



Diploma consolidado

Assunto: Transpõe parcialmente a Diretiva 2014/17/UE, relativa a contratos de crédito aos consumidores para imóveis destinados a habitação

A 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, alterada pelo Regulamento (UE) n.º 2016/1011, do Parlamento e do Conselho, de 8 de junho de 2016, consubstancia a primeira iniciativa de regulação da União Europeia no que respeita ao mercado de crédito para imóveis. Considerando a recente experiência internacional, o legislador europeu entendeu criar um quadro normativo comum no espaço da União com vista a assegurar um nível adequado de tutela dos interesses dos consumidores que celebram crédito hipotecário, potenciando o desenvolvimento de um mercado de crédito mais transparente, eficiente e competitivo dentro do mercado interno. Em concomitância, promove-se, por esta via, a estabilidade financeira do sistema bancário.

Através do presente decreto-lei, procede-se à transposição para a ordem jurídica interna das disposições da referida diretiva que regulam a comercialização dos contratos de crédito com garantia hipotecária ou equivalente. Atentas as especificidades associadas às atividades de intermediação de crédito e de prestação de serviços de consultoria, matérias igualmente reguladas por disposições desta diretiva, optou-se por proceder à transposição das referidas disposições de forma autónoma.

A fim de garantir um enquadramento coerente no domínio do crédito, a Diretiva n.º 2014/17/UE contém disposições que são objeto de harmonização imperativa, nomeadamente no que respeita à prestação de informação pré-contratual através do formato normalizado da Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE), e ao cálculo da taxa anual de encargos efetiva global (TAEG). Naturalmente, os Estados-Membros estão autorizados a manter ou inserir disposições que assegurem uma tutela superior dos interesses dos consumidores.

Neste contexto, optou-se por regular a concessão de crédito garantido por hipoteca ou outro direito sobre imóveis, independentemente de os imóveis se destinarem ou não à habitação. Por sua vez, os contratos de crédito sem garantia hipotecária associada, cuja finalidade seja a realização de obras em imóveis de habitação, passam a estar sujeitos às disposições do Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 72-A/2010, de 18 de junho, e 42-A/2013, de 28 de março.

Entendeu-se ainda incluir os contratos de locação financeira de bens imóveis para habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, de modo a assegurar um nível adequado e equivalente de tutela dos interesses dos consumidores quando esteja em causa a assunção de encargos com a sua habitação própria, quer esses encargos resultem da celebração de contratos de crédito garantidos por hipoteca, quer resultem da celebração de contratos de locação financeira para imóveis destinados à habitação.

Por uma questão de coerência, e sempre que possível, utilizam-se os conceitos-chave da legislação aplicável ao crédito aos consumidores, que consta do já referido Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho. Existem semelhanças entre ambos os regimes, em particular no que respeita à

previsão de regras sobre publicidade, deveres de assistência ao consumidor, acesso não discriminatório a base de dados para avaliação da solvabilidade do consumidor, vendas associadas e informação a prestar durante a vigência do contrato de crédito.

Existem, porém, especificidades no crédito hipotecário que justificam uma abordagem diferenciada. Em particular, o crédito para aquisição de habitação própria é tipicamente o mais importante compromisso financeiro da vida de um consumidor, atendendo aos valores mutuados, ao prazo de amortização e às consequências da execução da hipoteca. Deste modo, reforçam-se as disposições relativas à avaliação da capacidade do consumidor para reembolsar o crédito hipotecário, por comparação com outros tipos de crédito aos consumidores, bem como as garantias de que o consumidor tem condições para tomar uma decisão racional e esclarecida sobre as características do crédito a celebrar. Além disso, considerando a frequência com que, no mercado hipotecário português, se recorre à garantia da fiança, estende-se, em alguma medida, esta proteção também ao consumidor que atua enquanto fiador - e que também assume um compromisso financeiro. Dada a importância da transação, assegura-se que os consumidores dispõem de um prazo suficiente para ponderarem as implicações da contratação do crédito ou da concessão da fiança.

Entre as demais medidas tomadas para a promoção da concessão responsável de crédito, destaca-se a exigência de que os trabalhadores e prestadores de serviços aos mutuantes tenham um nível elevado de conhecimentos e competências, a fim de desempenharem as suas funções com qualidade e eficiência e estarem em posição de prestar explicações cabais aos consumidores.

Com vista à correta avaliação do imóvel, quando a mesma é necessária para a obtenção do crédito, exige-se a intervenção de perito avaliador independente, acautelando-se a aplicação da legislação específica quanto ao exercício da atividade de perito avaliador de imóveis, e tendo em consideração a importância das regras internacionais na matéria, como sejam os padrões desenvolvidos pelo Grupo Europeu de Associações de Avaliadores (TEGoVA), pelo Conselho de Normas Internacionais de Avaliação e pela *Royal Institution of Chartered Surveyors*.

Adicionalmente, procura-se acautelar uma gestão adequada de conflitos de interesse. A forma como os mutuantes remuneram os seus trabalhadores constitui um dos aspetos-chave para garantir que estes atuam honesta e imparcialmente, com zelo e respeito pelos interesses dos consumidores. O presente decreto-lei estabelece, assim, regras de remuneração dos trabalhadores e prestadores de serviços aos mutuantes, com o objetivo de limitar práticas de venda inadequadas e de acautelar que a forma de remuneração não prejudica o cumprimento dos deveres de diligência, neutralidade e lealdade.

Finalmente, em moldes análogos ao já regulado para os prestadores de serviços de pagamento e emitentes de moeda eletrónica, e sem prejuízo do direito de recurso aos tribunais, vem prever-se a obrigação de disponibilização de meios de resolução extrajudicial de litígios, quer para o crédito hipotecário, quer para o demais crédito aos consumidores, através da adesão dos mutuantes a, pelo menos, duas entidades habilitadas a realizar arbitragens.

Em Portugal, os consumidores dispõem já de um acervo de direitos assegurados no domínio do crédito hipotecário, quer por via legislativa, quer regulamentar. Aproveita-se a presente transposição para fazer a recolha de grande parte dessas regras dispersas por vários atos legislativos, procedendo à sua consolidação num único ato legislativo, em cumprimento do propósito de simplificação legislativa expressamente ínsito no Programa do XXI Governo Constitucional.

Foram ouvidos o Banco de Portugal, a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, a Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões, a Associação Portuguesa de Bancos, a Associação

Profissional das Sociedades de Avaliação, a Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor - DECO, a Associação de Consumidores de Portugal, a Associação Portuguesa de Direito do Consumo e a União Geral de Consumidores.

Foi promovida a audição da Associação Portuguesa de Empresas de Distribuição, da Associação de Instituições de Crédito Especializado, da Confederação do Comércio e Serviços de Portugal e do Conselho Nacional do Consumo.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

1 - O presente decreto-lei aprova o regime dos contratos de crédito relativos a imóveis, nos termos do artigo seguinte, estabelecendo nomeadamente as regras aplicáveis ao crédito a consumidores garantido por hipoteca ou por outro direito sobre coisa imóvel, e procede 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 a contratos de crédito aos consumidores para imóveis destinados a habitação e que altera as Diretivas n.ºs 2008/48/CE e 2013/36/UE e o Regulamento (UE) n.º 1093/2010, alterada pelo Regulamento (UE) n.º 2016/1011, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 8 de junho de 2016.

2 - O presente decreto-lei procede ainda à terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 72-A/2010, de 17 de junho, e 42-A/2013, de 28 de março.

