

Instruções do Banco de Portugal

Instrução n.º 27/2003

ASSUNTO: Empréstimos à habitação.

O Jornal Oficial das Comunidades Europeias publicou, em 10 de Março de 2001, a Recomendação da Comissão n.º 2001/193/CE (Recomendação), que versa sobre as informações a prestar pelas instituições mutuantes antes da celebração de contratos de empréstimo à habitação

Como é referido nos considerandos da Recomendação, a celebração de um contrato de empréstimo à habitação é frequentemente o compromisso financeiro mais importante dos clientes das instituições de crédito, sendo fundamental que as condições aplicáveis na Comunidade sejam transparentes e comparáveis.

Dentro do espírito que presidiu à elaboração da Recomendação, o Banco de Portugal, pela Carta Circular n.º 20/2001/DSB, de 2 de Agosto de 2001, sublinhou a importância da observação dos procedimentos constantes daquele instrumento comunitário.

Embora se reconheça que a maioria das instituições aderiu ao Código de Conduta Voluntário que resultou das negociações, sob os auspícios da Comissão, entre as associações e federações representantes dos credores e dos mutuários, verifica-se, porém, que alguns dos objectivos visados com a publicação da referida Carta Circular não terão sido plenamente conseguidos.

Por outro lado, quer o Decreto-Lei n.º 220/94, de 23 de Agosto, quer o Aviso n.º 1/95, de 16 de Fevereiro, tiveram por objectivo que aos clientes das instituições de crédito e sociedades financeiras sejam disponibilizadas informações que lhes permitam, por um lado, formular juízos comparativos sobre as condições financeiras que o mercado oferece para as operações ou serviços que pretendem contratar 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 a despeito da mesma taxa.

A transposição para o nosso direito dos procedimentos mais relevantes da Recomendação, que se mostrem adequados ao nosso sistema jurídico, pode contribuir para que os clientes das instituições de crédito formulem um juízo mais consistente sobre os compromissos que se propõem assumir no âmbito de um crédito hipotecário e gerar um quadro mais preciso, para ambas as partes, das condições do negócio.

A consolidação num documento, a assinar pelas partes numa fase pré-contratual, dos parâmetros fundamentais do contrato que os interessados se propõem negociar é também um factor de redução da conflitualidade entre as instituições e os seus clientes o que contribui para reforçar o ambiente de confiança e de estabilidade do sistema financeiro.

Aproveita-se o ensejo para incorporar na presente Instrução o essencial de duas cartas-circulares emitidas sobre aspectos ligados à transparência no domínio dos empréstimos à habitação.

Assim, no uso da competência que lhe é atribuída pelo artigo 17.º da sua Lei Orgânica, o Banco de Portugal determina:

1. A presente Instrução aplica-se à actividade da concessão de empréstimos à habitação.
2. Para efeitos da presente Instrução:
 - a) É considerado empréstimo à habitação qualquer crédito concedido para aquisição ou para transformação de um bem imóvel, destinado à habitação do adquirente ou do proprietário, garantido por hipoteca ou por qualquer outra garantia especial;
 - b) TAE é a taxa anual efectiva, prevista na alínea d) do art.º 2.º do Decreto-Lei n.º 220/94, de 23 de Agosto.

3. Sem prejuízo de outra informação disponível ao público, nas negociações preliminares à celebração de um empréstimo à habitação, as instituições de crédito devem habilitar os interessados com a seguinte informação mínima de carácter geral:

- a)** Descrição dos tipos de empréstimo à habitação disponíveis, acompanhada por uma breve apresentação das diferenças entre produtos com taxa fixa e com taxa variável com indicação das principais implicações para o cliente;
- b)** Garantias exigidas (por exemplo, hipoteca, fiança, seguro de vida, penhor de títulos);
- c)** Custo, se for o caso, da apreciação de uma proposta de concessão do crédito, nomeadamente, os resultantes de avaliações a efectuar e informação sobre se tais custos serão cobrados mesmo no caso de recusa da proposta pela instituição mutuante;
- d)** Outros custos conexos, tais como, custos administrativos, custos de seguro, encargos legais, custos com intermediários, etc.;
- e)** Opções oferecidas para o reembolso do empréstimo (incluindo o número, periodicidade e montante das prestações, se for caso disso);
- f)** Possibilidade ou não de reembolso antecipado (em caso afirmativo, devem ser precisadas as respectivas condições, nomeadamente no que toca aos custos a suportar pelos mutuários);
- g)** Informação geral relativa à existência de benefícios fiscais em relação aos juros dos empréstimos, ou outras subvenções públicas disponíveis, ou indicação do local onde poderão ser obtidas informações mais pormenorizadas;
- h)** Indicação sobre a adesão ou não da instituição de crédito a um código de conduta e, se for o caso, sobre o local onde pode ser facilmente consultado.

4. No caso de não ser possível concretizar com exactidão alguma da informação enunciada no número anterior, esta deve ser fornecida por estimativa, com a indicação expressa desse facto.

5. A informação relativa ao serviço da dívida de um empréstimo a taxa variável deve incluir um exemplo que mostre o impacto da subida da taxa de juro de 1 e de 2 pontos percentuais.

6. As instituições mutuantes devem incluir a informação enunciada nos números precedentes num único documento.

7. Logo que seja autorizado um empréstimo à habitação a instituição mutuante deve elaborar uma Ficha de Informação Normalizada, que inclua pelo menos os seguintes elementos:

- a)** Identificação do mutuário;
- b)** Descrição do produto, indicando, nomeadamente a(s) garantia(s) exigida(s);
- c)** Taxa nominal, indicando o tipo de taxa e a duração do período de taxa fixa, se for o caso, especificando a forma como a taxa varia, nomeadamente a periodicidade da sua revisão, precisando se a taxa variável se encontra ou não ligada a um índice e fornecendo pormenores relativos ao eventual mecanismo de indexação;
- d)** TAE;
- e)** Montante do crédito concedido e moeda de denominação;
- f)** Duração do contrato;
- g)** Número e periodicidade das prestações;
- h)** Montante de cada prestação, indicando a componente de capital e de juros nela incluída;
- i)** Indicação dos custos iniciais que o mutuário deverá suportar independentemente da celebração do contrato; tais custos podem incluir, por exemplo, custos administrativos, honorários jurídicos, avaliação do imóvel, etc.;
- j)** Indicação de custos adicionais que decorram da eventual subscrição de seguros;
- k)** Informações relativas à possibilidade e às modalidades de reembolso antecipado, incluindo indicações sobre todos os encargos aplicáveis;
- l)** Plano de amortização resumido, que inclua, pelo menos, o montante das prestações mensais ou trimestrais (se for caso disso) durante o primeiro ano e a evolução dos montantes anuais relativamente ao período total do empréstimo. Este plano deve incluir os montantes relativos ao reembolso do capital, ao pagamento dos juros, ao capital em dívida, ao montante de cada prestação e ao total do capital e dos juros;
- m)** Plano de amortização nos termos referidos na alínea l), com taxas de juro acrescidas de 1 e 2 pontos percentuais;
- n)** Indicação, se for o caso, da obrigação de abertura de uma conta bancária e de domiciliação de ordenado(s) junto da instituição mutuante;
- o)** Período de reflexão ou indicação de que o mutuário renunciou expressamente a essa faculdade.

8. A Ficha prevista no número anterior deve ser assinada por ambas as partes, sendo um exemplar destinado ao cliente.

9. No caso de a concessão do crédito implicar a imposição abertura de uma conta de depósitos à ordem e a sua manutenção durante a vida do empréstimo, as despesas relativas a comissões de gestão, manutenção ou outras de igual natureza, eventualmente praticadas pelas instituições de crédito, devem ser tidas em consideração para efeitos de cálculo da TAE.

10. As contas de depósito exclusivamente ligadas ao serviço da dívida dos empréstimos à habitação só podem ser oneradas com quaisquer comissões, ou as comissões eventualmente praticadas aumentar de custo, nos mesmos termos em que seja possível, face ao contrato celebrado, modificar a taxa de juro do empréstimo.

11. A presente Instrução entre em vigor 60 dias após a data da sua publicação.