “*Comissões*” e “*Despesas*” (v., nomeadamente, o Aviso n.º 4/2009, o Aviso n.º 5/2009 e o Aviso n.º 8/2009).

No que se refere à designação das comissões, o Banco de Portugal tem promovido a transparência das mesmas, o que, no caso da FIN e do preçário elaborado nos termos do Aviso n.º 8/2009 e da Instrução n.º 21/2009, se traduz na apresentação de todas as comissões, de acordo com os diversos momentos temporais a que se reporta a sua cobrança.

Efectivamente, o Banco de Portugal considera que uma maior transparência das comissões praticadas estimulará progressivamente as instituições a proceder à harmonização da terminologia das comissões, não tendo esta autoridade de supervisão competências para impor, às entidades por si supervisionadas, a uniformização terminológica dessas comissões.



*Banco de Portugal*

EUROSISTEMA

#### **COMENTÁRIO 59:**

***Como devem ser apresentados os totais das comissões no campo 6.2 (“Comissões após a celebração do contrato”), dado que existem comissões cobradas com periodicidades distintas, por exemplo, comissão por liquidação de prestação (mensal/ trimestral/ semestral), manutenção de conta DO (mensal/ trimestral/ semestral/ anual)?***

O Banco de Portugal esclarece que, tanto no campo 6.1. como no campo 6.2., as instituições deverão indicar a periodicidade de cobrança das comissões, bem como o valor total das mesmas até ao termo do contrato, pelo que o cliente terá sempre a informação relativa à totalidade dos valores que, em cada fase, lhe serão exigíveis a título de comissões.

Esclarece-se ainda que, nos casos em que não haja lugar a débito de comissões de manutenção de conta DO, essas comissões não devem ser incluídas no campo “6.2. Comissões após a celebração do contrato”, uma vez que neste campo devem ser apresentados apenas os custos que sejam objecto de futuro débito ao cliente e que devam ser considerados para efeitos de cálculo da TAE [cfr. Quadro “6. Comissões (incluídas na TAE)].

#### **COMENTÁRIO 60:**

***Tendo em conta que, por regra, a contratação do crédito à habitação é formalizada no mesmo acto que o negócio translativo da propriedade do imóvel, cuja aquisição é financiada, impõe-se clarificar se os “outros custos” a que se refere no quadro 9 (“Despesas e outros custos”) do modelo de FIN previsto no projecto de Aviso são apenas os relacionados com a contratação do crédito ou também os demais custos que o cliente irá suportar com a formalização do contrato de compra e venda do imóvel.***

O Banco de Portugal esclarece que as instituições de crédito apenas estão adstritas à prestação de informação sobre as despesas associadas ao empréstimo. Estabelece-se, no entanto, a possibilidade de as instituições de crédito prestarem informação, a título indicativo, relativa a “outros custos” designadamente, sobre o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

#### **COMENTÁRIO 61:**

***As contas de depósito à ordem não servem exclusivamente o serviço da dívida dos empréstimos, salvo se alguns clientes, por questões de gestão dos seus orçamentos, estabelecerem essa distinção.***

***Acresce que não nos parece ajustado considerar, para efeitos do preenchimento do quadro 8 do modelo de FIN para o crédito à habitação (“Conta de depósitos à ordem”), eventuais comissões de manutenção ou outras cobradas nas contas de depósitos à ordem por estarem em causa situações pontuais e imprevisíveis, como é a cobrança da comissão de manutenção, cobrada apenas em casos de saldos médios baixos.***

***Atendendo ainda a que o preçário das contas de depósitos à ordem é extenso, contém muitas variáveis exógenas e independentes do processo de crédito, pode variar ao longo do tempo e já***



*Banco de Portugal*

EUROSISTEMA

***consta no preçário do banco, parece-nos que faria sentido aqui uma remissão para o preçário do banco.***

O Banco de Portugal esclarece que no quadro “8. Conta de depósitos à ordem” do capítulo C da Parte I as instituições devem indicar a necessidade de abertura de conta de depósitos à ordem, excepto se essa abertura de conta for facultativa e os seus custos tiverem sido determinados de maneira clara e de forma separada no contrato de crédito ou em qualquer outro contrato celebrado com o cliente.

No que se refere ao campo “8.2. Encargos anuais de manutenção da conta”, as instituições devem indicar eventuais comissões de manutenção ou outras, numa base anual.

Salienta-se ainda que a informação que deve ser prestada neste quadro encontra-se em consonância com os critérios instituídos pelo legislador no Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de Junho, relativamente à inclusão das comissões de manutenção de conta no cálculo da Taxa Anual de Encargos Efectiva Global (cfr., alínea a), n.º 4, do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 133/2009). Assim, passa a existir uma total uniformidade entre os critérios que devem presidir à inclusão das comissões de manutenção de conta no cálculo da TAE, no caso de contratos de crédito à habitação e de crédito conexo, e no cálculo da TAEG, relativamente aos contratos de crédito aos consumidores.