Artigo 2.º

Âmbito

1 - Sem prejuízo das exclusões previstas no artigo seguinte, o presente decreto-lei aplica-se aos seguintes contratos de crédito, celebrados com consumidores:

- a) Contratos de crédito para a aquisição ou construção de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento;
- b) Contratos de crédito para aquisição ou manutenção de direitos de propriedade sobre terrenos ou edifícios já existentes ou projetados;
- c) Contratos de crédito que, independentemente da finalidade, estejam garantidos por hipoteca ou por outra garantia equivalente habitualmente utilizada sobre imóveis, ou garantidos por um direito relativo a imóveis.

2 - O presente decreto-lei aplica-se também aos contratos de locação financeira de bens imóveis para habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, com exceção do disposto no n.º 3 do artigo 14.º, na alínea a) do n.º 2 e nos n.ºs 6 e 7 do artigo 25.º e no artigo 28.º

Artigo 3.º

Operações excluídas

O presente decreto-lei não é aplicável aos:

- a) Contratos de crédito cuja finalidade seja financiar a realização de obras e que não estejam garantidos por hipoteca ou por outro direito sobre coisa imóvel;
- b) Contratos de crédito com reafecção da cobertura hipotecária (equity release) em que o mutuante:
 - i) Efetue um pagamento único, pagamentos periódicos ou de outra forma desembolse o crédito como contrapartida de um montante resultante da futura venda de um bem imóvel ou da transmissão de um direito sobre bem imóvel; e
 - ii) Não exija o reembolso do crédito enquanto não ocorrerem um ou mais eventos específicos na vida do consumidor, a menos que o incumprimento das obrigações contratuais pelo consumidor permita ao mutuante resolver o contrato de crédito;
- c) Contratos de crédito em que o crédito seja concedido por um empregador aos seus trabalhadores enquanto benefício associado ao respetivo vínculo, sem juros ou com taxa anual de encargos efetiva global (TAEG) inferiores às praticadas no mercado, e que não seja proposto ao público em geral;
- d) Contratos de crédito em que o crédito seja concedido sem juros e outros encargos, com exceção dos que cubram custos diretamente relacionados com a garantia do crédito;
- e) Contratos de crédito que resultem de transação em tribunal ou perante outra autoridade pública;
- f) Contratos de crédito que se limitem a estabelecer o pagamento diferido de uma dívida preexistente, sem quaisquer encargos, e que não estejam abrangidos pelo disposto nas alíneas a) ou c) do n.º 1 do artigo 2.º

Artigo 4.º

Definições

1 - Para efeitos da aplicação do presente decreto-lei, entende-se por:

- a) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas constituído pelos cônjuges ou por duas pessoas que vivam em condições análogas às dos cônjuges, nos termos do artigo 2020.º do Código Civil, seus ascendentes e descendentes em 1.º grau ou afins, desde que com eles vivam em regime de comunhão de mesa e habitação, bem como o conjunto constituído por pessoa solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente de pessoas e bens, seus ascendentes e descendentes do 1.º grau ou afins, desde que com ela vivam em comunhão de mesa e habitação;
- b) «Autoridade competente», o Banco de Portugal ou a autoridade designada por um Estado-Membro da União Europeia como responsável pela fiscalização do cumprimento dos requisitos de acesso e de exercício da atividade de intermediário de crédito e da prestação de serviços de consultoria;
- c) «Avaliação da solvabilidade», a avaliação da capacidade e propensão de o consumidor cumprir as obrigações decorrentes do contrato de crédito;

d) «Consumidor», a pessoa singular que, nos negócios jurídicos abrangidos pelo presente decreto-lei, atua com objetivos alheios à sua atividade comercial ou profissional;

e) «Contrato de crédito», o contrato pelo qual um mutuante concede ou promete conceder a um consumidor um crédito sob a forma de mútuo, abertura de crédito, diferimento de pagamento ou qualquer outro acordo de financiamento semelhante, designadamente locação financeira, abrangido pelas disposições do presente decreto-lei;

f) «Contrato de crédito de investimento partilhado (shared equity credit agreement)», o contrato de crédito em que o capital a reembolsar corresponde a uma percentagem contratualmente estabelecida do valor do imóvel no momento do reembolso ou reembolsos de capital;

g) «Custo total do crédito para o consumidor», todos os custos, excluindo os encargos devidos pelo consumidor pelo eventual incumprimento de obrigações assumidas no contrato de crédito, que incluem nomeadamente:

i) Juros, comissões, despesas, impostos e encargos de qualquer natureza ligados ao contrato de crédito, que o consumidor deve pagar e que são conhecidos do mutuante;

ii) O custo de avaliação do imóvel, se essa avaliação for necessária para a obtenção do crédito e a intermediação do crédito, com exceção dos custos notariais;

iii) Os custos decorrentes de serviços acessórios relativos ao contrato de crédito, em especial os prémios de seguro, se esses serviços forem necessários para a obtenção do crédito ou para a obtenção do crédito nos termos e nas condições contratadas;

h) «Estado-Membro de acolhimento», o Estado-Membro da União Europeia distinto do Estado-Membro de origem e em que o mutuante desenvolve a sua atividade através de sucursal ou ao abrigo da liberdade de prestação de serviços;

i) «Estado-Membro de origem», o Estado-Membro da União Europeia em que um mutuante tem a sua sede social ou, nos termos previstos na legislação aplicável, a sua administração central;

j) «Empréstimo em moeda estrangeira», um contrato de crédito em que o crédito é:

i) Expresso numa moeda que não é aquela em que o consumidor auferir o rendimento ou detém os ativos que serão usados para reembolsar o crédito; ou

ii) Expresso numa moeda que não é a do Estado-Membro em que o consumidor é residente.

k) «Indexante», índice ou taxa de referência cuja evolução determina as alterações periódicas da taxa de juro variável das operações inerentes ao crédito;

l) «Intermediário de crédito», a pessoa, singular ou coletiva, que não atua na qualidade de mutuante e não se limita a apresentar, direta ou indiretamente, um consumidor a um mutuante ou a um intermediário de crédito, e que no exercício da sua atividade profissional, presta os seguintes serviços contra remuneração de natureza pecuniária ou outra forma de contrapartida económica acordada:

i) Apresentação ou proposta de contratos de crédito a consumidores;

ii) Assistência a consumidores, mediante a realização de atos preparatórios ou de outros trabalhos de gestão pré-contratual relativamente a contratos de crédito que não tenha apresentado ou proposto;

iii) Celebração de contratos de crédito com consumidores em nome dos mutuantes;

m) «Montante total do crédito», o limite máximo ou total dos montantes disponibilizados nos termos do contrato de crédito;

n) «Montante total imputado ao consumidor», a soma do montante total do crédito e do custo total do crédito para o consumidor;

o) «Mutuante», qualquer entidade habilitada a exercer, a título profissional, a atividade de concessão de crédito em Portugal, nos termos do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de dezembro (RGICSF), e das demais normas legais e regulamentares que regem a respetiva atividade;

p) «Responsabilidade contingente», o contrato de crédito relacionado com outra transação autónoma, embora acessória, e em que o capital garantido pelo bem imóvel só é utilizado se ocorrerem um ou mais eventos previstos no contrato;

q) «Serviço acessório», o serviço disponibilizado ao consumidor em conjunto com o contrato de crédito;

r) «Suporte duradouro», qualquer instrumento que permita ao consumidor armazenar informações que lhe sejam pessoalmente dirigidas, de modo a que, no futuro, possa ter acesso fácil às mesmas durante um período de tempo adequado aos fins a que as informações se destinam, e que permita a reprodução inalterada das informações armazenadas;

