

ANEXO II

Notas de preenchimento

I. Notas gerais para o preenchimento do modelo de ficha de informação normalizada

1. Embora a presente Instrução contenha apenas um modelo de ficha de informação normalizada, esse modelo é aplicável aos contratos de crédito à habitação, de crédito conexo e de outro crédito hipotecário, devendo as instituições apresentar, obrigatoriamente, uma ficha de informação normalizada distinta para cada um desses empréstimos.
2. Nos casos expressamente identificados, as instituições devem adaptar os campos da ficha de informação normalizada consoante se trate, por um lado, de crédito à habitação ou, por outro lado, de crédito conexo ou outro crédito hipotecário, eliminando o campo que não for aplicável. No caso da ficha de informação normalizada para o crédito conexo e outro crédito hipotecário, os quadros 2. e 3. da Parte III devem ser renumerados.
3. Para efeitos da presente Instrução e, mais concretamente, para o preenchimento da ficha de informação normalizada, as instituições de crédito devem ter em conta as definições constantes dos diplomas legais aplicáveis e o disposto no artigo 2.º do Aviso n.º 2/2010.
4. O modelo de ficha de informação normalizada deve ser preenchido com tamanho de letra mínimo de 9 pontos, utilizando como referência o tipo de letra *Arial*.
Os quadros relativos aos planos financeiros previstos na Parte II do modelo devem ser preenchidos com tamanho de letra mínimo de 7 pontos, utilizando como referência o tipo de letra *Arial*.
5. A informação apresentada nos quadros entre parêntesis retos deve ser preenchida ou detalhada, conforme o caso, pelas instituições de crédito.
Por seu turno, a informação apresentada em itálico deve constar da ficha de informação normalizada disponibilizada ou entregue ao cliente.
6. Salvo nos casos previstos no n.º 2 e no n.º 7 das presentes notas gerais, sempre que haja campos ou quadros que não sejam objeto de preenchimento por parte das instituições de crédito, deverão os mesmos ser assinalados com “- -”.
7. No caso de o quadro “2. Identificação do intermediário de crédito” do capítulo A da Parte I (“A. Elementos de identificação e observações”) não ser aplicável, as instituições de crédito devem remover esse quadro, renumerando os quadros seguintes deste capítulo.
8. Se as instituições de crédito optarem por prestar aos clientes elementos informativos adicionais em momento prévio ao da aprovação do empréstimo, através da disponibilização de uma ficha de informação normalizada, nos termos previstos no artigo 4.º, n.º 5 do Aviso, o primeiro parágrafo do quadro “6. Observações” do capítulo A da Parte I deve, caso as instituições o pretendam, ser substituído pela seguinte observação: “*As condições do presente documento são válidas por [inserir número] dias*”, mantendo-se inalterado o restante texto deste campo.
9. A informação constante dos capítulos da Parte II (“Planos financeiros”), relativa às colunas “Bonificação do Estado”, “Imposto [do selo]”, “Seguro do imóvel” e “Seguro de vida” do quadro

“2. Plano Financeiro” apenas deve ser preenchida se e na medida em que tal seja aplicável ao empréstimo em causa. Não o sendo, as instituições devem retirar dos quadros as colunas respetivas.

10. No caso de contratos de crédito para construção ou realização de obras, a informação constante nos capítulos A a C da Parte II do modelo de ficha de informação normalizada deve ter como pressuposto a utilização integral do capital, no momento inicial do empréstimo.
11. O capítulo A’ da Parte II (“Plano financeiro do empréstimo com reembolso em prestações constantes de capital e juros”) é aplicável apenas se o empréstimo simulado ou aprovado tiver carência de capital e/ou de juros e/ou diferimento de capital. Neste caso, o plano financeiro deve ser preenchido tendo em conta os dados do empréstimo (designadamente, montante, prazo e taxa de juro), mas a modalidade de reembolso deve corresponder ao reembolso, desde o início, em prestações constantes.

Entende-se por «prestações constantes» as prestações de capital e juros que se mantêm fixas durante todo o prazo do empréstimo, no pressuposto de que não há alterações da taxa de juro durante esse prazo.

