



Índice

Texto da Instrução

Anexo I

Anexo II

Texto da Instrução

Assunto: Ficha de Informação Normalizada Europeia aplicável aos contratos de crédito à habitação e a outros contratos de crédito hipotecário

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, procedeu-se à transposição parcial, para a ordem jurídica interna, da Diretiva n.º 2014/17/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro de 2014, relativa aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação. O referido diploma legal consolidou ainda diversas regras que já regulavam a concessão de crédito à habitação, crédito conexo e outros créditos hipotecários e que se encontravam dispersas por vários atos legislativos.

Nos termos do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, os mutuantes ou, se for o caso, os intermediários de crédito devem disponibilizar ao consumidor uma Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE), garantindo a observância do modelo e das instruções de preenchimento previstas no anexo I ao referido diploma legal.

Um dos principais desideratos da FINE é o de permitir ao consumidor a comparação entre diferentes ofertas de crédito e a avaliação das respetivas implicações, tendo em vista uma tomada de decisão informada. A harmonização da informação a prestar ao consumidor assume, assim, especial acuidade, afigurando-se necessário que, sem prejuízo das especificidades associadas a cada produto de crédito, o modelo de FINE obedeça a critérios uniformes no respetivo preenchimento.

No entanto, o modelo de FINE previsto no Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, permite que vários elementos de informação sejam livremente preenchidos, situação que poderá dificultar a comparabilidade pelo consumidor de diferentes FINE.

Por outro lado, também as instruções de preenchimento previstas no anexo I ao Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, carecem, em alguns casos, de detalhe adicional e de maior concretização, na medida em que correspondem a instruções de conteúdo mínimo.

Assim, tendo em vista assegurar os objetivos de harmonização e de comparabilidade da FINE e concretizar a informação a prestar pelos mutuantes e, se for caso disso, pelos intermediários de crédito, procede-se, através do presente diploma, à aprovação do modelo de FINE e estabelecem-se as instruções a adotar no preenchimento do referido modelo, as quais incluem as instruções de preenchimento já previstas no anexo I ao Decreto-Lei n.º 74-A/2017.

Através da presente Instrução regulamenta-se ainda o conteúdo da informação adicional a disponibilizar ao consumidor nos termos do n.º 9 do artigo 13.º do Decreto-Lei 74-A/2017, de 23 de junho, designadamente no que respeita à informação a prestar nos termos do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 14.º do referido Decreto-Lei, e aos planos de reembolso aplicáveis ao empréstimo a que respeita a FINE.

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

1. A informação pré-contratual personalizada que os mutuantes e, se for caso disso, os intermediários de crédito estão obrigados a prestar para os efeitos previstos no artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho («Decreto-Lei n.º 74-A/2017»), deve ser prestada através da Ficha de Informação Normalizada Europeia («FINE»), cuja formatação deve obedecer ao modelo constante da Parte A do Anexo I à presente Instrução, de que é parte integrante.
2. O modelo de FINE é aplicável a todos os contratos regulados pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017, devendo os mutuantes e, se for caso disso, os intermediários de crédito, apresentar uma FINE distinta para cada contrato de crédito.
3. No preenchimento do modelo de FINE, devem considerar-se os seguintes tipos de crédito:
 - a) «Crédito à habitação com garantia hipotecária»: o contrato de crédito clássico garantido por hipoteca ou outra garantia equivalente habitualmente utilizada sobre imóveis, ou garantido por um direito relativo a imóveis, destinado à aquisição ou construção de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento ou à aquisição ou manutenção de direitos de propriedade sobre terrenos ou edifícios já existentes ou projetados;

- b) «Crédito à habitação sem garantia hipotecária»: o contrato de crédito clássico não garantido por hipoteca ou outra garantia equivalente habitualmente utilizada sobre imóveis, nem garantido por um direito relativo a imóveis, destinado à aquisição ou construção de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento ou à aquisição ou manutenção de direitos de propriedade sobre terrenos ou edifícios já existentes ou projetados, ou para o pagamento do sinal devido no âmbito da futura aquisição de imóvel para essas finalidades;
- c) «Locação financeira imobiliária»: o contrato pelo qual a instituição se obriga, mediante retribuição, a ceder ao consumidor o gozo temporário de bens imóveis para habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, adquiridos ou construídos por indicação do consumidor, e que este poderá comprar, decorrido o período acordado, por um preço determinado no contrato ou determinável mediante simples aplicação dos critérios nele fixados;
- d) «Crédito hipotecário»: o contrato de crédito que, não podendo ser enquadrado nas alíneas anteriores, seja garantido por hipoteca ou outra garantia equivalente habitualmente utilizada sobre imóveis, ou garantido por um direito relativo a imóveis. Este tipo de crédito inclui as seguintes subcategorias:
- i) «Crédito consolidado»: o contrato de crédito celebrado com vista ao reembolso integral do capital e ao pagamento dos juros, comissões e outros encargos devidos no âmbito de vários contratos de crédito que o consumidor seja mutuário, independentemente das instituições de crédito que neles intervenham;
 - ii) «Crédito automóvel»: o contrato de crédito destinado à aquisição de automóvel ou de outros veículos, com plano temporal de reembolso, montante e duração do empréstimo definidos no início do contrato de crédito, incluindo a locação financeira mobiliária de automóveis e outros veículos;
 - iii) «Outras finalidades»: o contrato de crédito cuja finalidade não seja enquadrável nas subalíneas i) e ii) ou o contrato de crédito em que não esteja definido o fim a que se destina a quantia mutuada;
 - iv) «Cartão de crédito»: o contrato de crédito *revolving*, em que a utilização do crédito é realizada através de cartão, incluindo cartões com e sem período de *free-float* e cartões de débito diferido;

- v) «Facilidade de descoberto»: contrato de crédito *revolving* que estabelece uma facilidade de utilização de crédito associada a uma conta de depósito à ordem, permitindo a movimentação da mesma para além do seu saldo, até a um limite máximo de crédito previamente estabelecido;
 - vi) «Outros créditos renováveis»: o contrato de crédito *revolving* não enquadrável nas subalíneas iv) e v).
4. Para efeitos do disposto nas subalíneas iv) a vi) da alínea d) do número anterior, entende-se por crédito *revolving* o contrato de duração determinada ou indeterminada em que é estabelecido um limite máximo de crédito, que o consumidor pode utilizar ao longo do tempo até esse valor limite e em que, mediante amortização dos valores em dívida, pode reutilizar o crédito.
 5. As informações que os mutuantes e, se for caso disso, os intermediários de crédito prestam para efeitos do n.º 9 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017 e do n.º 4 do artigo 9.º do Aviso do Banco de Portugal n.º 5/2017, devem ser prestadas em papel ou noutra suporte duradouro, através da Informação Adicional à FINE, cuja formatação deve obedecer ao modelo previsto na Parte B do Anexo I à presente Instrução, de que faz parte integrante.
 6. São aplicáveis aos modelos de FINE e de Informação Adicional à FINE as instruções de preenchimento previstas no Anexo II à presente Instrução, de que faz parte integrante.
 7. As informações a prestar através da FINE são apresentadas num documento único, devendo a Informação Adicional à FINE ser apresentada em documento separado, anexo à FINE.
 8. A presente Instrução entra em vigor no dia 1 de janeiro de 2018.

Anexo I**PARTE A****FINE – FICHA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA EUROPEIA**

FINE de [Simulação/Aprovação] [Tipo de empréstimo]

[Inserir designação comercial do produto]

(Se aplicável) [Inserir referência interna atribuída ao empréstimo pelo mutuante]

(Se aplicável) A informação constante da presente FINE deve ser analisada em conjunto com a FINE do [designação comercial do produto]

O presente documento foi redigido em [data do dia] para [nome do(s) consumidor(es)].

O presente documento foi redigido com base nas informações que nos forneceu até esta data e nas condições atuais dos mercados financeiros.

As informações adiante apresentadas permanecem válidas até [data de validade] (se aplicável), com exceção da taxa de juro e de outros custos. Após esta data, podem ser alteradas de acordo com as condições de mercado.

(Aplicável no momento da simulação) O presente documento não constitui uma obrigação de concessão de empréstimo por parte de [nome do mutuante].

1. Mutuante

Nome:	[Nome do mutuante]
Contacto:	[Número de telefone]
Endereço geográfico:	[Endereço geográfico]
(Facultativo) Endereço de correio eletrónico:	[Endereço de correio eletrónico]
(Facultativo) Número de fax:	[Número de fax]
(Facultativo) Endereço do sítio de Internet:	[Endereço do sítio de Internet]
(Facultativo) Pessoa ou ponto de contacto:	[Pessoa / ponto de contacto]
(Se aplicável) Serviços de consultoria:	[Informações sobre se estão a ser prestados serviços de consultoria] [Aconselhamos, após avaliação das suas necessidades e situação, que faça este empréstimo./ Não aconselhamos nenhum empréstimo específico. No entanto, com base nas respostas que deu a algumas perguntas, damos-lhe informações sobre este empréstimo para que possa fazer a sua própria escolha.]

2. Intermediário de crédito

Nome:	[Nome]
Contacto:	[Número de telefone]
Endereço geográfico:	[Endereço geográfico]
(Facultativo) Endereço de correio eletrónico:	[Endereço de correio eletrónico]
(Facultativo) Número de fax:	[Número de fax]
(Facultativo) Endereço do sítio de Internet:	[Endereço do sítio de Internet]
(Facultativo) Pessoa ou ponto de contacto:	[Pessoa ou ponto de contacto]
(Se aplicável) Serviços de consultoria:	[Informações sobre se estão a ser prestados serviços de consultoria] [Aconselhamos, após avaliação das suas necessidades e situação, que faça este empréstimo./Não aconselhamos nenhum empréstimo específico. No entanto, com base nas respostas que deu a algumas perguntas, damos-lhe informações sobre este empréstimo para que possa fazer a sua própria escolha.]
Remuneração:	[Indicar a forma de remuneração do intermediário de crédito]

3. Principais características do empréstimo

Montante e moeda do empréstimo a conceder:	[0,00] [moeda] (se aplicável), o que inclui encargos financiados no montante de [0,00] [moeda] (Se aplicável) Este empréstimo não é expresso em [moeda nacional do consumidor]. (Se aplicável) O valor do seu empréstimo expresso em [moeda nacional do consumidor] está sujeito a alterações. (Se aplicável) Por exemplo, se o valor de [moeda nacional do consumidor] baixar 20% em relação a [moeda em que o crédito é concedido], o valor do seu empréstimo aumentará para [inserir montante na moeda nacional do consumidor]. Todavia, esse montante poderá ser superior se o valor de [moeda nacional do consumidor] baixar mais de 20%. (Se aplicável) Tem a possibilidade de contratar autonomamente um instrumento financeiro para limitação de risco cambial. Neste caso, o valor máximo do seu empréstimo será [inserir montante na moeda nacional do consumidor]. (Se aplicável) Será avisado se o montante do crédito atingir [inserir montante na moeda nacional do consumidor].
Duração do empréstimo:	(Se aplicável) [n.º de meses/n.º de anos] (Se aplicável) [Contrato com duração indeterminada/Contrato com renovação automática] [Explicitar as circunstâncias em que o prazo do empréstimo pode variar]