s) «Taxa anual de encargos efetiva global (TAEG)», o custo total do crédito para o consumidor, expresso em percentagem anual do montante total do crédito, incluindo, se for o caso, os custos previstos no n.º 2 do artigo 15.º, e que torna equivalentes, numa base anual, os valores atuais do conjunto das obrigações assumidas, considerando o crédito utilizado, os reembolsos e os encargos, atuais e futuros, que tenham sido acordados entre o mutuante e o consumidor;

t) «Taxa anual nominal (TAN)», a taxa de juro expressa numa percentagem fixa ou variável aplicada numa base anual ao montante do crédito utilizado;

u) «Trabalhador», a pessoa singular que, ao abrigo de um contrato de trabalho ou de prestação de serviços celebrado com um mutuante:

i) Participa de forma direta nas atividades relacionadas com a concessão de crédito;

ii) Tem contatos com consumidores na prestação de serviços abrangidos pelo presente decreto-lei; ou

iii) Está diretamente envolvida na gestão ou supervisão das pessoas singulares referidas nas subalíneas anteriores;

v) «Venda associada facultativa (bundling)», a disponibilização ou a proposta do contrato de crédito em conjunto com outros produtos ou serviços financeiros distintos, sendo o contrato de crédito também disponibilizado ao consumidor separadamente, mas não necessariamente nos mesmos termos e condições em que é proposto quando associado àqueles produtos e serviços financeiros;

w) «Venda associada obrigatória (tying)», a disponibilização ou a proposta do contrato de crédito em conjunto com outros produtos ou serviços financeiros distintos, não sendo o contrato de crédito disponibilizado ao consumidor separadamente.

CAPÍTULO II

Condições aplicáveis aos mutuantes

Artigo 5.º

Política de remuneração

1 - Sem prejuízo da observância de outros requisitos estabelecidos na lei, os mutuantes devem assegurar que as políticas de remuneração dos trabalhadores envolvidos na elaboração, comercialização e concessão de contratos de crédito regulados pelo presente decreto-lei respeitam, de forma adequada à sua dimensão e organização interna, os requisitos seguintes:

a) Não colocam em causa o cumprimento dos deveres de conduta previstos no artigo 74.º do RGICSF;

b) São consentâneas e promovem a gestão sã e prudente de riscos, não podendo incentivar a assunção de risco a um nível de risco superior ao tolerado pelo mutuante; São compatíveis com a estratégia empresarial do mutuante, os seus objetivos, valores e interesses de longo prazo;

c) Incluem medidas destinadas a evitar conflitos de interesse, nomeadamente estabelecendo que a remuneração, incluindo eventuais comissões, não depende, direta ou indiretamente, de qualquer aspeto relacionado com os pedidos de crédito aprovados ou contratos de crédito celebrados, designadamente do seu número ou percentagem mensal ou anual por trabalhador, montantes, tipo, taxa aplicável.

2 - O Banco de Portugal estabelece, através de aviso, as regras que se mostrem necessárias à execução do disposto no número anterior.

Artigo 6.º

Requisitos de conhecimento e competência

1 - Os mutuantes com sede ou sucursal em Portugal devem assegurar que os seus trabalhadores possuem e mantêm atualizado um nível adequado de conhecimentos e competências, no que se refere à elaboração, comercialização e celebração dos contratos de crédito regulados pelo presente decreto-lei, bem como relativamente aos serviços acessórios que possam estar incluídos nesses contratos.

2 - Consideram-se conhecimentos e competências adequados, para efeitos do presente decreto-lei, o domínio das seguintes matérias:

a) As características dos produtos de crédito comercializados e dos serviços acessórios habitualmente propostos em associação a esses produtos;

b) A legislação aplicável aos contratos de crédito, em particular quanto à proteção do consumidor;

c) O processo de aquisição de imóveis;

d) A avaliação das garantias habitualmente exigidas para a concessão do crédito;

e) A organização e funcionamento dos registos de bens imóveis;

f) O mercado do crédito hipotecário em Portugal;

g) A avaliação de solvabilidade dos consumidores;

h) Normas de ética empresarial; e

i) Noções fundamentais de economia e de finanças.

3 - Considera-se que possuem conhecimentos e competências adequados os trabalhadores que:

- a) Cumpram com a escolaridade obrigatória legalmente definida e possuam certificação profissional, de acordo com os conteúdos mínimos a definir na portaria referida no n.º 5; ou
- b) Sejam titulares de um grau académico, de um diploma de técnico superior profissional, ou de formação de nível pós-secundário conferente de diploma, cujo plano de estudos inclua os conteúdos mínimos de formação a definir na portaria referida no n.º 5; ou
- c) Tenham trabalhado, durante pelo menos três anos consecutivos ou interpolados, em domínios, funções ou responsabilidades relacionadas com a celebração dos contratos de crédito regulados pelo presente decreto-lei.

4 - Após 21 de março de 2019, a determinação do conhecimento e competência adequada dos trabalhadores não pode basear-se exclusivamente na alínea c) do número anterior.

5 - Os membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças, do ensino superior, da educação e da formação profissional estabelecem, através de portaria, os conteúdos mínimos de formação a que se referem as alíneas a) e b) do n.º 3, podendo definir conteúdos específicos atendendo, nomeadamente, à função a desempenhar e às responsabilidades a assumir, ao escopo e tipo de contratos de crédito e às atividades a desenvolver.

6 - A formação a que se refere a alínea a) do n.º 3 é ministrada por entidade formadora reconhecida no âmbito do Sistema Nacional de Qualificações.

7 - A certificação das entidades formadoras a que se refere o número anterior é da competência do Banco de Portugal, nos termos do regime de certificação das entidades formadoras aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças, da educação e da formação profissional.

8 - O Banco de Portugal divulga a lista das entidades formadoras certificadas no seu sítio na Internet e informa o serviço central competente do departamento governamental responsável pela área de formação profissional do ato de certificação, para efeitos de divulgação de uma lista geral de entidades formadoras certificadas, nos termos da Portaria n.º 208/2013, de 26 de junho.

9 - Os mutuantes que exerçam atividade em Portugal ao abrigo da livre prestação de serviços devem assegurar que os seus trabalhadores cumprem os requisitos de conhecimento e competência fixados pelo seu Estado-Membro de origem e que adicionalmente possuem conhecimento das matérias referidas nas alíneas b), c), e), e f) do n.º 2.

10 - As qualificações obtidas fora de Portugal pelos nacionais de Estado-Membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu são reconhecidas pelo Banco de Portugal, nos termos previstos na Lei n.º 9/2009, de 4 de março, alterada pelas Leis n.ºs 41/2012, de 28 de agosto, 25/2014, de 2 de maio, e 26/2017, de 30 de maio.

Artigo 7.º

Prestação genérica de informações

Todas as informações prestadas aos consumidores, em cumprimento do presente decreto-lei, são efetuadas a título gratuito, estando vedada a cobrança de qualquer comissão ou despesa pela prestação de informação.

CAPÍTULO III

Informação e práticas prévias à celebração do contrato de crédito

Artigo 8.º

Dever de informação

A informação a prestar pelos mutuantes e, sendo o caso, pelos intermediários de crédito no âmbito da negociação, celebração e vigência dos contratos de crédito regulados no âmbito do presente decreto-lei deve ser completa, verdadeira, atualizada, clara, objetiva e adequada aos conhecimentos do consumidor individualmente considerado, estando os mesmos obrigados a disponibilizá-la aos consumidores de forma legível.