12. O capítulo D da Parte II (“Plano financeiro do empréstimo padrão”) deve ser preenchido de acordo com a definição de «empréstimo padrão» constante do artigo 2.º, alínea e), do Aviso nº 2/2010. A taxa de juro variável deste empréstimo deve ser indexada à *Euribor* com o prazo que, à data da simulação ou da aprovação do empréstimo, for mais frequentemente utilizado pela instituição de crédito.

Este plano financeiro não pode refletir a aplicação de eventuais condições promocionais, vendas associadas facultativas e demais elementos de determinação de taxa de juro ou quaisquer outras situações suscetíveis de afetar o custo do empréstimo.

13. A informação prevista no capítulo D da Parte II (“Plano financeiro do empréstimo padrão”) deve ser sempre prestada aos clientes, com exceção dos casos expressamente previstos nas alíneas seguintes:
 - (i) Empréstimos simulados ou aprovados, incluindo os enquadrados no regime de crédito bonificado, com reembolso, desde o início, em prestações constantes de capital e juros, e aos quais não sejam aplicáveis condições promocionais, vendas associadas facultativas e demais elementos de determinação da taxa de juro ou quaisquer outras situações suscetíveis de afetar o custo desses empréstimos.
 - (ii) Empréstimos em regime de taxa de juro fixa com prestações constantes de capital e juros durante todo o contrato, caso em que o plano financeiro do empréstimo padrão poderá, com o acordo do cliente, não ser disponibilizado/entregue.
14. As instituições de crédito podem entregar aos seus clientes a Parte III do modelo de ficha de informação normalizada (“Informação Geral”) unicamente no momento da simulação do empréstimo.

II. Notas específicas para o preenchimento do modelo de ficha de informação normalizada

a. Contratos de crédito à habitação

1. No capítulo A da Parte I (“A. Elementos de identificação e observações”), as instituições de crédito devem manter apenas um dos quadros identificados como “6. Observações” e eliminar aquele que não se mostrar aplicável, tendo em conta a fase do processo negocial a que respeita a ficha de informação normalizada.

2. O quadro “2. Campanha promocional” do capítulo B da Parte I só deve ser preenchido se o empréstimo em causa for enquadrado numa campanha promocional. Se tal não for o caso, as instituições, para além de assinalarem o não preenchimento do quadro nos termos referidos anteriormente (v. número 6 das notas gerais), devem igualmente assegurar que a ficha de informação a disponibilizar ou a entregar ao cliente não contém a frase “*Ver também o quadro “5. Condições promocionais” do capítulo “C. Custos do Empréstimo”.*”
3. O campo “7.1. Seguro de vida” do capítulo B da Parte I só deve ser preenchido se a instituição de crédito subordinar a concessão do empréstimo à contratação de seguro de vida como garantia do mesmo. Se tal não for o caso, as instituições, para além de assinalarem o não preenchimento do campo nos termos referidos anteriormente (v. número 6 das notas gerais), devem igualmente retirar da ficha de informação normalizada as informações constantes desse campo.
Exigindo a instituição de crédito a contratação de mais do que um seguro de vida para a concessão do empréstimo em causa (por exemplo, numa situação em que haja dois potenciais mutuários), a informação relativa a cada um dos seguros deve ser especificada em campos separados, caso se tratem de apólices de seguro distintas.
4. Nos campos “7.1. Seguro de vida” e “7.2. Seguro [não vida]” do Capítulo B da Parte I, os pontos “7.1.3” e “7.2.3” devem ser preenchidos de acordo com as coberturas mínimas exigidas pela instituição. No caso de o cliente optar pela contratação de seguros com coberturas superiores, pode a instituição 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 planos financeiros de todos os capítulos da Parte II pode refletir as coberturas superiores indicadas nos pontos “7.1.3” e “7.2.3” do Capítulo B da Parte I.
5. O ponto “1.2.1. Taxa de juro fixa” do capítulo C da Parte I só deve ser preenchido se a taxa de juro aplicável ao empréstimo for fixa. Nos casos em que o empréstimo esteja sujeito a um regime misto de taxa de juro, apenas deve ser indicado o valor da taxa fixa aplicável a um determinado período se tal valor for determinável à data de elaboração da ficha de informação normalizada.
6. O ponto “1.2.2. Taxa de juro fixa contratada” só deve ser preenchido, caso seja aplicável. Se, na situação concreta, não tiver havido redução da taxa de juro fixa por força do impacto de outros produtos e serviços financeiros adquiridos pelo cliente, de forma facultativa, e/ou da aplicação de condições promocionais e/ou se não se tiver verificado qualquer outra situação suscetível de ter impacto na taxa de juro fixa, as instituições de crédito devem retirar as frases “Ver o quadro “4 (...)”, “Ver o quadro “5 (...)” e “Ver o quadro “7 (...)”.
7. O ponto “1.2.3. Indexante” do capítulo C da Parte I só deve ser preenchido se a taxa de juro aplicável ao empréstimo for variável. Nos casos em que o empréstimo esteja sujeito a um regime misto de taxa de juro, as instituições de crédito podem limitar-se a identificar o indexante, a convenção, a fórmula de cálculo, o arredondamento, a revisão e modo de determinação para aplicação na data da assinatura do contrato, salvo nas situações em que a taxa de juro variável seja aplicável à primeira prestação.
8. O ponto “1.2.4. *Spread* base” do capítulo C da Parte I só deve ser preenchido se for aplicável e expressamente identificado pela instituição de crédito.
9. O ponto “1.2.5. *Spread* contratado” só deve ser preenchido se aplicável. Se, na situação concreta, não tiver havido redução do *spread* base por força do impacto de outros produtos e serviços financeiros adquiridos pelo cliente, de forma facultativa, e/ou da aplicação de condições promocionais e/ou se não se tiver verificado qualquer outra situação suscetível de ter impacto no