<p>Tipo de empréstimo:</p>	<p>[Identificar o tipo de crédito]</p> <p>(Se aplicável) [Indicar que este empréstimo é constituído por partes e identificar as respetivas partes do empréstimo]</p> <p>(Se aplicável) Empréstimo reembolsado, desde o início, em [n.º de prestações] prestações [periodicidade] [constantes/progressivas/mistas/outros] de capital e juros.</p> <p>(Se aplicável) Este empréstimo é disponibilizado por parcelas de libertação de capital. [Descrever a forma como as parcelas são libertadas durante o período de utilização de capital]. Durante o período de utilização de capital serão cobradas prestações [periodicidade] apenas de juros. Após este período, o empréstimo será reembolsado em [n.º de prestações] prestações [periodicidade] [constantes/progressivas/mistas/outros] de capital e juros.</p> <p>(Se aplicável) Empréstimo com período inicial de carência de capital, sendo cobradas [n.º de prestações] prestações [periodicidade] apenas de juros. Após este período, o empréstimo será reembolsado em [n.º de prestações] prestações [periodicidade] [constantes/progressivas/mistas/outros] de capital e juros.</p> <p>(Se aplicável) Empréstimo reembolsado, desde o início, em [n.º de prestações] prestações [periodicidade] [constantes/progressivas/mistas/outros] de capital e juros, sendo adicionado ao montante da última prestação o valor do capital diferido de [0%] do montante a conceder.</p> <p>(Se aplicável) [Descrever outra modalidade de reembolso]</p>
<p>Tipo de taxa de juro:</p>	<p>Taxa de juro [fixa/variável] durante todo o prazo do empréstimo./ Taxa de juro [fixa/variável] durante [n.º de prestações] prestações seguido de [n.º de prestações] prestações de taxa de juro variável./ [Outro tipo de taxa de juro]</p> <p>(Se aplicável) A taxa de juro variável resulta da soma de duas componentes: o indexante ([identificação do indexante]) e o <i>spread</i>, conforme descrito na Secção “4. Taxa de juro e outros custos”.</p> <p>(Se aplicável) O valor do indexante corresponderá à [identificação do indexante] [indicar convenção, fórmula de cálculo, arredondamento, revisão e modo de determinação para aplicação na data da assinatura do contrato] [Indicar uma fonte para obtenção de mais informação sobre o indexante/Para mais informação sobre o indexante consultar [endereço do sítio de internet]].</p> <p>(Se aplicável) [Descrever as circunstâncias em que a TAN e as suas componentes podem variar].</p> <p>(Se aplicável) [Especificar a existência de limites à variação da TAN, decorrentes da contratação autónoma de instrumentos financeiros para limitação do risco de taxa de juro]</p>
<p>Montante total a reembolsar (MTIC):</p>	<p>[0,00] [Moeda], que corresponde à soma de [0,00] [Moeda] de montante do crédito com [0,00] [Moeda] de custo total do crédito para o consumidor.</p> <p>Isto significa que irá pagar [montante] por cada [unidade da moeda] que pediu emprestado.</p> <p>(Se aplicável) O montante total a reembolsar apresentado é indicativo e poderá variar, nomeadamente em consequência da alteração da taxa de juro.</p>

	(Se aplicável) [Neste/Em parte deste] empréstimo só paga juros. No final do prazo do contrato hipotecário terá ainda em dívida [inserir o montante do empréstimo que implica exclusivamente o pagamento de juros].
(Se aplicável) Garantias exigidas:	[Indicar as garantias exigidas: hipoteca de imóvel, outro direito relativo a imóvel, fiança ou outra]
(Se aplicável) [Valor/Valor presumido] do imóvel para efeitos da presente ficha de informação:	[0,00] [Moeda]
	(Aplicável no momento da simulação) O montante máximo do empréstimo disponível em relação ao valor do imóvel é de [inserir rácio]. [Inserir exemplo em termos absolutos] / O valor mínimo do imóvel exigido para ser concedido um empréstimo no montante indicado é de [inserir montante].
4. Taxa de juro e outros custos	
A taxa anual de encargos efetiva global (TAEG) é o custo total do empréstimo expresso em percentagem anual. A TAEG é indicada para o ajudar a comparar diferentes propostas.	
A TAEG aplicável ao seu empréstimo é de:	[0,0%]
Inclui:	
Taxa de juro (TAN):	(Aplicável no caso de empréstimo a taxa de juro fixa ou à componente fixa da taxa mista)
	(Aplicável no caso de taxa mista) Durante o período de taxa de juro fixa:
	[0,000%]
	(Se aplicável) Em resultado da contratação facultativa dos produtos e serviços financeiros descritos na Secção "8. Obrigações adicionais", (se aplicável) de condições promocionais (se aplicável) e de outras situações suscetíveis de afetar o custo do empréstimo, a TAN será de:
	[0,000%]
	(Se aplicável) [Indicar o modo de determinação da taxa de referência a aplicar na data de assinatura do contrato]
	(Aplicável no caso de empréstimo a taxa de juro variável ou à componente variável da taxa mista)
	(Aplicável no caso de taxa mista) Durante o período de taxa de juro variável:
	[0,000%], resultante da soma do indexante (identificação do indexante) de [0,000%] e do <i>spread</i> base de [0,000%]
	(Se aplicável) Em resultado da contratação facultativa dos produtos e serviços financeiros descritos na Secção "8. Obrigações adicionais", (se aplicável) de condições

	<p>promocionais (se aplicável) e de outras situações suscetíveis de afetar o custo do empréstimo, a TAN será de:</p> <p>[0,000%], resultante da soma do indexante (identificação do indexante) de [0,000%] e do <i>spread</i> contratado de [0,000%].</p> <p>(Se aplicável) [Descrever os limites máximos e mínimos aplicáveis à TAN, em consequência da contração autónoma de instrumentos financeiros para limitação do risco de taxa de juro]</p>
Outras componentes da TAEG	(Se aplicável) Custos a pagar uma única vez:
(Se aplicável) Comissões:	[Identificação] [0,00] [Moeda], ([0,00] [Moeda], acrescido de [0%] [Identificação do imposto]) a pagar a [Identificação da entidade] [Identificar o momento de cobrança] (se aplicável) ([Indicar se é exigida independentemente da contratação do empréstimo])
(Se aplicável) Despesas:	(Se aplicável) Terá de pagar emolumentos pelo registo da hipoteca no valor de [0,00] [Moeda] a [Identificação da entidade] [Identificar o momento de cobrança]
	[Identificação] [0,00] [Moeda], ([0,00] [Moeda], acrescido de [0%] [Identificação do imposto]) a pagar a [Identificação da entidade] [Identificar o momento de cobrança] (se aplicável) ([Indicar se é exigida independentemente da contratação do empréstimo])
(Se aplicável) Seguros exigidos:	(Se aplicável) Valor indicativo correspondendo às condições habitualmente praticadas pelo [identificar segurador] em situações similares. Pode sempre optar por um segurador da sua preferência, desde que o contrato de seguro salvaguarde um nível de garantia equivalente ao do contrato proposto pelo mutuante.
	[Identificação] [0,00] [Moeda], a pagar a [Identificação da entidade] [Identificar o momento de cobrança]
(Se aplicável) Outros custos:	[Identificação] [0,00] [Moeda], ([0,00] [Moeda], acrescido de [0%] [Identificação do imposto]) a pagar a [Identificação da entidade] [Identificar o momento da cobrança] (se aplicável) ([Indicar se são exigidos independentemente da contratação do empréstimo])
	(Se aplicável) Terá de pagar emolumentos pelo registo da hipoteca no valor de [0,00] [Moeda] a [Identificação da entidade] [Identificar o momento de cobrança]
	(Se aplicável) Custos a pagar periodicamente:
(Se aplicável) Comissões:	[Identificação] [0,00] [Moeda], ([0,00] [Moeda], acrescido de [0%] [Identificação do imposto]) a pagar a [Identificação da entidade] [periodicidade]
(Se aplicável) Despesas:	[Identificação] [0,00] [Moeda], ([0,00] [Moeda], acrescido de [0%] [Identificação do imposto]) a pagar a [Identificação da entidade] [periodicidade]
(Se aplicável) Seguros exigidos:	(Se aplicável) Valor indicativo correspondendo às condições habitualmente praticadas pelo [identificar segurador] em situações similares. Pode sempre optar por um segurador da sua preferência, desde que o contrato de seguro salvaguarde um nível de garantia equivalente ao do contrato proposto pelo mutuante.
	[Identificação] [0,00] [Moeda] valor médio anual a pagar a [Identificação da entidade]

(Se aplicável) Outros custos:	[Identificação] [0,00] [Moeda], ([0,00][Moeda], acrescido de [0%] [Identificação do imposto]) [valor médio] a pagar a [Identificação da entidade] [periodicidade]
(Se aplicável) Esta TAEG é calculada com base em pressupostos sobre a taxa de juro.	
(Se aplicável) Devido ao facto de [o/parte do] seu empréstimo ser um empréstimo a taxa de juro variável, a TAEG real poderá ser diferente desta TAEG, se a taxa de juro do seu empréstimo variar. Por exemplo, se a taxa de juro subir para [0,000%] ([identificação do indexante] de 0,000% e <i>spread</i> de 0,000%), a TAEG poderá aumentar para [inserir TAEG adicional indicativa descrita nas Instruções de Preenchimento].	
(Aplicável no caso de taxa variável) Chama-se a atenção para o facto de esta TAEG ser calculada considerando que a taxa de juro se mantém ao nível fixado no momento inicial durante toda a vigência do contrato.	
(Se aplicável) Chama-se a atenção para o facto de esta TAEG ser calculada considerando que a taxa de juro se mantém ao nível fixado para o período inicial durante toda a vigência do contrato. [Inserir menção à TAEG adicional indicativa calculada nos termos do n.º 5 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017]	
(Se aplicável) [Identificar outros pressupostos utilizados no cálculo da TAEG do empréstimo, designadamente referindo os elencados na Parte II do Anexo II do Decreto-Lei n.º 74-A/2017]	
(Se aplicável) Os custos a seguir indicados não são do conhecimento do mutuante e não estão, por conseguinte, incluídos na TAEG:	
	(Se aplicável) Terá de pagar emolumentos pelo registo da hipoteca. [Descrever a base para determinação dos emolumentos de registo da hipoteca]
	[Descrever os custos que não são do conhecimento do mutuante]
(Se aplicável) O contrato de crédito permite outras formas de utilização, que poderão resultar numa TAEG mais elevada. [Descrever os encargos associados a outros mecanismos de utilização do crédito]	
Certifique-se de que tomou conhecimento de todos os outros impostos e custos associados ao seu empréstimo.	
5. Periodicidade e número de prestações	
Periodicidade das prestações:	[Periodicidade] (Se aplicável) [Explicar a periodicidade irregular do pagamento das prestações]
Número de prestações:	[0]
6. Montante da prestação	
Montante da prestação inicial:	[0,00] [moeda do crédito]