Artigo 9.º

Disposições gerais aplicáveis à comunicação comercial e à publicidade

Sem prejuízo das normas aplicáveis à atividade publicitária em geral, nomeadamente do disposto no Decreto-Lei n.º 57/2008, de 26 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 205/2015, de 23 de setembro, as comunicações comerciais e de publicidade sobre contratos de crédito devem ser leais, claras e não enganosas, sendo proibida, em especial, qualquer forma de comunicação que possa criar falsas expetativas nos consumidores quanto à disponibilização ou ao custo de um crédito.

Artigo 10.º

Informação normalizada a incluir na publicidade

1 - A publicidade ou qualquer comunicação comercial por meio da qual um mutuante se proponha conceder crédito deve indicar a TAEG do contrato de crédito a que se refere.

2 - Se, em função das condições concretas do crédito, houver lugar à aplicação de diferentes TAEG, todas devem ser indicadas.

3 - Não cumpre o disposto nos números anteriores a indicação de TAEG que, pelo seu tratamento gráfico ou audiovisual, não seja legível ou perceptível pelo consumidor.

4 - A publicidade ou qualquer comunicação comercial relativa a operações de crédito em que se indique uma taxa de juro ou outros valores relativos ao custo do crédito, deve incluir informações normalizadas nos termos do presente artigo.

5 - As informações normalizadas devem especificar e destacar, de modo claro e conciso, os elementos seguintes:

- a) A identidade do mutuante e, se for o caso, do intermediário de crédito;
- b) Se for o caso, a indicação de que o contrato de crédito deve ser garantido por hipoteca ou por um direito relativo a um imóvel;
- c) A TAN, indicando se é fixa, variável ou uma combinação de ambas, juntamente com a indicação de quaisquer encargos aplicáveis incluídos no custo total do crédito para o consumidor;
- d) No caso de a TAN ser variável, a identificação do indexante utilizado;
- e) O montante total do crédito;
- f) A TAEG, que deve ser indicada na publicidade de modo pelo menos tão destacado como o de qualquer taxa de juro;
- g) A duração do contrato de crédito;

- h) O montante total imputado ao consumidor;
- i) O montante e o número das prestações;
- j) Se for caso disso, uma advertência relativa ao facto de as flutuações da taxa de câmbio poderem implicar um aumento do montante a pagar pelo consumidor.

6 - As informações normalizadas enumeradas no número anterior, com exceção das alíneas a), b) e j) devem ser especificadas através de um exemplo concreto representativo.

7 - Se a celebração de contrato relativo a um serviço acessório ao contrato de crédito, nomeadamente contrato de seguro, for necessária para a obtenção do crédito ou para a obtenção do crédito nos termos e nas condições publicitadas, e o custo desse serviço acessório não puder ser antecipadamente determinado, deve igualmente ser mencionada, de modo claro, conciso e destacado, a obrigação de celebrar esse contrato, em conjunto com a TAEG.

8 - As informações a que se refere o presente artigo devem ser facilmente legíveis ou claramente perceptíveis, consoante o caso, em função do meio utilizado para a publicidade.

Artigo 11.º

Vendas associadas obrigatórias e vendas associadas facultativas

1 - Ao mutuante está vedado fazer depender a celebração ou renegociação dos contratos abrangidos pelo presente decreto-lei da realização de vendas associadas obrigatórias, com exceção das previstas no número seguinte.

2 - O mutuante pode exigir ao consumidor que:

a) Abra ou mantenha aberta uma conta de depósito à ordem, caso em que o mutuante deve aceitar uma conta numa instituição que não a sua;

Alterada pela Lei n.º 57/2020, de 28 de agosto.

b) Constitua um ou mais contratos de seguro adequado, relacionado com o contrato de crédito, caso em que o mutuante deve aceitar o contrato de seguro de um prestador que não seja o da sua preferência, se esse contrato salvaguardar um nível de garantia equivalente ao do contrato proposto pelo mutuante.

3 - Quando sejam propostos ao consumidor outros produtos ou serviços financeiros como forma de reduzir as comissões ou outros custos do contrato de crédito, nomeadamente o spread da taxa de juro, o mutuante apresenta ao consumidor uma TAEG que reflita aquela redução de comissões ou outros custos, indicando clara e expressamente que a efetiva aplicação desta está condicionada à contratação dos produtos ou serviços financeiros adicionais.

4 - Para efeitos do disposto no número anterior, deve ser apresentada ao consumidor informação sobre a simulação da prestação para cada item de desconto entre o spread base e o spread contratado, tanto no momento inicial de contratação do crédito como futuramente a pedido do consumidor.

Aditado pela Lei n.º 24/2023, de 29 de maio.

5 - Os mutuantes não podem exigir o cumprimento de condição relativa à contratação de outros produtos ou serviços financeiros, acordada nos termos do número anterior, depois de decorrido um ano da decisão de não-contratação dessa taxa reduzida.

Renumerado pela Lei n.º 24/2023, de 29 de maio.

6 - O membro do Governo responsável pela área das finanças estabelece, através de portaria, os requisitos para a aplicação da alínea b) do n.º 2, nomeadamente a fixação de um prazo máximo para a apreciação da equivalência pelo mutante, o conteúdo aceitável para a recusa, e a possibilidade de uma entidade terceira independente reexaminar a recusa, pelo mutante, de um contrato de seguro distinto que lhe haja sido apresentado pelo mutuário.

Renumerado pela Lei n.º 24/2023, de 29 de maio.

Artigo 12.º

Informação pré-contratual de carácter geral

1 - Os mutuantes e, se for o caso, os intermediários de crédito vinculados, devem ter disponível em permanência, nos seus sítios na Internet, informação geral clara, verdadeira, completa, compreensível e legível sobre os contratos de crédito.

2 - A informação geral referida no número anterior deve ser disponibilizada em suporte papel ou outro suporte duradouro, mediante solicitação dos consumidores nos balcões dos mutuantes e, se for o caso, dos intermediários de crédito vinculados.

3 - A informação geral referida no n.º 1 deve incluir, pelo menos, os seguintes elementos:

a) A identidade do prestador das informações bem como o seu endereço geográfico e eletrónico, e respetivos contactos telefónicos;

b) As finalidades para as quais o crédito pode ser utilizado;

c) Os tipos de garantias, incluindo, se for o caso, a possibilidade de a garantia se situar num Estado-Membro diferente;

d) Os prazos padrão dos contratos de crédito;

e) Os tipos de TAN, indicando se a mesma é fixa, variável ou uma combinação de ambas, acompanhada de uma breve descrição das características da taxa fixa e da taxa variável, incluindo, nos termos do Regulamento (UE) n.º 2016/1011, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 8 de junho de 2016, a identificação do indexante, do respetivo administrador e as suas potenciais implicações para o consumidor;

f) Caso sejam disponibilizados empréstimos em moeda estrangeira, a indicação da ou das moedas estrangeiras, incluindo uma explicação das implicações para o consumidor caso o crédito seja denominado em moeda estrangeira;

g) Um exemplo representativo que inclua o montante total do crédito, o custo total do crédito para o consumidor, o montante total imputado ao consumidor e a TAEG;

h) A indicação de outros custos não incluídos no custo total do crédito para o consumidor, a pagar no âmbito do contrato de crédito;

i) O leque das diferentes opções disponíveis para o reembolso do crédito ao mutuante, incluindo o número, periodicidade e montante das prestações;

j) Se for o caso, uma declaração clara e concisa de que o cumprimento dos termos e condições do contrato de crédito não garante o reembolso do montante total do crédito decorrente do contrato de crédito;

k) Uma descrição das condições aplicáveis ao reembolso antecipado;

l) A indicação da eventual necessidade de avaliação do imóvel e a identificação da parte responsável por assegurar a sua realização, bem como indicação de eventuais custos para o consumidor, decorrentes dessa avaliação ou de uma segunda avaliação, nos termos do artigo 18.º;

m) A indicação dos serviços acessórios que o consumidor deve contratar para a obtenção do crédito, ou para a sua obtenção nos termos e condições comercializados e, se for o caso, o esclarecimento de que os serviços acessórios podem ser adquiridos a um prestador distinto do mutuante;

n) Uma advertência geral de que o consumidor deve prestar informação correta e completa, no prazo que lhe seja indicado pelo mutuante ou intermediário de crédito, para efeitos de avaliação da sua solvabilidade, sob pena de o crédito não lhe poder ser concedido;

o) Uma advertência geral relativa às eventuais consequências do incumprimento dos compromissos associados ao contrato de crédito.