spread, as instituições de crédito devem retirar as frases “Ver o quadro “4 (...)”, “Ver o quadro “5 (...)” e “Ver o quadro “7 (...)”.

10. A informação relativa aos demais elementos de determinação da taxa de juro, nomeadamente a resultante da contratação de instrumentos derivados, deve ser incluída no ponto “1.2.6. [Outras componentes]”.

Neste caso, a informação prevista nos pontos “1.2.1. Taxa de juro fixa” a “1.2.5. *Spread* contratado ” do campo “1.2. Decomposição e forma de cálculo da taxa de juro” deve ser preenchida nos termos habituais, de acordo com as características do empréstimo simulado ou aprovado e sem inclusão dos elementos de determinação da taxa de juro constantes do ponto “1.2.6. [Outras componentes]”.

11. O quadro “4. Vendas associadas facultativas” do capítulo C da Parte I só deve ser preenchido se existirem outros produtos e serviços financeiros adquiridos pelo cliente, de forma facultativa, que tenham impacto nos custos do empréstimo, designadamente na taxa de juro desse empréstimo.
12. O quadro “5. Condições promocionais” do capítulo C da Parte I só deve ser preenchido se o empréstimo em causa for enquadrado numa campanha promocional.
13. Nos campos “6.1. Comissões iniciais” e “6.2. Comissões após a celebração do contrato” do capítulo C da Parte I, devem ser retiradas as frases “Ver o quadro “4 (...)”, “Ver o quadro “5 (...)” e “Ver o quadro “7 (...)” se, na situação concreta, não tiver havido isenção ou redução de comissões por força do impacto de outros produtos e serviços financeiros adquiridos pelo cliente, de forma facultativa, e/ou da aplicação de condições promocionais e/ou se não se tiver verificado qualquer outra situação suscetível de ter impacto nas comissões.
14. Nos campos “6.1. Comissões iniciais” e “6.2. Comissões após a celebração do contrato” deve incluir-se a informação relativa ao valor total das comissões cobradas em cada uma destas fases. A periodicidade de cobrança deve ser incluída apenas na informação relativa à identificação da comissão, devendo as instituições indicar, para o efeito, se a comissão em causa é de cobrança mensal, trimestral, semestral ou outra.
15. No campo “6.2. Comissões após a celebração do contrato” devem ser incluídas todas as comissões devidas na vigência e termo do contrato, com exclusão da comissão por reembolso antecipado. Nos casos em que seja aplicável o quadro “8. Conta de depósitos à ordem”, as comissões referidas no campo “8.2. Encargos anuais de manutenção da conta” devem ser indicadas no campo “6.2. Comissões após a celebração do contrato” e incluídas no cálculo da TAE. Nas restantes situações, deve ser retirada a frase “Ver o quadro “8 (...)” do campo “6.2. Comissões após a celebração do contrato” se, na situação concreta, não existirem comissões de manutenção da conta que devam ser incluídas no cálculo da TAE.