## ***Parte II – Planos financeiros do empréstimo***

### **COMENTÁRIO 62:**

***Consideramos não ser possível utilizar um tamanho de letra mínimo de 9 pontos na elaboração dos planos financeiros face à informação solicitada.***

De acordo com as notas de preenchimento dos modelos da FIN previstas no Anexo II à Instrução, os quadros relativos aos Planos Financeiros podem ser preenchidos com tamanho de letra mínimo de 7 pontos.

### **COMENTÁRIO 63:**

***Pretenderíamos confirmar o nosso entendimento relativamente à periodicidade dos valores apresentados nos planos financeiros. A informação com desdobramento mensal apenas deverá ser apresentada para o primeiro ano ou, caso o total de encargos seja constante por um período superior, até ao momento em que o total de encargos do empréstimo é constante. Para os restantes períodos apenas é necessário apresentar os valores a pagar no primeiro mês desse ano e no total do ano.***

O Banco de Portugal esclarece que alterou a forma de desdobramento dos Planos Financeiros. Assim, a informação mínima que deve constar dos mesmos compreende o desdobramento dos valores a pagar nos primeiros doze meses e, a partir desse momento, os valores a pagar no primeiro mês de cada ano e no total de cada ano.



*Banco de Portugal*

EUROSISTEMA

#### COMENTÁRIO 64:

***Não se entende a obrigação de indicação de bonificação (se se referir às bonificações do regime bonificado em caso de transferência de empréstimo, não pode ser indicada já que é a Direção-Geral do Tesouro a informar a instituição de crédito após realização do contrato) nem a que se refere a coluna de Imposto de Selo (no crédito à habitação, não incide Imposto de Selo sobre juros).***

Tal como se prevê no n.º 9 da Parte I das notas de preenchimento constantes do Anexo II à Instrução, a informação relativa às colunas “Bonificação do Estado” e “Imposto de selo” apenas deve ser preenchida se, e na medida em que, tal seja aplicável ao empréstimo em causa.

#### COMENTÁRIO 65:

***Na nossa perspectiva, os valores dos planos financeiros são meramente indicativos, não só no que se refere à taxa de juro considerada para os cálculos (que apenas é fixada da data de celebração da escritura), mas também no que se refere aos prémios de seguro, pois estes apenas são determinados após avaliação do cliente por parte do segurador.***

Como expressamente se prevê nos quadros iniciais dos capítulos A a D da Parte II dos modelos de FIN, a informação relativa à taxa de juro fixa ou ao indexante, em regime de taxa de juro fixa ou variável, respectivamente, serão ajustados às condições de mercado prevalecentes à data da celebração do contrato.

Por seu turno, a informação relativa aos prémios de seguro reporta-se às condições descritas no quadro “7. Seguros” do Capítulo “B. Descrição das características do empréstimo” da Parte I da FIN. Esta informação tem por base as condições habitualmente praticadas pelo segurador em situações similares, excepto nos casos em que o cliente opte pela contratação de seguros com coberturas superiores e a instituição tenha conhecimento dos prémios em causa, situação em que poderão ser estes os considerados na elaboração dos planos financeiros.

Salienta-se, contudo, os planos financeiros dos capítulos A a C da Parte II devem sempre ter em conta os elementos concretamente aplicáveis ao empréstimo simulado ou aprovado.

#### COMENTÁRIO 66:

***Solicita-se a confirmação do seguinte entendimento: o plano financeiro constante do capítulo D da Parte II dos modelos de FIN (“Plano financeiro do empréstimo padrão (prestações constantes)”) apenas deve ser apresentado caso o empréstimo simulado/aprovado seja diferente do “empréstimo padrão”, ou seja, caso o empréstimo simulado/aprovado possua características como carência de capital, diferimento de capital ou período de utilização.***

Nos casos referidos no presente comentário (quando o empréstimo simulado ou aprovado tenha carência ou diferimento de capital), as instituições devem elaborar o plano financeiro constante do capítulo A’ da Parte II (“Plano financeiro do empréstimo com reembolso em prestações constantes”), o qual deve ser preenchido tendo em conta os dados do empréstimo (designadamente, montante, prazo e taxa de juro), mas considerando o reembolso do mesmo, desde o início, em prestações constantes de capital e juros.



*Banco de Portugal*

EUROSISTEMA

Este plano financeiro permitirá ao cliente comparar a evolução dos custos totais do empréstimo nas situações em que pretenda optar por um empréstimo com carência ou diferimento de capital.

Salienta-se, aliás, que este requisito de informação está consignado no artigo 7.º, n.º 2 do Decreto-Lei n.º 349/98, nos termos do qual as instituições de crédito estão obrigadas a apresentar aos interessados um sistema de amortização dos empréstimos em regime de prestações constantes.

O Banco de Portugal esclarece ainda que as instituições devem disponibilizar o plano financeiro constante do capítulo D da Parte II, respeitante ao empréstimo padrão, sempre que o empréstimo simulado ou aprovado não corresponda a um empréstimo comercializado em base regular, que configura, face a opções de financiamento alternativas, a modalidade mais simples, com taxa de juro variável, à qual acresce o *spread* base atribuído ao cliente, e reembolsado, desde o início, em prestações constantes de capital e juros.