Artigo 13.º

Informação pré-contratual personalizada

1 - Os mutuantes ou intermediários de crédito disponibilizam aos consumidores a ficha de informação normalizada elaborada com base na informação por estes apresentada, com a simulação das condições do contrato de crédito, que pode ser realizada aos balcões do mutuante ou do intermediário de crédito, através dos seus sítios na Internet ou por qualquer outro meio de comunicação à distância.

2 - Em simultâneo com a comunicação da aprovação do contrato de crédito, os mutuantes devem entregar aos consumidores uma ficha de informação normalizada que incorpore as condições do contrato de crédito aprovadas, acompanhada da minuta do contrato de crédito.

3 - As informações a que se reportam os números anteriores devem ser prestadas, em papel ou noutro suporte duradouro, através da Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE), cujo modelo consta do anexo I ao presente decreto-lei, que dele faz parte integrante.

4 - O mutuante permanece vinculado à proposta contratual feita ao consumidor durante um prazo mínimo de 30 dias contados, para que o consumidor tenha tempo suficiente para comparar propostas, avaliar as suas implicações e tomar uma decisão informada.

5 - O mutuante deve informar o consumidor de que este não pode aceitar a proposta contratual durante os primeiros sete dias contados do prazo a que se refere o n.º 4 de forma a observar um período mínimo de reflexão, antes da celebração do contrato de crédito.

6 - Nos casos em que, nos termos da proposta contratual a apresentar ao consumidor, o crédito deva ser garantido por fiança, o mutuante deve entregar simultaneamente a cópia da FINE e da minuta do contrato ao fiador e prestar-lhe as explicações adequadas, assegurando-lhe um período mínimo de reflexão igual ao previsto no número anterior, antes da celebração do contrato de crédito.

7 - Só se considera que o mutuante e, se for caso disso, o intermediário de crédito, cumpriram os requisitos de prestação de informação ao consumidor antes da celebração de um contrato à distância nos termos do Decreto-Lei n.º 95/2006, de 29 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 317/2009, de 30 de outubro, pelas Leis n.ºs 46/2011, de 24 de junho, e 14/2012, de 26 de março, e pelo Decreto-Lei n.º 242/2012, de 7 de novembro, se tiverem, pelo menos, disponibilizado a FINE e a minuta do contrato de crédito referidas no n.º 2 antes da celebração do contrato.

8 - No caso das comunicações por telefonia vocal a que se refere o artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 95/2006, de 29 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 317/2009, de 30 de outubro, pelas Leis n.ºs 46/2011, de 24 de junho, e 14/2012, de 26 de março, e pelo Decreto-Lei n.º 242/2012, de 7 de novembro, a descrição das características principais do serviço financeiro a prestar deve incluir, nos

termos do artigo 14.º daquele diploma, pelo menos os elementos a que se referem as secções 3 a 6 da parte I do anexo I ao presente decreto-lei.

9 - Qualquer informação adicional que os mutuantes ou, se for caso disso, os intermediários de crédito entendam prestar ao consumidor deve ser dada em documento separado, anexo à FINE.

Artigo 14.º

Dever de assistência ao consumidor

1 - O mutuante e, se for o caso, o intermediário de crédito, esclarecem de modo adequado o consumidor, devendo colocá-lo em posição que lhe permita avaliar se o contrato de crédito proposto e os eventuais serviços acessórios se adaptam às suas necessidades e à sua situação financeira, cabendo-lhes, designadamente:

- a) Fornecer as informações pré-contratuais previstas no artigo anterior;
- b) Explicitar as características essenciais dos contratos de crédito propostos e de quaisquer serviços acessórios;
- c) Descrever os seus efeitos específicos para o consumidor, incluindo as consequências da respetiva falta de pagamento.

2 - No caso da venda associada facultativa de serviços acessórios, os mutuantes devem informar o consumidor sobre a possibilidade de resolver separadamente o contrato relativo a cada serviço, bem como as respetivas consequências.

3 - Na negociação do contrato de crédito, o mutuante deve ainda informar o consumidor da possibilidade de sujeitar o contrato, por acordo expresse entre as partes, às 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) Previsão expressa de que a venda executiva ou dação em cumprimento do imóvel na sequência de incumprimento do contrato de crédito, pelo mutuário, 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.

4 - O Banco de Portugal estabelece, através de aviso, as regras que se mostrem necessárias à execução do presente artigo.

Artigo 15.º

Cálculo da taxa anual de encargos efetiva global

1 - A TAEG é calculada com base no custo total do crédito para o consumidor, segundo a fórmula matemática constante do anexo II ao presente decreto-lei, que dele faz parte integrante.

2 - São igualmente incluídos no cálculo da TAEG, exceto se não for obrigatória a abertura e manutenção de uma conta específica para a obtenção do crédito, ou para a sua obtenção nos termos e condições comercializados:

- a) Os custos de abertura e manutenção de uma conta específica;
- b) Os custos de utilização de um meio de pagamento, tanto para operações de pagamento como para a utilização do crédito nessa conta;

c) Outros custos relativos a operações de pagamento.

3 - O cálculo da TAEG é efetuado no pressuposto de que o contrato de crédito vigora pelo período de tempo acordado e de que o mutuante e o consumidor cumprem as respetivas obrigações nas condições e nas datas especificadas no contrato de crédito.

4 - No caso dos contratos de crédito com cláusulas que permitem variações da TAN e, se for o caso, dos encargos incluídos na TAEG, que não sejam quantificáveis no momento em que a mesma é determinada, a TAEG deve ser calculada com base no pressuposto de que a TAN e restantes encargos se mantêm fixos em relação ao estabelecido aquando da celebração do contrato.

5 - Nos contratos de crédito para os quais seja acordada uma TAN fixa para um período inicial de, pelo menos, cinco anos, findo o qual se negoceia uma nova TAN fixa para um novo período, o cálculo da TAEG adicional indicativa, divulgada na FINE, abrange apenas o período inicial com a TAN fixa e baseia-se no pressuposto de que, findo esse período, o capital em dívida é reembolsado.

6 - Caso o contrato de crédito permita variações da TAN, o consumidor deve ser informado dos eventuais impactos das variações nos montantes a pagar e na TAEG, devendo ser indicada ao consumidor uma TAEG adicional destinada a ilustrar os eventuais riscos associados a um aumento significativo da TAN.

7 - Caso não exista um limite máximo da TAN, a informação prevista no número anterior deve ser acompanhada de uma advertência de que o custo total do crédito para o consumidor, representado pela TAEG, pode sofrer alterações.