<p>(Se aplicável) Montante da prestação após o período de carência:</p>	<p>(Aplicável nos casos de contratação de empréstimo em moeda estrangeira) [0,00] [moeda das prestações]</p> <p>[0,00] [moeda do crédito]</p> <p>(Aplicável nos casos de contratação de empréstimo em moeda estrangeira) [0,00] [moeda das prestações]</p> <p>(Se aplicável) O montante da prestação inicial acima indicado manter-se-á inalterado durante [n.º de meses/n.º de anos]. [Descrever o momento, as circunstâncias e a frequência da variação posterior, designadamente em função da não manutenção dos produtos e serviços financeiros subscritos como vendas associadas facultativas, identificados na Secção “8. Obrigações adicionais”].</p>
<p>Os seus rendimentos podem variar. Pondere se continuará a ser capaz de pagar as prestações [periodicidade] se o seu rendimento diminuir.</p>	
<p>(Se aplicável) Atendendo a que [neste/em parte deste] empréstimo só paga juros, precisará de tomar outras medidas para reembolsar o montante de [inserir o montante do empréstimo que implica exclusivamente o pagamento de juros] ainda em dívida no final do prazo do contrato hipotecário. Não se esqueça de acrescentar ao montante da prestação aqui apresentado os pagamentos adicionais que precisará de fazer.</p>	
<p>(Se aplicável) A taxa de juro [deste/de parte deste] empréstimo pode variar, o que significa que o montante das suas prestações poderá aumentar ou diminuir. Por exemplo, se a taxa de juro subir para [0,000%] ([identificação do indexante] de 0,000% e <i>spread</i> de 0,000%), as suas prestações poderão aumentar para [inserir montante da prestação correspondente ao cenário descrito nas Instruções de Preenchimento].</p>	
<p>(Se aplicável) O montante que tem de pagar em [moeda nacional do consumidor] cada [periodicidade da prestação] poderá variar. (Se aplicável) As suas prestações poderão aumentar para [inserir montante máximo na moeda nacional do consumidor] cada [inserir periodicidade]. / Por exemplo, se o valor de [moeda nacional do consumidor] baixar 20 % em relação a [moeda em que o crédito é concedido], terá de pagar mais [inserir montante na moeda nacional do consumidor] cada [periodicidade]. As suas prestações poderão aumentar ainda mais do que esse montante.</p>	
<p>(Se aplicável) Adicionalmente, o montante a pagar em [moeda nacional do consumidor] cada [periodicidade das prestações] poderá ser afetado pela variação simultânea da taxa de juro do empréstimo e da taxa de câmbio. (Se aplicável) As suas prestações poderão aumentar para [inserir montante máximo na moeda nacional do consumidor] cada [inserir periodicidade]. / Por exemplo se o valor de [moeda nacional do consumidor] baixar 20 % em relação a [moeda de denominação do contrato de crédito] e a taxa de juro subir para [0,000%] ([identificação do indexante] de 0,000% e <i>spread</i> de 0,000%), a sua prestação poderá aumentar em [inserir montante correspondente ao cenário descrito nas notas de preenchimento]. As suas prestações poderão aumentar ainda mais do que esse montante.</p>	
<p>(Se aplicável) A taxa de câmbio utilizada para converter o valor das suas prestações em [moeda em que o crédito é concedido] em [moeda nacional do consumidor] será a taxa publicada por [nome da instituição que publica a taxa de câmbio] em [data] / será calculada em [data] utilizando [inserir nome do indexante ou método de cálculo].</p>	
<p>(Se aplicável) [Descrever as implicações quando o empréstimo tenha carência de juros]</p>	
<p>7. Quadro de reembolso indicativo</p>	
<p>(Se aplicável) Consulte o quadro de reembolso do seu empréstimo na Secção “6. Quadros de reembolso” da Informação Adicional à FINE.</p>	

(Se aplicável) Este quadro indica o montante a pagar em cada [periodicidade].

O total a pagar (coluna 8) corresponde à soma dos juros a pagar (coluna 3) (se aplicável), à amortização de capital (coluna 2) (se aplicável), aos impostos (coluna 6) e (se aplicável), a outros custos (coluna 7). (Se aplicável) Os custos indicados na coluna «Outros custos» referem-se a [Identificar os custos indicados na secção “4. Taxa de Juro e outros custos”, à exceção dos impostos]. O capital em dívida (coluna 5) é o montante do empréstimo por reembolsar após cada prestação.

Número da prestação (1)	Amortização de capital (2)	Juros (3)	Prestação (4)	Capital em dívida (fim do período) (5)	Impostos (6)	Outros custos (7)	Total a pagar (8)
Início	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Ano 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Ano 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Ano ...	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Última prestação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Último Ano	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Global	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00

(Se aplicável) Os montantes apresentados em Itálico neste quadro de reembolso podem sofrer alterações. [Inserir informação sobre os períodos em que os montantes apresentados nos quadros podem variar e razões dessa variação]

8. Obrigações adicionais

O consumidor tem de cumprir as seguintes obrigações para beneficiar das condições do empréstimo descritas no presente documento.

(Se aplicável) Conta de depósitos à ordem:

Abertura e manutenção de conta: [Indicar se a abertura e manutenção de conta de depósitos à ordem é obrigatória]

(Se aplicável) “[designação comercial da conta de depósitos à ordem]”

(Se aplicável) Seguros exigidos:

(Se aplicável) Seguro de Vida:

(Se aplicável) Identificação do seguro: [Identificação do segurador]
“[Designação comercial do seguro]”

(Se aplicável) Coberturas [mínimas exigidas]: [Coberturas]

(Se aplicável) Outros requisitos exigidos: [Outros requisitos exigidos, incluindo o período de tempo durante o qual é exigida a contratação do seguro]

(Se aplicável) Seguro [inserir tipo de seguro]:

(Se aplicável) Identificação do seguro: [Identificação do segurador]
“[Designação comercial do seguro]”

(Se aplicável) Coberturas [mínimas exigidas]: [Coberturas]

(Se aplicável) Outros requisitos exigidos: [Outros requisitos exigidos, incluindo o período de tempo durante o qual é exigida a contratação do seguro]

Outras informações:

O consumidor pode optar pela contratação dos seguros junto de segurador da sua preferência, desde que a apólice contemple as coberturas e os requisitos mínimos acima indicados.

(Se aplicável) A informação apresentada é meramente indicativa e respeita às condições praticadas pelo segurador relativamente ao empréstimo, considerando as coberturas mínimas exigidas e o perfil do cliente.

(Aplicável no caso de empréstimo abrangido pelo disposto no Decreto-Lei n.º 222/2009, de 11 de setembro)

A celebração do contrato de crédito está subordinada à contratação de um seguro de vida.

Em caso de sinistro que se encontre abrangido pela cobertura da apólice de seguro contratada, o capital seguro é pago ao mutuante para a antecipação total ou parcial da amortização do contrato de crédito.

Na vigência do contrato de crédito, o consumidor tem o direito de substituir o contrato de seguro de vida que tenha celebrado como garantia daquele contrato de crédito por um novo contrato de seguro de vida, desde que a apólice contemple as coberturas e os requisitos mínimos abaixo indicados. No caso de o seguro de vida ter sido contratado no âmbito de vendas associadas facultativas, deve ser ponderado o impacto da substituição desse contrato de seguro no contrato de crédito.

Se o empréstimo for transferido para outro mutuante, o consumidor tem o direito de dar em garantia o mesmo contrato de seguro de vida, nos termos legalmente previstos.

O mutuante deve informar o segurador em tempo útil acerca da evolução do montante em dívida ao abrigo do contrato de crédito.

(Se aplicável) Vendas associadas facultativas:

(Se aplicável) Produtos e serviços associados ao empréstimo: [Identificar os produtos e serviços financeiros associados à operação de crédito, incluindo o período de tempo durante o qual é exigida a contratação, respetivos custos se o consumidor tem direito a denunciar separadamente o contrato de crédito ou os produtos financeiros associados e as condições em que o pode fazer]

(Se aplicável) Efeitos financeiros sobre o empréstimo: [Identificar e quantificar os efeitos financeiros produzidos sobre o empréstimo, a nível da taxa de juro fixa, do *spread*, da redução ou da isenção de comissões ou de outros encargos, e indicar as respetivas condições de aplicação, manutenção e revisão]

[Descrever outras obrigações que o consumidor tenha de cumprir no âmbito do contrato de crédito]

(Se aplicável) Chama-se a atenção para o facto de as condições do empréstimo descritas no presente documento (incluindo a taxa de juro) poderem ser alteradas se estas obrigações não forem cumpridas.

(Se aplicável) Queira tomar nota das possíveis consequências da denúncia numa fase posterior de qualquer dos serviços acessórios relativos ao empréstimo:

[Descrição das consequências, designadamente no que se refere ao valor da prestação, ao impacto no *spread* e à respetiva atualização da TAN aplicável]

(Se aplicável) Lembre-se que se vier a desistir de algum dos produtos e serviços financeiros associados, o mutuante poderá deixar de aplicar a [redução/isenção/redução e isenção] de custos anteriormente identificada.

9. Reembolso antecipado

Tem a possibilidade de reembolsar antecipadamente este empréstimo, total ou parcialmente.

(Se aplicável) Condições de exercício: [Descrição das condições para o exercício do direito ao reembolso antecipado parcial e total]

(Se aplicável) Custos do reembolso antecipado: [Inserir o montante ou, se tal não for possível, o método de cálculo]

[Identificar as situações em que não há cobrança da comissão por reembolso antecipado estabelecidas na legislação aplicável, bem como outras eventualmente existentes]

Caso decida reembolsar antecipadamente este empréstimo, queira contactar-nos para determinar o valor exato dos custos de reembolso antecipado nesse momento.

10. Características flexíveis

É possível transferir este empréstimo para outro mutuante através do reembolso antecipado junto do [mutuante] e a contratação de um novo empréstimo junto de outro mutuante. Para mais informações sobre as condições aplicáveis ao reembolso antecipado, ver Secção “9. Reembolso antecipado”.