Pretende-se, assim, assegurar ao cliente a comparação entre diferentes alternativas de financiamento apresentadas pelas instituições de crédito para um empréstimo “*plain vanilla*”, isto é, sem aplicação de condições promocionais, vendas associadas facultativas ou quaisquer outras situações susceptíveis de afectar o custo do empréstimo, favorecendo, ainda, uma avaliação adequada do contributo da redução do custo do empréstimo, nomeadamente, em caso de contratação, de forma facultativa, de outros produtos ou serviços financeiros.

#### **COMENTÁRIO 67:**

***Torna-se possível inferir da definição de “empréstimo padrão” que a instituição de crédito pode adoptar como padrão o tipo de taxa que usualmente pratica?***

O Banco de Portugal esclarece que, como referido no comentário anterior, o conceito de “empréstimo padrão” corresponde a um empréstimo comercializado numa base regular, que configura, face a opções de financiamento alternativas, a modalidade mais simples, com taxa de juro variável, à qual acresce o *spread* base atribuído ao cliente, e reembolsado, desde o início, em prestações constantes de capital e juros.

A taxa de juro variável deste empréstimo deve ser indexada à Euribor referente ao prazo que, à data da simulação ou da aprovação do empréstimo, seja mais frequentemente utilizado pelas instituições de crédito.

### **Parte III - Informação geral**

#### **COMENTÁRIO 68:**

***Parece-nos que, se a Instrução n.º 27/2003 ia no sentido de acompanhar a informação proposta no âmbito do Código Europeu de Conduta Voluntário do Crédito à Habitação, de forma a que fosse apenas obrigatória a divulgação de um documento, a FIN agora proposta não inclui a informação de carácter geral sugerida pelo Código de Conduta.***

***Note-se, aliás, que este é apenas um exemplo das divergências que este projecto de Aviso apresenta relativamente às orientações constantes do Código de Conduta Voluntário e que justificam, na nossa perspectiva, que o Banco de Portugal esclareça se, para cumprimento do referido Aviso, as***



*Banco de Portugal*

EUROSISTEMA

***instituições deverão suspender o modelo de apresentação de informação a que se vincularam nos termos daquele Código.***

O Banco de Portugal considera que a prestação de informação a que as instituições de crédito se comprometeram no quadro do Código de Conduta não é incompatível com o respeito pelos requisitos de informação acolhidos no Aviso e na Instrução, os quais são, aliás, claramente mais completos e exigentes.

Assim, apesar de quase toda a informação de carácter geral a que se refere o comentário já constar dos vários quadros da FIN, o Banco de Portugal esclarece que os elementos não previstos autonomamente devem ser incluídos pelas instituições de crédito no quadro 1 da Parte III do modelo de FIN do crédito à habitação.

#### **COMENTÁRIO 69:**

***A identificação extensiva de todos os produtos de crédito à habitação comercializados por cada instituição de crédito na FIN pode ser redundante e excessiva.***

***Sugere-se, em alternativa, que sejam apenas mencionados os produtos de crédito à habitação similares ao que o cliente pretende conhecer, ou que se mantenha a prática actual de prestação dessa informação em documento separado, ou ainda que seja feita uma descrição sumária dos produtos com remissão para as suas condições gerais e preçário em vigor.***

Tendo em conta as sugestões constantes do presente comentário, o Banco de Portugal alterou o grau de detalhe da informação que deve ser incluída neste quadro. Assim, as instituições deverão descrever nesta sede, de forma sumária, os produtos por elas comercializados, indicando, simultaneamente, o local onde as características dos mesmos poderão ser consultadas com maior detalhe (nomeadamente, o seu sítio na Internet ou o preçário em vigor).

Salienta-se ainda que, como referido nas notas de preenchimento (Anexo II à Instrução), esta informação pode ser prestada apenas aquando da simulação do crédito à habitação.



*Banco de Portugal*

EUROSISTEMA

#### **4. LISTA DE ENTIDADES PARTICIPANTES**

##### **Entidades públicas:**

1. Direcção-Geral do Consumidor

##### **Instituições de crédito:**

2. Banco BPI, S.A.
3. Banco Comercial Português, S.A.
4. Banif – Banco Internacional do Funchal, S.A.
5. Banco Espírito Santo, S.A.
6. Banco Santander Totta, S.A.
7. Barclays Bank, PLC, Sucursal em Portugal
8. Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L.
9. Caixa Económica Montepio Geral
10. Caixa Geral de Depósitos, S.A.
11. Deutsche Bank (Portugal), S.A.

##### **Associações:**

12. Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor
13. Associação Portuguesa de Seguradores
14. Associação Portuguesa de Casinos

##### **Particulares:**

15. Ana Tavares
16. António Santos
17. Bruno Fonseca
18. João Miguel Mendes
19. Joaquim Pedro Campos
20. José Leal
21. Luís Carvalheda
22. Paulo Pragosa
23. Nuno Paulino
24. Vítor Esperança
25. Maria Gabriela Mendes
26. Sofia Domingues