8 - O disposto nos n.ºs 6 e 7 não se aplica aos contratos de crédito previstos no n.º 5.

9 - Sempre que necessário, devem ser utilizados para o cálculo da TAEG os pressupostos adicionais enumerados na parte II do anexo II ao presente decreto-lei.

CAPÍTULO IV

Avaliação da solvabilidade

Artigo 16.º

Dever de avaliar a solvabilidade do consumidor

1 - Antes da celebração do contrato de crédito, o mutuante deve avaliar a solvabilidade do consumidor, com base em fatores relevantes para verificar a capacidade e propensão para o cumprimento do contrato de crédito, tendo em conta, nomeadamente, o seguinte:

a) A avaliação de solvabilidade deve basear-se em informação necessária, suficiente e proporcional sobre os rendimentos e as despesas do consumidor e outras circunstâncias financeiras e económicas que lhe digam respeito;

b) A avaliação de solvabilidade não deve basear-se predominantemente no valor do imóvel que excede o montante do crédito nem no pressuposto de que o imóvel se irá valorizar, salvo se a finalidade do contrato de crédito for a construção ou a realização de obras no imóvel;

c) O mutuante deve proceder à consulta das bases de dados de responsabilidades de créditos, enquadradas pela legislação em vigor e com cobertura e detalhe informativo adequados para fundamentar a avaliação de solvabilidade, sendo o consumidor previamente informado dessa consulta, em conformidade com o disposto na legislação relativa à proteção de dados pessoais;

d) O mutuante pode, complementarmente, proceder à consulta da lista pública de execuções a que se refere o Decreto-Lei n.º 201/2003, de 10 de setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 53/2004,

de 18 de março, pela Lei n.º 60-A/2005, de 30 de dezembro, e pelo Decreto-Lei n.º 226/2008, de 20 de novembro, ou de outras bases de dados consideradas úteis para a avaliação da solvabilidade dos consumidores.

2 - O mutuante só deve celebrar um contrato de crédito com o consumidor quando o resultado da avaliação de solvabilidade indicar que é provável que as obrigações do contrato de crédito sejam cumpridas, tal como exigido nesse contrato.

3 - Se o pedido de crédito for rejeitado com fundamento nos dados constantes das bases de dados de responsabilidades de créditos, ou da lista pública de execuções, ou de outras bases de dados consideradas úteis para a avaliação da solvabilidade dos consumidores, o mutuante deve informar o consumidor imediata, gratuita e justificadamente desse facto e dos elementos constantes da respetiva base de dados, salvo se a prestação destas informações for proibida por lei ou for contrária a objetivos de ordem pública ou de segurança pública.

4 - Se as partes, após a celebração do contrato de crédito, decidirem aumentar o montante total do crédito, o mutuante atualiza a informação financeira de que dispõe relativamente ao consumidor e avalia de novo a respetiva solvabilidade.

5 - O mutuante não pode resolver ou alterar o contrato de crédito em prejuízo do consumidor com base no facto de a avaliação de solvabilidade ter sido incorretamente efetuada, a menos que seja comprovado que o consumidor deliberadamente omitiu ou falsificou as informações a que se refere o artigo seguinte.

6 - Os mutuantes devem elaborar e implementar um documento interno que descreva o método de avaliação da solvabilidade, definindo os elementos informativos e os procedimentos em que a mesma deve fundar-se.

7 - O Banco de Portugal estabelece, através de aviso, as regras que se mostrem necessárias à execução do presente artigo, nomeadamente definindo elementos informativos e procedimentos a ter em conta pelos mutuantes na avaliação da solvabilidade e os requisitos mínimos do documento interno a redigir nos termos do número anterior.

Artigo 17.º

Verificação da informação relativa ao consumidor

1 - A informação referida no artigo anterior deve ser obtida pelo mutuante junto de fontes internas ou externas relevantes, nomeadamente junto do próprio consumidor, e incluir a prestada ao intermediário de crédito durante o processo de pedido de crédito.

2 - O mutuante deve verificar a informação, nomeadamente através da referência a documentação passível de verificação independente, se necessário.

3 - Os mutuantes devem criar, em suporte duradouro, processos individuais para os consumidores cuja solvabilidade foi avaliada nos termos do artigo anterior, os quais devem conter toda a documentação relevante no âmbito deste procedimento, nomeadamente o relatório de avaliação do imóvel, as comunicações entre as partes, o relatório de avaliação da capacidade financeira e as propostas apresentadas.

4 - Os mutuantes devem conservar os processos individuais durante todo o período de vigência do contrato de crédito e nos cinco anos seguintes ao seu termo.

Artigo 18.º
Avaliação dos imóveis

1 - Os mutuantes devem proceder à avaliação dos imóveis através de perito avaliador independente, habilitado para o efeito através de registo na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, nos termos da legislação aplicável.

2 - O mutuante entrega ao consumidor um duplicado dos relatórios e outros documentos da avaliação feita ao imóvel por perito avaliador independente, nos termos do número anterior, salvo se for aplicável o número seguinte.

Alterado pela Lei n.º 24/2023, de 29 de maio.

3 - Se a avaliação for realizada a expensas do consumidor, o mesmo é titular do relatório e de outros documentos da avaliação.

4 - O mutuante entrega ao consumidor um original dos referidos documentos ou um duplicado, consoante o aplicável, no prazo de 10 dias contados da data da sua receção.

Aditado pela Lei n.º 24/2023, de 29 de maio.

5 - O consumidor pode apresentar ao mutuante uma reclamação escrita relativamente aos resultados e fundamentação da avaliação, a qual deve ser objeto de resposta fundamentada por parte do mutuante.

Renumerado pela Lei n.º 24/2023, de 29 de maio.

6 - O consumidor pode ainda requerer ao mutuante a realização de uma segunda avaliação ao imóvel.

Renumerado pela Lei n.º 24/2023, de 29 de maio.

7 - Quando a reavaliação do imóvel seja por iniciativa do mutuante, em cumprimento de normas legais e regulamentares, está vedada a cobrança de qualquer encargo ou despesa ao consumidor.

Renumerado pela Lei n.º 24/2023, de 29 de maio.

8 - O consumidor pode propor ao mutuante que utilize um relatório de avaliação referido no n.º 3 desde que o mesmo:

- a) Tenha sido emitido há menos de seis meses;
- b) Tenha sido elaborado por iniciativa de um mutuante, nos termos do n.º 1; e
- c) Tenha sido efetuado por perito avaliador de imóveis que:
 - i) Esteja vinculado ao mutuante, nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 2.º da Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro; e
 - ii) Não se encontre em situação de incompatibilidade perante o imóvel objeto de avaliação ou perante as entidades envolvidas, nos termos do artigo 19.º da Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro.

Aditado pela Lei n.º 24/2023, de 29 de maio.

9 - O mutuante pode opor-se à utilização de relatório de avaliação emitido há mais de três meses, quando demonstre fundamentadamente que se verificaram alterações de mercado relevantes.

Aditado pela Lei n.º 24/2023, de 29 de maio.

10 - O mutuante informa o consumidor, através de suporte duradouro, no prazo de cinco dias úteis contados da receção da proposta do consumidor, quando não estejam cumpridos os requisitos previstos no n.º 8 ou se verifique o disposto no número anterior.

Aditado pela Lei n.º 24/2023, de 29 de maio.

11 - Salvo no caso previsto no n.º 9, o mutuante suporta os custos da avaliação quando não aceite a proposta apresentada nos termos do n.º 8.