(Se aplicável) Caraterísticas adicionais:	[Explicitar quaisquer características adicionais disponibilizadas pelo mutuante como parte integrante do contrato de crédito e a que não seja feita referência nas secções precedentes]
--	---

11. Outros direitos do consumidor

(Aplicável no momento da simulação) Quando lhe for apresentada uma proposta de empréstimo, terá, no mínimo, 30 dias para refletir antes de se comprometer a contrair esse empréstimo. Quando tiver recebido uma proposta de contrato de um mutuante, não poderá aceitá-la antes de passarem 7 dias.

(Aplicável no momento da aprovação) Tem [duração máxima do período de reflexão] a contar de [momento em que tem início o período de reflexão] para refletir antes de se comprometer a contrair este empréstimo. Quando tiver recebido a proposta de contrato do mutuante, não pode aceitá-la antes de passarem [duração mínima do período de reflexão].

(Se aplicável) Dado que a operação de crédito está a ser contratada à distância queira notar que tem/não tem direito de livre resolução.

(Se aplicável) Atendendo a que este empréstimo é garantido por fiança, saiba que [o fiador também tem/os fiadores também têm] direito a um período mínimo de [duração mínima do período de reflexão] para refletir, a partir do momento em que [lhe/lhes] é entregue uma cópia deste documento e da minuta do contrato de crédito.

12. Reclamações

Se tiver uma reclamação a fazer, queira contactar [inserir ponto de contacto interno e fonte de informação sobre o procedimento].

(Se aplicável) Período de tempo máximo para o tratamento da reclamação [período de tempo]

Pode ainda contactar: [inserir nome das entidades que possibilitam a resolução alternativa de litígios a que o mutuante aderiu] (Se aplicável) ou pode contactar a FIN-NET (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/) para obter os dados da entidade equivalente no seu país.

13. Incumprimento dos compromissos associados ao empréstimo: consequências para o consumidor

O atraso ou a falta de pagamento das prestações [periodicidade] poderá ter consequências para o consumidor. Se vier a ter dificuldades em pagar as prestações, queira contactar-nos imediatamente, a fim de estudarmos as soluções possíveis.

Taxa de juro de mora:	TAN acrescida de [0,000%]
-----------------------	---------------------------

Regras de aplicação da taxa de juro de mora:	[Inserir regras de aplicação da taxa de juro de mora]
--	---

(Se aplicável) Outros encargos:	[Inserir outros encargos a cobrar ao consumidor, designadamente, a comissão pela recuperação de valores em dívida]
---------------------------------	--

(Se aplicável) Consequências da falta de pagamento:	[Indicar as consequências da falta de pagamento como, por exemplo, a execução e venda judicial do imóvel dado em garantia, a comunicação da situação de
---	---

incumprimento à Central de Responsabilidades de Crédito, a perda de benefício do prazo ou a resolução do contrato de crédito e outras consideradas relevantes]

(Se aplicável) Em último recurso, pode vir a ficar sem a sua casa se não pagar as prestações.

[Indicar onde podem ser obtidas mais informações]

(Se aplicável) O incumprimento das obrigações adicionais previstas na Secção “8. Obrigações adicionais” poderá ter impacto no seu contrato de crédito, nomeadamente [no *spread* da taxa de juro/na taxa de juro/outra situação].

14. Informações adicionais

(Se aplicável) [Indicação do direito aplicável ao contrato de crédito ou o tribunal competente].

(Se aplicável) As informações e condições contratuais serão fornecidas em [língua]. Se estiver de acordo, tencionamos comunicar em [língua(s)] durante a vigência do empréstimo.

(Aplicável no momento da simulação) Com a aprovação do empréstimo, ser-lhe-á entregue, a título gratuito, uma cópia da minuta do contrato de crédito a celebrar./ (Aplicável no momento da aprovação) Juntamente com a presente FINE ser-lhe-á entregue, a título gratuito, uma cópia da minuta de contrato de crédito.

15. Autoridade de supervisão

O mutuante é supervisionado por [Nome(s) e endereço(s) do sítio de internet da(s) autoridade(s) de supervisão]

(Se aplicável) O intermediário de crédito é supervisionado por [Nome e endereço do sítio de internet da autoridade de supervisão].

PARTE B**INFORMAÇÃO ADICIONAL À FINE****1. Vendas associadas facultativas**

A aquisição de produtos e serviços financeiros é facultativa.

O consumidor pode desistir separadamente de cada um dos produtos ou serviços financeiros vendidos de forma facultativa: [Identificar as condições em que o consumidor pode pôr termo a cada um dos contratos relativos aos produtos ou serviços financeiros propostos como vendas associadas facultativas]

Recorda-se que, no caso de desistir de algum dos produtos e serviços financeiros associados, o mutuante poderá deixar de aplicar a [redução/isenção/redução e isenção] de custos, nos termos melhor identificados na Secção “8. Obrigações adicionais” da FINE.

A TAEG a seguir indicada reflete a contratação dos produtos e serviços financeiros que escolheu associar ao seu empréstimo.

Taxa Anual de Encargos Efetiva Global (TAEG)	[0,0%]
--	--------

2. Regime especial de garantias

Caso exista acordo expresso entre o mutuante e o consumidor, podem aplicar-se ao empréstimo as seguintes regras especiais:

- a) Ser apenas constituído seguro de vida do consumidor e de outros intervenientes no contrato de crédito e seguro sobre o imóvel, em reforço da garantia de hipoteca.
- b) A venda executiva ou a dação em cumprimento do imóvel na sequência do incumprimento, pelo consumidor, do contrato de crédito cujas condições são propostas no presente documento, o exonera integralmente e extingue as respetivas obrigações no âmbito do contrato, independentemente do produto da venda executiva ou do valor atribuído ao imóvel para efeitos da dação em cumprimento ou negócio alternativo.

3. Outras situações suscetíveis de afetar o custo do empréstimo

(Se aplicável) Campanha promocional

Identificação da campanha [Designação comercial da campanha promocional]

Condições da campanha [Condições de acesso e período de vigência da campanha promocional]

Efeitos da campanha no empréstimo [Descrever os efeitos financeiros da campanha promocional e o período de aplicação durante a vigência do contrato]

(Se aplicável) Outras situações suscetíveis de afetar o custo do empréstimo [Descrever outras situações suscetíveis de afetar o custo do empréstimo (nomeadamente, protocolos com associações profissionais ou outras entidades)]

4. Outras informações

(Se aplicável) A transmissão do imóvel está sujeita a impostos e outros custos, nomeadamente: [Indicar os impostos e outros custos aplicáveis]. Certifique-se que tomou conhecimento dos mesmos.

(Aplicável na fase da simulação) Para mais informação sobre os produtos de crédito relativo a imóveis e suas características consultar o endereço do sítio de Internet [identificar o endereço do sítio de Internet no qual consta a informação pré-contratual de carácter geral] [ou balcão/agência/sucursal].

(Se aplicável) Observações: [observações]

5. Documentação necessária

(Se aplicável) Documentação necessária para a aprovação do empréstimo:
[identificar a documentação necessária para a aprovação do empréstimo]

Documentação necessária para a celebração do contrato:
[identificar a documentação necessária para a celebração do contrato]

(Aplicável no momento da simulação) A não prestação de informações ou a não entrega dos documentos solicitados pelo mutuante bem como a prestação de informações falsas ou desatualizadas tem como efeito a não concessão do crédito.

6. Quadros de reembolso

(Aplicável no caso de ser apresentado o quadro de reembolso na Secção “7. Quadro de reembolso indicativo” da FINE e o empréstimo não prever vendas associadas facultativas) Consulte o quadro de reembolso do seu empréstimo na Secção “7. Quadro de reembolso indicativo” da FINE.

(Se aplicável) A - Quadro de reembolso do empréstimo

(Aplicável no caso de ser apresentado o quadro de reembolso na Secção “7. Quadro de reembolso indicativo” da FINE) Consulte o quadro de reembolso do seu empréstimo na Secção “7. Quadro de reembolso indicativo” da FINE.

(Aplicável se as condições do empréstimo refletirem o efeito de vendas associadas facultativas) Os produtos e serviços financeiros que escolheu associar ao seu empréstimo têm um efeito de [redução/isenção de TAN/spread/outros custos], conforme descrito na Secção “8. Obrigações adicionais”.

Número da prestação (1)	Amortização de capital (2)	Juros (3)	Prestação (4)	Capital em dívida (fim do período) (5)	Impostos (6)	Outros custos (7)	Total a pagar (8)
Início	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Ano 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Ano 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Ano ...	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Última prestação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Último Ano	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Global	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(Se aplicável) Os montantes apresentados em Itálico neste quadro de reembolso podem sofrer alterações. [Inserir informação sobre os períodos em que os montantes apresentados nos quadros podem variar e razões dessa variação]

B - Quadro de reembolso (se aplicável) com aumento da TAN considerando o valor mais elevado do indexante dos últimos 20 anos /com aumento da TAN para o limite máximo (cap) aplicável em resultado da contratação autónoma de instrumentos financeiros para limitação do risco de taxa de juro (se aplicável) e sem o efeito financeiro das vendas associadas

(Se aplicável) O presente quadro de reembolso reflete o impacto sobre o quadro [“7. Quadro de reembolso indicativo”/ “A – Quadro de reembolso do empréstimo”] (se aplicável) do aumento da TAN considerando o valor mais elevado do indexante dos últimos 20 anos, correspondente a [0,000%] / do aumento da TAN para o limite máximo (cap) aplicável em resultado da contratação autónoma de instrumentos financeiros para limitação do risco de taxa de juro, correspondente a [0,000%] (e aplicável) e da não contratação e manutenção dos produtos e serviços que escolheu associar ao empréstimo.