16. O quadro “7. Outras situações suscetíveis de afetar o custo do empréstimo” do capítulo C da Parte I só deve ser preenchido se forem aplicáveis protocolos, acordos ou quaisquer outras situações suscetíveis de afetar o custo do empréstimo, designadamente, quando os elementos apresentados (como o LTV) têm por base a simulação ou a aprovação simultânea de um crédito à habitação e de um crédito conexo e/ou de um outro crédito hipotecário. Neste quadro podem ainda incluir-se situações específicas de impacto nos custos do empréstimo (nomeadamente, a nível da taxa de juro fixa ou do *spread*), em virtude de o cliente ter adquirido produtos ou serviços financeiros em momento prévio à simulação ou aprovação do empréstimo. Neste caso, as instituições devem ainda indicar, expressamente, as respetivas condições de aplicação, de revisão e de manutenção.

17. O quadro “8. Conta de depósitos à ordem” do capítulo C da Parte I deve ser preenchido, exceto se a abertura de conta for facultativa e os custos da conta tiverem sido determinados de maneira clara e de forma separada no contrato de crédito ou em qualquer outro contrato celebrado com o cliente. No que se refere ao campo “8.2. Encargos anuais de manutenção da conta”, as instituições devem indicar eventuais comissões de manutenção ou outras, numa base anual, se a conta em causa registar simultaneamente operações de pagamento e de utilização do crédito.
18. No quadro “9. Despesas e outros custos (não incluídos na TAE)” do capítulo C da Parte I, as instituições de crédito devem indicar as despesas relacionadas com a celebração do contrato de crédito e, se assim o entenderem, outros custos aplicáveis (como o Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis).
Caso a informação em causa não possa ser concretizada com exatidão, as instituições podem prestar essa informação por estimativa, fazendo expressa menção a esse facto.

b. Contratos de crédito conexo e de outro crédito hipotecário

1. São aplicáveis ao modelo de ficha de informação normalizada de crédito conexo e de outro crédito hipotecário as notas de preenchimento do modelo de ficha de informação normalizada de crédito à habitação, com exceção das referidas nos pontos 3 e 4 da secção anterior.
2. O campo “7.1 Seguro” do capítulo B da Parte I só deve ser preenchido se a instituição de crédito exigir a contratação de seguro como garantia do empréstimo. Se tal não for o caso, as instituições, para além de assinalarem o não preenchimento do campo nos termos referidos anteriormente (v. número 6 das notas gerais), devem igualmente retirar da ficha de informação normalizada as informações constantes, em itálico, do quadro “7. Seguros exigidos (incluídos no cálculo da TAE)”.
Exigindo a instituição de crédito a contratação de seguro, deve ser indicado o tipo de seguro em causa; caso seja exigido mais do que um seguro, a informação relativa a cada um dos seguros deve ser especificada em quadros separados, caso se tratem de apólices de seguro distintas.
3. O ponto “7.1.3” do campo “7.1. Seguro” do Capítulo B da Parte I deve ser preenchido de acordo com as coberturas mínimas exigidas pela instituição. No caso de o cliente optar pela contratação de seguro com cobertura superior, pode ser essa a cobertura considerada na informação a prestar neste ponto. Em consequência, a informação relativa aos prémios de seguro constante dos planos financeiros de todos os capítulos da Parte II pode refletir a cobertura superior indicada no ponto “7.1.3” do Capítulo B da Parte I.