Aditado pela Lei n.º 24/2023, de 29 de maio.

Artigo 19.º

Acesso a bases de dados de mutuantes que atuem noutros Estados-Membros

1 - As entidades gestoras de bases de dados utilizadas em Portugal para avaliar a solvabilidade dos consumidores e para efeitos exclusivos de acompanhamento do cumprimento das obrigações de crédito durante a vigência do contrato, asseguram a mutuantes que atuem noutros Estados-Membros o acesso não discriminatório a essas bases de dados.

2 - O Banco de Portugal assegura igualmente o acesso de mutuantes que atuem noutros Estados-Membros à base de dados da Central de Responsabilidades de Crédito.

3 - As informações previstas nos números anteriores são prestadas nos termos previstos no artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 204/2008, de 14 de outubro, e destinam-se aos mutuantes, devendo estes assegurar, de acordo com a legislação relativa à proteção de dados pessoais, a segurança dos dados relativos a pessoas singulares, sendo-lhes vedada a sua transmissão a terceiros.

CAPÍTULO V

Empréstimos em moeda estrangeira e empréstimos a taxa de juro variável

Artigo 20.º

Empréstimos em moeda estrangeira

1 - Os mutuantes e, se for o caso, os intermediários de crédito, transmitem aos consumidores informação adequada sobre os riscos inerentes à contratação de empréstimos em moeda estrangeira, nomeadamente através da FINE e do contrato de crédito, de forma a garantir que as decisões dos consumidores são tomadas de forma esclarecida e fundamentada.

2 - Sempre que um consumidor pretenda contratar um empréstimo em moeda estrangeira, os mutuantes ou intermediários de crédito devem propor-lhe:

a) Se aplicável, a contratação de um empréstimo em moeda com curso legal em Portugal para os mesmos fins que o empréstimo em moeda estrangeira; ou

b) A contratação autónoma de instrumentos financeiros disponíveis no mercado para limitação do risco cambial.

3 - Caso não seja previsto qualquer instrumento financeiro para limitação de risco cambial, os mutuantes ou intermediários de crédito devem incluir na FINE um exemplo representativo do impacto de uma forte flutuação da moeda nacional nas prestações do empréstimo, bem como do impacto de uma forte flutuação da moeda nacional, aliada a um aumento da taxa de juro do empréstimo em moeda estrangeira, nas prestações do empréstimo.

4 - Para efeitos do número anterior, considera-se uma forte flutuação da moeda nacional o caso de esta sofrer uma depreciação de 20 % relativamente à moeda do empréstimo.

5 - O mutuante, durante a vigência do contrato de crédito, deve alertar o titular de empréstimo em moeda estrangeira de forma periódica, através de documento em papel ou noutro suporte duradouro, pelo menos quando a variação do montante total em dívida ou do montante das prestações exceda em mais de 20 % a variação que resultaria da aplicação da taxa de câmbio entre a moeda do contrato de crédito e a moeda nacional no momento da celebração do contrato de crédito.

6 - A advertência a que se refere o número anterior deve informar o consumidor do aumento do montante total em dívida e explicar qualquer outro mecanismo aplicável para limitar o risco cambial a que o consumidor está exposto.

Artigo 21.º

Empréstimos a taxa de juro variável

1 - No caso de o contrato de crédito estar sujeito a taxa de juro variável, os mutuantes devem:

a) Assegurar que o indexante utilizado para calcular a taxa de juro é claro, acessível, objetivo e verificável pelas partes do contrato de crédito e pelo Banco de Portugal;

b) Assegurar que o indexante que corresponda a uma variável monetária de referência seja determinado por instituição independente e adequado às características do contrato de crédito em causa;

c) Manter os registos históricos do indexante utilizado para a taxa de juro, os quais devem estar acessíveis aos consumidores de forma simples e gratuita.

2 - A taxa de juro é apurada com base na soma do spread da taxa de juro com o indexante, devendo o valor deste último resultar da média aritmética simples das cotações diárias do índice ou taxa de referência, observadas no mês de calendário anterior ao início do período de contagem de juros.

3 - O arredondamento da taxa de juro variável, a incidir exclusivamente sobre o indexante, é obrigatoriamente feito à milésima, da seguinte forma:

a) Quando a quarta casa decimal é igual ou superior a cinco, o arredondamento é feito por excesso;

b) Quando a quarta casa decimal é inferior a cinco, o arredondamento é feito por defeito.

4 - A revisão do indexante não pode ocorrer com uma periodicidade diferente da do prazo a que o mesmo reporta.

5 - A contratação de instrumentos financeiros para limitação do risco de taxa de juro do empréstimo deve constar de documento autónomo ao contrato de crédito.

Artigo 21.º-A

Taxa de juro de valor negativo

1 - Quando do apuramento da taxa de juro resultar um valor negativo, deve este valor ser refletido nos contratos de crédito previstos na alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º

2 - Para efeitos do disposto no número anterior, o valor negativo apurado deve ser deduzido ao capital em dívida na prestação vincenda.

3 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, o mutuante pode optar pela constituição, a favor do cliente, de um crédito de montante idêntico aos valores negativos apurados nos termos do n.º 1, a deduzir aos juros vincendos, a partir do momento em que estes assumam valores positivos, sendo os juros vincendos abatidos ao crédito, até à extinção deste.

4 - Se no fim do prazo convencionado para o contrato de crédito ainda existir um crédito a favor do cliente, devem as instituições de crédito proceder ao seu integral ressarcimento.

Aditado pela Lei n.º 32/2018, de 18 de julho.

CAPÍTULO VI

Informação e direitos relativos aos contratos de crédito

Artigo 22.º

Informação a prestar durante a vigência e após o termo do contrato de crédito

Alterada pela Lei n.º 57/2020, de 28 de agosto.

1 - Sem prejuízo do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 446/85, de 25 de outubro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 220/95, de 31 de agosto, 249/99, de 7 de julho, e 323/2001, de 17 de dezembro, que institui o regime jurídico das cláusulas contratuais gerais, o consumidor deve ser informado de quaisquer alterações da TAN, em papel ou noutro suporte duradouro, antes da produção de efeitos dessas alterações.

2 - A informação deve incluir o montante dos pagamentos a efetuar após a entrada em vigor da nova TAN e, se o número ou a frequência dos pagamentos forem alterados, os detalhes das alterações.

3 - Durante a vigência do contrato de crédito, os mutuantes devem ainda prestar informação regular aos consumidores, incluindo a informação referida no n.º 1, nos termos, periodicidade e suporte a definir, mediante aviso, pelo Banco de Portugal.

4 - No prazo de 14 dias úteis após o termo do contrato, o credor emite e envia ao consumidor o respetivo distrato, não podendo cobrar comissões por esse ato, verificado o cumprimento integral das obrigações contratuais.

Alterado pela Lei n.º 24/2023, de 29 de maio.

5 - O credor não pode imputar ao consumidor a despesa adicional em que incorra caso opte por emitir o documento para cancelamento da hipoteca através de forma distinta da prevista na parte final do n.º 2 ou no n.º 3 do artigo 56.º do Código do Registo Predial.

Aditado pela Lei n.º 24/2023, de 29 de maio.

Artigo 23.º

Reembolso antecipado

1 - O consumidor tem o direito de reembolsar antecipadamente, total ou parcialmente, o contrato de crédito, com a respetiva redução do custo total do crédito, correspondente à redução dos juros e dos encargos relativos ao período remanescente do contrato.