Número da prestação (1)	Amortização de capital (2)	Juros (3)	Prestação (4)	Capital em dívida (fim do período) (5)	Impostos (6)	Outros custos (7)	Total a pagar (8)
Início	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Ano 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Ano 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Ano ...	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Última prestação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Último Ano	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Global	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00

(Se aplicável) Os montantes apresentados em Itálico neste quadro de reembolso podem sofrer alterações. [Inserir informação sobre os períodos em que os montantes apresentados nos quadros podem variar e razões dessa variação]

Anexo II

Instruções de preenchimento

I. Instruções gerais para o preenchimento dos modelos de FINE e de Informação Adicional à FINE

- 1) Os modelos de FINE e de Informação Adicional à FINE devem ser preenchidos com tamanho de letra mínimo de 9 pontos, utilizando como referência o tipo de letra Arial e impressão definida a 100%.
- 2) Sem prejuízo do disposto no ponto anterior:
 - a) Os quadros de reembolso devem ser preenchidos com tamanho de letra mínimo de 7 pontos, utilizando como referência o tipo de letra Arial e impressão definida a 100%;
 - b) As informações que, nos termos do modelo de FINE, devam ser realçadas ou destacadas são apresentadas em caracteres de dimensão superior à da demais informação, não inferior a 12 pontos. Todas as advertências de risco aplicáveis devem ser realçadas.
- 3) No preenchimento da FINE e da Informação Adicional à FINE, o mutuante e, se for caso disso, o intermediário de crédito devem observar os termos padronizados constantes dos respetivos modelos.
- 4) Sempre que sejam utilizados os termos “se aplicável”, o mutuante presta as informações exigidas se as mesmas forem relevantes para o contrato de crédito. Se as informações não forem relevantes, o mutuante elimina as informações em questão.
- 5) Se não forem aplicáveis, na sua íntegra, as secções da Parte A “2. Intermediário de Crédito”, “7. Quadro de reembolso indicativo” e “14. Informações adicionais” e as secções da Parte B “1. Vendas associadas facultativas”, “3. Outras situações suscetíveis de afetar o custo do empréstimo” e “6. Quadros de reembolso”, o mutuante apresenta a expressão “não aplicável” no início da secção, salvo disposição expressa em contrário.
- 6) As indicações entre parêntesis retos (“[]”) são substituídas pela informação correspondente. As indicações separadas por barra (“/”) devem ser utilizadas de forma alternativa, selecionando-se a indicação aplicável.
- 7) A FINE e a Informação Adicional à FINE devem ser numeradas.

II. Instruções específicas para o preenchimento do modelo de FINE**a. Secção introdutória**

- 1) Na secção introdutória deve identificar-se o momento de elaboração de FINE (simulação ou aprovação), o tipo de crédito nos termos definidos nos n.ºs 3 e 4 da presente Instrução, a designação comercial do produto e, se aplicável, a referência interna atribuída ao crédito pelo mutuante.
- 2) Quando a informação constante da FINE for relevante para outros créditos simulados ou aprovados, o mutuante deve informar o consumidor desse facto, utilizando os termos padronizados.
- 3) A data de validade deve ser devidamente realçada. Para efeitos da presente secção, entende-se por «data de validade» o período de tempo durante o qual a informação constante da FINE, por exemplo a taxa anual nominal (TAN), se manterá inalterada e será aplicável caso o mutuante decida conceder o crédito dentro desse período de tempo.
- 4) Se a determinação da TAN aplicável e de outros custos depender dos resultados da venda de obrigações subjacentes, a TAN e outros custos que daí resultarem poderão ser diferentes dos anunciados. Neste caso concreto, estipula-se que a data de validade não se aplica à TAN e outros custos, devendo o mutuante apresentar a expressão “com exceção da taxa de juro e de outros custos”. Caso contrário esta expressão não se aplica.
- 5) Quando a FINE é disponibilizada no momento da simulação, deve indicar-se, utilizando os termos padronizados, que esse documento não constitui uma obrigação de concessão do crédito.

b. Secção “1. Mutuante”

- 1) O nome, o número de telefone e o endereço geográfico do mutuante a indicar nesta Secção correspondem à informação de contacto que o consumidor pode utilizar em correspondência futura.
- 2) As informações sobre o endereço de correio eletrónico, o número de fax, o endereço do sítio de Internet e a pessoa/ponto de contacto são facultativas.
- 3) Em consonância com o artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 95/2006, de 29 de maio, na redação em vigor, sempre que a operação de crédito seja oferecida através de meios de comunicação à distância o mutuante deve indicar, se aplicável, o nome e o endereço geográfico do seu representante no Estado-Membro de residência do consumidor. A

indicação do número de telefone, endereço de correio eletrónico e endereço do sítio da Internet do representante do mutuante é facultativa.

- 4) Se a Secção “2. Intermediário de Crédito” não for aplicável, o mutuante informa o consumidor sobre a eventual prestação de serviços de consultoria e sobre a base em que tais serviços são prestados, utilizando os termos padronizados.

c. Secção “2. Intermediário de crédito”

Caso a informação sobre o produto seja prestada ao consumidor através de um intermediário de crédito, esse intermediário deve incluir as seguintes informações:

- 1) O nome, o número de telefone e o endereço geográfico, que correspondem à informação de contacto que o consumidor pode utilizar em correspondência futura.
- 2) Facultativamente, as informações sobre o endereço de correio eletrónico, o número de fax, o endereço do sítio de Internet e a pessoa ou ponto de contacto.
- 3) Informações sobre a eventual prestação de serviços de consultoria pelo intermediário de crédito e sobre a base em que tais serviços são prestados, utilizando os termos padronizados.
- 4) Uma explicação sobre a forma de remuneração do intermediário de crédito, nomeadamente se é paga pelo mutuante ou pelo consumidor, o seu montante e o momento de pagamento. Se o montante da remuneração do intermediário de crédito vinculado não puder ser quantificado no momento da elaboração da FINE, deve ser indicada a fórmula de cálculo utilizada para a definição desse montante e os eventuais valores máximos e mínimos aplicáveis à determinação da remuneração.
- 5) Nos casos em que a remuneração deva ser paga pelo consumidor, deve ser incluída uma remissão para a Secção “4. Taxa de juro e outros custos”.

d. Secção “3. Principais características do empréstimo”

- 1) Devem ser claramente explicadas nesta secção as principais características do crédito, incluindo o valor e a moeda do crédito e os riscos potenciais associados à TAN, incluindo os referidos no ponto 12) desta secção, e a estrutura de amortização. No caso de existir financiamento de encargos, o mutuante deve indicar o montante dos encargos financiados, utilizando os termos padronizados.

- 2) Se a moeda em que o crédito é concedido for diferente da moeda nacional do consumidor, o mutuante deve indicar:
 - a) Que o crédito não é denominado na moeda nacional do consumidor e que o seu valor expresso na moeda nacional do consumidor está sujeito a alterações, utilizando os termos padronizados;
 - b) Que o consumidor irá receber uma advertência periódica pelo menos quando a taxa de câmbio flutuar mais do que 20%, indicando quaisquer mecanismos à disposição do consumidor para limitar a sua exposição ao risco de taxa de câmbio. O mutuante deve indicar um exemplo do efeito no valor do crédito de uma queda de 20% no valor da moeda nacional do consumidor em relação à moeda em que o crédito é concedido.
- 3) A duração do crédito deve ser expressa em anos ou meses. Sempre que a duração do crédito possa variar durante a vigência do contrato, o mutuante deve explicitar as circunstâncias e condições em que tal pode ocorrer. Se se tratar de um crédito de duração indeterminada ou de renovação automática (por exemplo, um cartão de crédito garantido por hipoteca ou direito equivalente), o mutuante deve expor claramente esse facto.
- 4) O mutuante deve indicar claramente o tipo de crédito em causa, de acordo com as definições previstas nos n.ºs 3 e 4 da presente Instrução.
- 5) A descrição do tipo de crédito deve indicar claramente a forma como o capital e os juros são reembolsados ao longo do período da vigência do crédito (isto é, a estrutura de amortização), especificando se o contrato de crédito prevê o reembolso do capital ou exclusivamente o pagamento de juros, ou uma combinação de ambos.
- 6) Se a totalidade ou parte do crédito implicar exclusivamente o pagamento de juros (isto é, se se prever a existência de um diferimento de capital), deve ser inserida de forma bem visível no final desta Secção uma declaração mencionando esse facto, utilizando os termos padronizados.
- 7) O mutuante deve indicar se a taxa nominal é fixa ou variável, identificando, se aplicável, o período ou períodos durante os quais a taxa permanecerá fixa.
- 8) Em caso de aplicação de diferentes tipos de taxas nominais em diferentes circunstâncias, devem ser prestadas informações sobre todos os tipos de taxas nominais aplicáveis.
- 9) Se a taxa nominal for variável ou mista, o mutuante deve, utilizando os termos padronizados:
 - a) Identificar o indexante utilizado, bem como a convenção, a fórmula de cálculo, o arredondamento, a revisão e o modo de determinação para aplicação na data da assinatura do contrato;

-
- b) Indicar onde podem ser obtidas mais informações, por exemplo mencionando um endereço de sítio de Internet onde podem ser obtidas mais informações sobre os indexantes utilizados na fórmula, designadamente a Euribor;
- c) Descrever as circunstâncias em que a TAN e as suas componentes podem variar, nomeadamente indicando a periodicidade de revisão do indexante e, se aplicável, a alteração do *spread* por efeito das vendas associadas facultativas;
- d) Especificar, se aplicável, a existência de limites máximos (*caps*) ou mínimos (*floors*) à variação da TAN, decorrentes da contratação autónoma de instrumentos financeiros para limitação do risco de taxa de juro, nos termos do n.º 5 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017.
- 10) Sempre que o crédito seja constituído por várias partes (por exemplo, uma parte do capital remunerada a uma TAN fixa e uma parte do capital remunerada a uma TAN variável), o mutuante indica no campo “tipo de empréstimo” esse facto e as informações exigidas nesta secção (nomeadamente, as relativas ao tipo de empréstimo e ao tipo de taxa de juro) devem ser prestadas em relação a cada uma das partes do crédito, de forma separada.
- 11) O “montante total a reembolsar” corresponde ao montante total imputado ao consumidor, sem o efeito decorrente de eventuais vendas associadas facultativas, de acordo com a TAEG apresentada na secção “4. Taxa de juro e outros custos”. O “montante total a reembolsar” deve ser apresentado como a soma do montante total do crédito e do custo total do crédito para o consumidor. Este campo não é aplicável no caso de contratos de crédito *revolving*.
- 12) Se a TAN não for fixa para todo o período de vigência do contrato de crédito, deve realçar-se que o “montante total a reembolsar” é indicativo e que poderá variar particularmente em função da variação da TAN, utilizando os termos padronizados.
- 13) O mutuante deve identificar as garantias exigidas para a contratação do empréstimo (e.g. hipoteca sobre imóvel ou outro direito relativo a imóvel, fiança, penhor).
- 14) Se o crédito for garantido por hipoteca sobre coisa imóvel ou por outro direito relativo a bens imóveis, o mutuante deve indicar o valor do imóvel em resultado da sua avaliação ou, caso esse valor não esteja disponível, o valor presumido do imóvel – ou de outras garantias – utilizado para efeitos da FINE.
- 15) Quando a FINE é disponibilizada no momento da simulação, o mutuante deve indicar, se aplicável, utilizando os termos padronizados:

-
- a) O “montante máximo disponível do empréstimo em relação ao valor do imóvel”, indicando o rácio entre o montante do crédito e o valor da garantia. Neste caso, o mutuante apresenta ainda um exemplo, em termos absolutos, do montante máximo de crédito disponível para um determinado valor do imóvel; ou
 - b) O valor mínimo do imóvel exigido para conceder o montante total do crédito indicado.

e. Secção “4. Taxa de juro e outros custos”

- 1) O mutuante deve indicar a TAEG aplicável ao contrato de crédito calculada nos termos do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, sem o efeito das vendas associadas facultativas.
- 2) O mutuante deve indicar a taxa ou taxas anuais nominais (TAN) aplicáveis em percentagem.
- 3) Se a taxa de juro for fixa, o mutuante deve indicar, utilizando os termos padronizados:
 - a) A TAN fixa aplicável, nos termos definidos na alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Aviso do Banco de Portugal n.º 5/2017;
 - b) A TAN fixa contratada, nos termos definidos na alínea k) do n.º 1 do artigo 2.º do Aviso do Banco de Portugal n.º 5/2017, se existirem vendas associadas facultativas, condições promocionais ou outras situações suscetíveis de afetar o custo do crédito;
- 4) Se a taxa de juro for variável e baseada num indexante, o mutuante deve indicar:
 - a) A TAN resultante da soma do indexante aplicável na data de emissão da FINE e do *spread* base, nos termos definidos na alínea h) do n.º 1 do artigo 2.º do Aviso do Banco de Portugal n.º 5/2017.
 - b) A TAN resultante da soma do indexante aplicável na data de emissão da FINE e do *spread* contratado, nos termos definidos na alínea i) do n.º 1 do artigo 2.º do Aviso do Banco de Portugal n.º 5/2017, se existirem vendas associadas facultativas, condições promocionais ou outras situações suscetíveis de afetar o custo do crédito;
 - c) Se for o caso, os limites máximos (*caps*) e mínimos (*floors*) aplicáveis em resultado da contratação autónoma de instrumentos financeiros para limitação do risco de taxa de juro nos termos do n.º 5 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017.
- 5) Nos casos de contratos de crédito a taxa de juro mista, deve ser identificada a TAN aplicável nos termos dos números anteriores, para cada um dos períodos de taxa de juro.
- 6) Relativamente aos contratos de crédito abrangidos pelo disposto na Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, deve ser indicada a TAN aplicável e a forma de apuramento da mesma.

- 7) Se o crédito for constituído por partes (por exemplo, uma parte do capital remunerada a uma TAN fixa e uma parte do capital remunerada a uma TAN variável), o mutuante presta as informações previstas nesta secção em relação a cada uma das partes do crédito, de forma separada.
- 8) No campo “Outras componentes da TAEG” devem ser enumerados todos os outros custos que integram a TAEG, incluindo custos pontuais, tais como comissões, despesas e seguros a pagar uma única vez, e custos correntes, tais como comissões, despesas e seguros a pagar periodicamente.
- 9) O mutuante deve enumerar todos os custos que integram o custo total do crédito para o consumidor por categoria, utilizando os termos padronizados com indicação do respetivo montante e, se for o caso, do respetivo imposto, da entidade a quem devem ser pagos e do momento em que deve ser efetuado o pagamento.
- 10) Nestes custos incluem-se, em particular, os custos associados a seguros exigidos, a remuneração do intermediário de crédito paga pelo consumidor, bem como os custos associados à manutenção da conta de depósitos à ordem quando a abertura da mesma seja exigida pelo mutuante, nos termos do n.º 2 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017.
- 11) Esta lista não tem de incluir os custos decorrentes da violação de obrigações contratuais.
- 12) A informação sobre os seguros exigidos (designadamente seguro de vida e seguro multiriscos) deve incluir o prémio de seguro e outros custos de contratação.
- 13) Se o montante dos custos não for do conhecimento do mutuante, este deve dar uma indicação do mesmo, se possível, ou, se tal não for possível, indicar de que modo o montante será calculado e especificar que o montante apresentado é meramente indicativo.
- 14) Se o consumidor tiver comunicado ao mutuante uma ou mais características do crédito da sua preferência, tais como a duração do contrato de crédito e o montante total do crédito, o mutuante deve, sempre que possível, utilizar essas características.
- 15) Se a TAN for variável ou mista, o mutuante deve ainda identificar:
 - a) Os pressupostos utilizados para calcular a TAEG, utilizando os termos padronizados;
 - b) Uma advertência, utilizando os termos padronizados, relativa ao facto de a variabilidade da taxa de juro poder afetar o nível real da TAEG.
- 16) A advertência referida na alínea b) do ponto anterior deve ser acompanhada de um exemplo representativo da TAEG sem o efeito das vendas associadas facultativas, calculado nos seguintes termos:

- a) Se existir um limite máximo (*cap*) em resultado da contratação autónoma de instrumentos financeiros para limitação do risco de taxa de juro nos termos do n.º 5 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, o exemplo deve partir do pressuposto de que a TAN aumentará, na primeira oportunidade possível, para o limite máximo previsto; ou
- b) Se não existir um limite máximo (*cap*) para a TAN, o exemplo deve indicar a TAEG com base na TAN correspondente ao valor mais elevado do indexante, pelo menos, nos últimos 20 anos, ou, se o período de disponibilidade dos dados sobre o indexante for inferior a 20 anos, no período mais longo para o qual esses dados estejam disponíveis. Para este efeito, deve considerar-se o valor do indexante resultante da média aritmética simples das cotações diárias desse indexante, observadas em cada mês de calendário.
- 17) O disposto no ponto anterior não é aplicável aos contratos de crédito em que a TAN é fixada para um período de, pelo menos, cinco anos, podendo então ser fixada uma nova TAN fixa para um novo período, mediante negociação entre o mutuante e o consumidor. Nesses casos, as informações devem incluir uma advertência de que a TAEG é calculada com base na TAN para o período inicial. Esta advertência deve ser acompanhada de uma nova TAEG indicativa, calculada nos termos do n.º 5 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017.
- 18) Se o contrato de crédito estipular diferentes formas de utilização com diferentes encargos ou taxas nominais e o mutuante fizer uso dos pressupostos enunciados na Parte II do Anexo II do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, o mutuante deve indicar que o recurso a outros mecanismos de utilização para este tipo de crédito poderá resultar numa TAEG mais elevada, utilizando os termos padronizados.
- 19) Sempre que as condições de utilização do crédito entrem no cálculo da TAEG, o mutuante deve realçar os encargos associados a outros mecanismos de utilização que não sejam necessariamente os utilizados no cálculo da TAEG.
- 20) Se determinados custos não estiverem incluídos na TAEG por não serem do conhecimento do mutuante, esse facto deve ser realçado.
- 21) Se forem devidos emolumentos para o registo de hipoteca ou garantia equivalente, devem os mesmos ser divulgados nesta secção juntamente com o montante, se este for conhecido, ou se tal não for possível, a base de determinação do montante.
- 22) Se os emolumentos forem conhecidos e incluídos na TAEG, a existência e o montante desses emolumentos são indicados na rubrica «Custos a pagar uma única vez».

- 23) Se o mutuante não tiver conhecimento dos emolumentos e por conseguinte não os incluir na TAEG, a existência de tais emolumentos deve ser claramente mencionada juntamente com a base para a sua determinação, na lista de custos que não são do conhecimento do mutuante, utilizando os termos padronizados.
- 24) Se os emolumentos devidos pelo registo de hipoteca ou garantia equivalente forem incluídos num montante único devido no âmbito do procedimento especial de transmissão, oneração e registo de imóveis, previsto no artigo 27.º-A do Decreto-Lei n.º 322-A/2001, de 14 de dezembro, o valor do emolumento pelo registo de hipoteca ou garantia equivalente a indicar nesta secção deve ser proporcional ao número de atos de registo relacionados com o empréstimo.

f. Secção “5. Periodicidade e número de prestações”

- 1) Se as prestações tiverem de ser pagas em intervalos regulares, deve ser indicada a periodicidade das prestações (por exemplo, mensal, trimestral ou outra).
- 2) Se a periodicidade das prestações for irregular, tal facto deve ser claramente explicado ao consumidor.
- 3) O número de prestações indicado deve abranger todo o período de vigência do contrato de crédito. No caso de contratos de crédito *revolving*, o mutuante indica que o número de prestações não é aplicável.

g. Secção “6. Montante de cada prestação”

- 1) O mutuante deve apresentar o montante da prestação inicial, utilizando a moeda do crédito. No caso de contrato de crédito em que se preveja um período de carência de capital e/ou de juros, o mutuante deve indicar também o montante da prestação após esse período. No caso de contratos de crédito *revolving*, o mutuante indica que o montante da prestação não é aplicável.
- 2) O montante da prestação inicial e, se for o caso, da prestação após o período de carência de capital e/ou juros devem refletir o eventual efeito das vendas associadas facultativas.
- 3) No caso de contratação de crédito em moeda estrangeira, deve ser claramente indicada a moeda do crédito e a moeda das prestações.
- 4) Sempre que o montante das prestações possa variar durante o período de vigência do crédito, o mutuante deve especificar o período durante o qual o montante da prestação inicial permanecerá inalterado, bem como o momento e a frequência da variação

posterior, nomeadamente pela revisão do indexante, pelo termo do período de carência, ou pela não manutenção dos produtos e serviços financeiros vendidos de forma facultativa.

- 5) Se a totalidade ou parte do crédito implicar exclusivamente o pagamento de juros (isto é, se se prever a existência de um diferimento de capital), deve ser inserida de forma destacada nesta secção uma declaração mencionando esse facto, utilizando os termos padronizados.
- 6) Se a TAN for variável ou mista, as informações devem incluir uma declaração mencionando esse facto nos termos padronizados, bem como um exemplo de montante máximo da prestação, sem o efeito das vendas associadas facultativas, de condições promocionais, ou de outras situações suscetíveis de afetar o custo do crédito.
- 7) O exemplo do montante máximo da prestação referido no ponto anterior deve ser elaborado nos seguintes termos:
 - a) Se existir um limite máximo (*cap*) à TAN, aplicável em resultado da contratação autónoma de instrumentos financeiros para limitação do risco de taxa de juro nos termos do n.º 5 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, o exemplo deve indicar o montante das prestações se a TAN atingir o nível desse limite máximo (*cap*); ou
 - b) Se não existir um limite máximo (*cap*), o exemplo deve indicar o nível das prestações com base na TAN correspondente ao valor mais elevado do indexante pelo menos nos últimos 20 anos, ou, se o período de disponibilidade dos dados sobre o indexante for inferior a 20 anos, no período mais longo para o qual esses dados estejam disponíveis. Para este efeito, deve considerar-se o valor do indexante resultante da média aritmética simples das cotações diárias desse indexante, observadas em cada mês de calendário.
- 8) No caso de crédito com um período de carência de capital e/ou juros, o exemplo do montante máximo da prestação referido nos pontos anteriores tem por base a primeira prestação após o período de carência.
- 9) O requisito de apresentação do exemplo representativo previsto nos pontos 6) a 8) desta secção não é aplicável aos contratos de crédito em que a TAN é fixada para um período de pelo menos cinco anos, podendo então ser fixada uma nova TAN fixa para um novo período, mediante negociação entre o mutuante e o consumidor.
- 10) Se o crédito for constituído por várias partes (por exemplo, uma parte do capital remunerada a uma TAN fixa e uma parte do capital remunerada a uma TAN variável), o

mutuante presta as informações previstas nesta secção em relação a cada uma das partes e à totalidade do crédito, de forma separada.

- 11) Se a moeda em que o crédito é concedido for diferente da moeda nacional do consumidor, ou se o crédito for indexado a uma moeda diferente da moeda nacional do consumidor, o mutuante deve incluir um exemplo numérico que demonstre claramente o modo como as variações da taxa de câmbio relevante podem afetar o montante das prestações, utilizando os termos padronizados.
- 12) Este exemplo deve ser feito com base numa redução de 20% do valor da moeda nacional do consumidor acompanhado de uma advertência de que as prestações poderão aumentar mais do que o montante presumido nesse exemplo. Se existir um limite máximo (*cap*) que restrinja esse aumento para menos de 20%, é indicado o valor máximo dos pagamentos em moeda do consumidor e é omitida a advertência relativa à possibilidade de novos aumentos.
- 13) No caso de o crédito ser a taxa de juro variável ou mista e a totalidade ou parte do crédito implicar exclusivamente o pagamento de juros, os exemplos a que se referem os pontos 6) a 8), 11) e 12) da presente secção têm por base o montante da prestação inicial nos termos dos pontos 1) e 2) desta secção.
- 14) Se a moeda utilizada para o pagamento das prestações for diferente da moeda em que o crédito é concedido ou se o montante de cada prestação, expresso na moeda nacional do consumidor, depender do montante correspondente numa moeda diferente, a presente secção deve indicar a data em que é calculada a taxa de câmbio aplicável e a taxa de câmbio ou a base na qual esta será calculada, bem como a frequência do respetivo ajustamento. Se aplicável, essas indicações devem incluir o nome do mutuante que publica a taxa de câmbio.
- 15) Se se tratar de um crédito com carência de juros no qual os juros devidos não sejam integralmente reembolsados através das prestações e sejam adicionados ao montante total do crédito que se mantenha em dívida, deve ser explicado o modo como os juros diferidos são adicionados ao crédito e o momento em que tal ocorre, bem como sobre as implicações que daí advêm para o consumidor em termos de dívida remanescente.

h. Secção “7. Quadro de reembolso indicativo”

- 1) A informação prevista nesta secção deve ser incluída se se tratar de:
 - a) Um crédito com carência de juros no qual os juros devidos não sejam integralmente pagos através das prestações e sejam adicionados ao montante total do crédito que se mantenha em dívida; ou
 - b) Se a TAN for fixa durante a toda a vigência do contrato de crédito.
- 2) Esta secção não é aplicável aos contratos de crédito *revolving*, devendo, nestes casos, ser indicado que a secção é “não aplicável”.
- 3) Nas situações não identificadas nos pontos anteriores, deve ser incluída uma remissão para a “Secção 6. Quadros de reembolso” da Parte B “Informação Adicional à FINE”, utilizando os termos padronizados.
- 4) Sempre que a TAN possa variar durante o período de vigência do crédito, o mutuante deve indicar o período durante o qual a TAN inicial permanecerá inalterada.
- 5) O quadro de reembolso indicativo deve refletir as condições do crédito que resultem, se for o caso, da existência de vendas associadas facultativas, de condições promocionais ou de outras situações suscetíveis de afetar o custo do crédito.
- 6) O quadro a incluir nesta secção deve conter as seguintes colunas: «Número da prestação», «Amortização de capital», «Juros», «Prestação», «Capital em dívida (fim do período)», «Impostos», «Outros custos», e «Total a pagar».
- 7) Para o primeiro ano do reembolso, devem ser dadas informações sobre cada uma das prestações individuais, com indicação do subtotal de cada uma das colunas no final do primeiro ano. Para os anos seguintes, as informações podem ser indicadas numa base anual. No final do quadro deve aditar-se uma linha com os totais globais, indicando os montantes totais de cada coluna. O montante total imputado ao consumidor deve ser claramente realçado e apresentado como tal.
- 8) Se a TAN estiver sujeita a revisão e o montante da prestação após cada revisão for desconhecido, o mutuante pode indicar no quadro de amortização o montante da prestação idêntico para todo o período de vigência do crédito. Nesse caso, o mutuante deve alertar o consumidor para esse facto, diferenciando visualmente os montantes que são conhecidos dos montantes hipotéticos, designadamente, apresentando estes últimos em itálico. Os períodos em que os montantes apresentados no quadro podem variar e as razões para essa variação devem ser explicados de forma destacada.

i. Secção “8. Obrigações adicionais”

- 1) O mutuante deve mencionar nesta secção obrigações tais como a de segurar o bem imóvel de contratar um seguro de vida, a abertura e manutenção de uma conta de depósito à ordem e de domiciliar o ordenado. Para cada obrigação, o mutuante deve especificar a entidade em relação à qual a obrigação deve ser cumprida e o prazo para o seu cumprimento.
- 2) Para todas as obrigações apresentadas, o mutuante deve indicar o prazo durante o qual a obrigação deve ser mantida, por exemplo, até ao termo do contrato de crédito.
- 3) O mutuante deve especificar, para cada obrigação, os eventuais custos a pagar pelo consumidor que não estejam incluídos na TAEG.
- 4) O mutuante deve indicar se o consumidor é obrigado a contratar quaisquer serviços acessórios para a obtenção do crédito nas condições indicadas e, em caso afirmativo, se o consumidor é obrigado a adquiri-los junto do prestador da preferência do mutuante ou se podem ser adquiridos junto de um prestador escolhido pelo consumidor. Se essa possibilidade depender de determinadas características mínimas que os serviços acessórios deverão obrigatoriamente satisfazer, essas características devem ser descritas na presente secção.
- 5) O mutuante deve indicar se a abertura e manutenção de uma conta de depósitos à ordem junto do próprio mutuante é obrigatória e, se for o caso, a designação comercial da conta de depósitos à ordem considerada.
- 6) O mutuante deve indicar quais os seguros de vida ou outros cuja contratação, por parte do consumidor, é exigida para a concessão do crédito, utilizando os termos padronizados.
- 7) Exigindo o mutuante a contratação de mais do que um seguro de vida para a concessão do crédito em causa (por exemplo, numa situação em que haja dois potenciais mutuários), a informação relativa a cada um dos seguros deve ser especificada de forma separada, caso se tratem de apólices de seguro distintas.
- 8) Nos campos relativos aos seguros, a informação deve ser preenchida de acordo com as coberturas mínimas exigidas pelo mutuante. No caso de o consumidor optar pela contratação de seguros com coberturas superiores, o mutuante pode optar por considerar essas mesmas coberturas na informação a prestar nos pontos acima referidos. Em consequência, a informação relativa aos prémios de seguro constante dos quadros de reembolso da secção “7. Quadro de reembolso indicativo” da FINE e da secção “6. Quadros de reembolso” da Informação Adicional à FINE pode refletir essas coberturas superiores.

-
- 9) Nos casos em que a celebração do contrato de crédito para a aquisição ou construção de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, bem como para aquisição de terreno para construção de habitação própria permanente, esteja subordinada à condição de contratação de um seguro de vida, o mutuante deve prestar ao consumidor os elementos de informação previstos no n.º 3 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 222/2009, de 11 de setembro, e informar, utilizando os termos padronizados, que está obrigado a comunicar ao segurador a evolução do montante em dívida no contrato de crédito, nos termos do n.º 1 do artigo 7.º daquele diploma legal.
- 10) No caso de vendas associadas facultativas, o mutuante deve identificar os produtos e serviços financeiros associados à operação de crédito, incluindo o período de tempo durante o qual é exigida a sua contratação e os respetivos custos, caso os mesmos não estejam já contemplados na secção “4. Taxa de juro e outros custos”. Neste campo, deve incluir-se, designadamente, a informação relativa a outros seguros contratados como vendas associadas facultativas não referidos no campo “Seguros exigidos”, indicando em particular o valor médio anual dos prémios.
- 11) Nas situações previstas no ponto anterior, o mutuante deve indicar claramente se o consumidor tem direito a pôr termo, de forma separada, aos contratos relativos aos produtos financeiros associados, as condições em que o pode fazer e as implicações daí decorrentes e, se for caso disso, as possíveis consequências da denúncia dos serviços acessórios exigidos no âmbito do contrato de crédito.

j. Secção “9. Reembolso antecipado”

- 1) O mutuante deve indicar as condições em que o consumidor pode proceder ao reembolso antecipado (total ou parcial) do crédito.
- 2) Na parte relativa aos custos do reembolso antecipado, o mutuante deve indicar designadamente o valor ou o método de cálculo da comissão de reembolso antecipado aplicável.
- 3) O mutuante deve indicar as situações em que não há lugar a pagamento da comissão por reembolso antecipado, designadamente as previstas no artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017.

k. Secção “10. Características flexíveis”

- 1) O mutuante deve explicar a possibilidade e as condições de transferência do crédito para outro mutuante.
- 2) (Se for caso disso) Características adicionais: Se o produto tiver alguma das características enumeradas no ponto 6 desta secção, esta secção tem de enumerar essas características e explicar sucintamente:
 - a) As circunstâncias em que o consumidor pode fazer uso dessa característica,
 - b) As condições eventualmente associadas à característica;
 - c) Se o facto de a característica fazer parte do crédito garantido por hipoteca ou garantia equivalente implica que o consumidor perde a proteção legal ou de outra natureza geralmente associada à característica;
 - d) Indicar a empresa que disponibiliza a característica (se for diferente do mutuante).
- 3) Se a característica implicar um crédito adicional, esta secção deve explicar ao consumidor:
 - a) O montante total do crédito (incluindo o crédito garantido pela hipoteca ou garantia equivalente);
 - b) Se o crédito adicional está ou não garantido;
 - c) As taxas nominais relevantes;
 - d) Se está ou não regulado.
- 4) O montante do crédito adicional a que se refere o ponto anterior deve ser incluído na avaliação inicial da solvabilidade ou, se tal não acontecer, deve ser claramente indicado nesta secção que a disponibilidade do montante adicional está dependente de uma nova avaliação da capacidade de reembolso do consumidor.
- 5) Se a característica envolver um produto de poupança, deve ser explicada a taxa de juro relevante.
- 6) As características adicionais possíveis são:
 - a) «Pagamentos em excesso/Pagamentos insuficientes» [pagar mais ou menos do que a prestação habitualmente exigida pela estrutura de amortização];
 - b) «Períodos de carência de pagamento» [períodos em que o consumidor não tem de efetuar pagamentos];
 - c) «Reutilização do montante já reembolsado» [possibilidade de o consumidor voltar a utilizar fundos já utilizados e reembolsados];
 - d) «Possibilidade de empréstimo suplementar sem necessidade de nova aprovação»;
 - e) «Empréstimo suplementar garantido ou não garantido» [nos termos do ponto 3) *supra*];

- f) «Cartão de crédito»;
- g) «Conta de depósito à ordem associada»;
- 7) O mutuante pode incluir outras características que ofereça no âmbito do contrato de crédito não mencionadas nas secções precedentes.

I. Secção “11. Outros direitos do consumidor”

- 1) O mutuante deve evidenciar, de forma destacada, a existência do direito de reflexão e especificar as condições a que esse direito está sujeito, utilizando os termos padronizados.
- 2) Quando a FINE é entregue no momento da aprovação, a informação a que se refere o número anterior identifica expressamente a data da proposta contratual.
- 3) De acordo com as alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 95/2006, de 29 de maio, na redação em vigor, se a operação de crédito for oferecida através de meios de comunicação à distância, o consumidor deve ser informado da existência ou não de um direito de resolução.
- 4) Se o contrato de crédito for garantido por fiança, o mutuante indica que o fiador também tem direito a um período mínimo de reflexão, a partir do momento em que lhe é entregue a cópia da FINE de aprovação e da minuta do contrato de crédito, utilizando os termos padronizados.

m. Secção “12. Reclamações”

- 1) Nesta secção, o mutuante deve indicar:
 - a) O ponto de contacto interno (nome do serviço relevante);
 - b) Um meio de contacto para a apresentação da reclamação, indicando o endereço, o número de telefone e, eventualmente, a pessoa responsável e correspondentes detalhes de contacto;
 - c) Uma ligação para o procedimento de tratamento da reclamação na página relevante de um sítio da Internet ou fonte de informação similar;
 - d) As entidades a que aderiu para a resolução alternativa de litígios, em cumprimento do artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017.
- 2) No caso dos contratos de crédito cujos consumidores sejam residentes noutro Estado-Membro da União Europeia, o mutuante deve mencionar a existência da FIN-NET (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

n. Secção “13. Incumprimento dos compromissos associados ao crédito: consequências para o consumidor”

- 1) Caso a não observância de qualquer das obrigações do consumidor associadas ao crédito possa ter consequências financeiras ou jurídicas para o consumidor, o mutuante deve descrever nesta secção as principais situações possíveis (p. ex.: atraso/falta de pagamento, incumprimento das obrigações identificadas na secção «8. Obrigações adicionais») e indicar onde poderão ser obtidas mais informações.
- 2) No caso de atraso ou a falta de pagamento das prestações, o mutuante deve prestar ao consumidor informação sobre a taxa de juro e os encargos que podem ser cobrados em caso de mora, bem como sobre as consequências da falta de pagamento, utilizando os termos padronizados.
- 3) Caso o bem imóvel dado em garantia do crédito possa ser devolvido ou transferido para o mutuante se o consumidor não cumprir as suas obrigações, esta secção deve incluir uma advertência mencionando esse facto, utilizando os termos padronizados.
- 4) No que se refere ao incumprimento das obrigações adicionais previstas na secção “8. Obrigações adicionais”, o mutuante deve informar o consumidor sobre as respetivas consequências, nos termos padronizados.

o. Secção “14. Informações adicionais”

- 1) A presente secção é aplicável sempre que o mutuante deva prestar informações adicionais nos termos dos pontos seguintes.
- 2) No caso da comercialização do contrato de crédito através de meios de comunicação à distância, esta secção inclui qualquer cláusula que estipule o direito aplicável ao contrato de crédito ou o tribunal competente.
- 3) Se, durante a vigência do contrato de crédito, o mutuante pretender comunicar com o consumidor numa língua diferente da FINE, deve mencionar esse facto e indicar a língua de comunicação pretendida. Tal não prejudica o disposto no artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 95/2006, de 29 de maio, na redação em vigor.
- 4) O mutuante ou o intermediário de crédito deve indicar o direito do consumidor a que, no momento da aprovação do crédito, lhe seja facultada, a título gratuito, a cópia da minuta do contrato de crédito, utilizando os termos padronizados.

p. Secção “15. Autoridade de supervisão”

Deve ser indicada a autoridade responsável pela supervisão da fase pré-contratual da concessão do empréstimo.

III. Instruções específicas para o preenchimento do modelo de Informação Adicional à FINE

a. Secção “1. Vendas associadas facultativas”

- 1) Esta secção deve ser apresentada sempre que as condições do crédito reflitam a existência de eventuais vendas associadas de outros produtos ou serviços financeiros.
- 2) A informação a apresentar deve respeitar os termos padronizados, identificando que a aquisição de tais produtos é facultativa e que o consumidor pode deixar de subscrever cada um dos produtos ou serviços adquiridos de forma facultativa, explicitando as condições em que o pode fazer, nos termos do n.º 2 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017.
- 3) Se as condições do crédito refletirem a existência de eventuais vendas associadas facultativas, o mutuante deve, nos termos do n.º 3 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, apresentar a TAEG com o impacto das vendas associadas facultativas, indicando clara e expressamente que a efetiva aplicação desta TAEG está condicionada à contratação de produtos ou serviços financeiros adicionais.

b. Secção “2. Regime especial de garantias”

Nesta secção deve ser incluída a informação sobre o regime de garantias previsto no n.º 3 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, utilizando os termos padronizados.

c. Secção “3. Outras situações suscetíveis de afetar o custo do empréstimo”

Esta seção deve ser preenchida se o contrato de crédito for enquadrado numa campanha promocional ou se estiver abrangido por quaisquer outras circunstâncias suscetíveis de afetar o custo do crédito, designadamente a existência de protocolos com associações profissionais ou outras entidades.

d. Secção “4. Outras informações”

- 1) Nesta secção o mutuante deve indicar a existência de eventuais impostos e outros custos relacionados com a transmissão e, sempre que possível, o respetivo valor, utilizando os termos padronizados. Se as partes recorrerem ao procedimento especial de transmissão, oneração e registo de imóveis previsto no artigo 27.º-A do Decreto-Lei n.º 322-A/2001, de 14 de dezembro, deve ser indicado o montante único a suportar pelo consumidor e explicitada a imputação de valores prevista no ponto 24 da alínea e) da parte II do presente Anexo.
- 2) Quando a FINE é disponibilizada no momento da simulação, deve ser incluída informação sobre os produtos de crédito relativos a imóveis e as suas características, através da identificação do sítio de Internet ou balcão/agência/sucursal ou onde podem ser obtidas tais informações.
- 3) O campo “Observações” pode ser utilizado para a prestação de quaisquer outras informações consideradas relevantes pelo mutuante e, se for caso disso, pelo intermediário de crédito.

e. Secção “5. Documentação necessária”

- 1) Quando a FINE é disponibilizada no momento da simulação, o mutuante deve indicar os documentos necessários para a apresentação do pedido de crédito e para a celebração do contrato, bem como as entidades que providenciam esses documentos.
- 2) Quando a FINE é entregue no momento da aprovação, o mutuante deve indicar os documentos necessários para a celebração do contrato, bem como as entidades que providenciam esses documentos.
- 3) Quando a FINE é disponibilizada no momento da simulação, esta secção deve incluir a advertência ao consumidor prevista no n.º 2 do artigo 6.º do Aviso do Banco de Portugal n.º 4/2017, utilizando os termos padronizados.

f. Secção “6. Quadros de reembolso”

- 1) As informações previstas nesta secção não são aplicáveis aos contratos de crédito *revolving*.
- 2) Se estiver em causa um crédito com TAN fixa ou com carência de juros durante a vigência do contrato e for apresentado o quadro de reembolso indicativo constante da secção “7.

Quadro de reembolso indicativo”, é apresentada, no início da secção, uma remissão para o quadro de reembolso indicativo da FINE, utilizando os termos padronizados.

- 3) O Quadro “A – Quadro de reembolso do empréstimo” é apresentado sempre que não for preenchida a secção “7. Quadro de reembolso indicativo” da FINE.
- 4) O Quadro A deve refletir as condições do crédito que resultem, se for o caso, da existência de vendas associadas facultativas, de condições promocionais ou de outras situações suscetíveis de afetar o custo do crédito.
- 5) O Quadro B é apresentado quando a taxa de juro do empréstimo for variável ou mista, ou sempre que existam vendas associadas facultativas, independentemente do tipo de taxa de juro, nas seguintes condições:
 - a) Se a taxa de juro do empréstimo for variável ou mista:
 - (i) Se tiverem sido contratados, de forma autónoma, instrumentos financeiros para limitação do risco de taxa de juro nos termos do n.º 5 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, a informação apresentada deve considerar o aumento da TAN para o limite máximo (*cap*) de taxa de juro durante o período em que o referido limite máximo é aplicável;
 - (ii) Após o termo do período em que o limite máximo (*cap*) de taxa de juro referido na subalínea anterior é aplicável, ou caso não tenham sido contratados, de forma autónoma, instrumentos financeiros para limitação do risco de taxa de juro nos termos do n.º 5 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, a informação apresentada deve considerar que a TAN corresponde ao valor mais elevado do indexante pelo menos nos últimos 20 anos, ou, se o período de disponibilidade dos dados sobre o indexante for inferior a 20 anos, no período mais longo para o qual esses dados estejam disponíveis. Para este efeito, deve considerar-se o valor do indexante resultante da média aritmética simples das cotações diárias desse indexante, observadas em cada mês de calendário.
 - b) Se existirem vendas associadas facultativas, é apresentado o quadro de reembolso do crédito sem o efeito financeiro das vendas associadas facultativas.
- 6) Nos casos de contratos de crédito a taxa de juro mista, os quadros de reembolso constantes desta secção devem observar o pressuposto de cálculo da TAEG previsto na alínea e) da parte II do Anexo II ao Decreto-Lei n.º 74-A/2017.

- 7) Sempre que o contrato de crédito permita variações na TAN, o mutuante deve diferenciar visualmente, nos Quadros A e B, os montantes que são conhecidos dos montantes que são hipotéticos utilizando a formatação *Itálico* para estes últimos casos. Neste caso, o mutuante deve identificar o período em que os montantes apresentados no quadro de reembolso podem variar e as razões para essa variação.