2 - O consumidor tem o direito de efetuar o reembolso antecipado parcial em qualquer momento da vigência do contrato, independentemente do capital a reembolsar, desde que efetuado em data coincidente com o vencimento das prestações e mediante pré-aviso de sete dias úteis ao mutuante.

3 - O reembolso antecipado total pode ser efetuado em qualquer momento da vigência do contrato mediante o pré-aviso de 10 dias úteis ao mutuante.

4 - Se o consumidor pretender efetuar o reembolso antecipado parcial ou total do contrato, o mutuante deve prestar-lhe sem demora após a receção do pedido, em papel ou noutro suporte duradouro, as informações sobre o impacto do reembolso do crédito para o consumidor, descrevendo para o efeito os pressupostos utilizados.

5 - O valor da comissão a pagar pelo consumidor nos casos de reembolso antecipado parcial ou total, consta clara e expressamente do contrato e não pode ser superior a:

a) 0,5 % a aplicar sobre o capital que é reembolsado, no caso de o reembolso ocorrer num período em que é aplicável o regime de taxa variável;

b) 2 % a aplicar sobre o capital que é reembolsado, no caso de o reembolso ocorrer num período em que é aplicável o regime de taxa fixa.

6 - O disposto no número anterior não prejudica que seja convencionada entre as partes a isenção do pagamento de comissão ou o pagamento de uma comissão de montante inferior.

7 - O mutuante não pode exigir ao consumidor qualquer comissão de reembolso por efeito do reembolso antecipado de crédito concedido no âmbito de facilidade de descoberto com garantia hipotecária.

8 - É proibido o débito de qualquer encargo ou despesa adicional à comissão referida no n.º 5 pela realização das operações de reembolso antecipado parcial ou total do contrato de crédito, com exceção da repercussão dos demais encargos suportados pelo mutuante que lhes sejam exigíveis por terceiros, e repercutíveis nos consumidores, nomeadamente os pagamentos a conservatórias e cartórios notariais, ou que tenham natureza fiscal, mediante justificação documental das respetivas despesas ao consumidor.

9 - Em caso de reembolso por motivos de morte, desemprego ou deslocação profissional, não podem ser aplicadas comissões de reembolso antecipado.

10 - Para efeitos do número anterior considera-se estar em situação de desemprego quem, tendo sido trabalhador por conta de outrem ou por conta própria, se encontre inscrito como tal em centro de emprego há mais de três meses, constituindo prova da situação de desemprego a exibição de declaração do Instituto do Emprego e Formação Profissional.

11 - Para efeitos do disposto no n.º 9, considera-se como deslocação profissional a mudança do local de trabalho do consumidor ou de outro membro do agregado familiar, à exceção dos descendentes, para um local cuja distância do imóvel seja superior a 50 km em linha reta, e que implique a mudança da habitação permanente do agregado familiar, constituindo prova da deslocação profissional a exibição do respetivo contrato de trabalho ou de declaração do empregador.

Artigo 24.º

Reembolso antecipado com vista à transferência de crédito

1 - No caso de reembolso antecipado com vista à transferência do crédito, o mutuante do consumidor deve facultar, no prazo de 10 dias úteis, ao novo mutuante todas as informações e elementos necessários à realização desta operação, designadamente o valor do capital em dívida e o período de tempo de empréstimo já decorrido.

2 - O reembolso antecipado total com vista à transferência do crédito para mutuante diverso não prejudica a validade dos contratos de seguro, sem prejuízo da substituição do beneficiário dos contratos de seguro pelo novo mutuante, em condições que não afetem os riscos abrangidos pelos seguros celebrados para garantia da obrigação de pagamento.

3 - O disposto no número anterior prevalece sobre qualquer cláusula contratual em sentido contrário, ou que de alguma forma agrave a posição do segurado ou do consumidor em função da transferência do crédito.

Artigo 25.º

Renegociação do contrato de crédito

1 - Aos mutuantes está vedada a cobrança de qualquer comissão pela análise da renegociação das condições do crédito, nomeadamente do spread ou do prazo de duração do contrato de crédito.

2 - Os mutuantes não podem agravar os encargos com o crédito cuja finalidade seja financiar a aquisição, realização de obras ou manutenção de direitos de propriedade sobre habitação própria permanente, nomeadamente aumentando os spreads estipulados, em caso de renegociação motivada por qualquer uma das seguintes situações:

a) Celebração entre o consumidor e um terceiro de um contrato de arrendamento habitacional da totalidade ou de parte do imóvel;

Redação introduzida pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro.

b) Ocorrência superveniente de divórcio, separação judicial de pessoas e bens, dissolução da união de facto ou falecimento de um dos cônjuges, quando o empréstimo fique titulado por um consumidor que comprove que o respetivo agregado familiar tem rendimentos que proporcionam uma taxa de esforço inferior a 55 %, ou, no caso de agregados familiares com dois ou mais dependentes, inferior a 60 %.

3 - O preenchimento das condições e prova das situações referidas no número anterior é efetuada nas mesmas condições previstas nos n.ºs 10 e 11 do artigo 23.º

4 - Os contratos de arrendamento a que se refere a alínea a) do n.º 2 devem conter, como condição de aplicabilidade da proibição prevista naquele número:

a) Menção expressa a que o imóvel se encontra hipotecado em garantia de um crédito cuja finalidade é financiar a aquisição, a realização de obras ou a manutenção de direitos de propriedade sobre habitação própria permanente do consumidor;

b) Obrigação de o arrendatário depositar a renda na conta bancária associada ao empréstimo.

5 - O contrato de arrendamento previsto na alínea a) do n.º 2 caduca com a venda executiva ou dação em cumprimento do imóvel hipotecado fundada em incumprimento do contrato de crédito pelo consumidor, salvo se o mutuante e o consumidor tiverem, com fundamento no arrendamento, acordado na alteração das condições do crédito.

Artigo 26.º

Designação do cumprimento do contrato

1 - O consumidor pode designar a prestação correspondente ao crédito, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 783.º do Código Civil.

2 - O mutuante deve informar o consumidor, em linguagem simples e clara, das regras de imputação aplicáveis na falta da designação prevista no número anterior.

3 - Após prestar o esclarecimento previsto no número anterior, o mutuante interpela o consumidor para fazer a designação prevista no n.º 1.

Artigo 27.º

Incumprimento do contrato de crédito

1 - Em caso de incumprimento do contrato de crédito pelo consumidor, o mutuante só pode invocar a perda do benefício do prazo ou a resolução do contrato se cumulativamente ocorrerem as circunstâncias seguintes:

- a) A falta de pagamento de três prestações sucessivas;
- b) A concessão, pelo mutuante, de um prazo suplementar mínimo de 30 dias para que o consumidor proceda ao pagamento das prestações em atraso, com a expressa advertência dos efeitos da perda do benefício do prazo ou da resolução do contrato, sem que este o faça.

2 - O incumprimento parcial da prestação não é considerado para os efeitos previstos no número anterior, desde que o consumidor proceda ao pagamento do montante em falta e dos juros de mora eventualmente devidos até ao momento da prestação seguinte.

Artigo 28.º

Retoma do contrato de crédito

1 - O consumidor tem direito à retoma do contrato no prazo para a oposição à execução relativa a créditos à habitação abrangidos pelo presente decreto-lei ou até à venda executiva do imóvel sobre o qual incide a hipoteca, caso não tenha havido lugar a reclamação de créditos por outros credores, e desde que se verifique o pagamento das prestações vencidas e não pagas, bem como os juros de mora e as despesas em que o mutuante tenha incorrido, quando documentalmente justificadas.

2 - Caso o consumidor exerça o direito à retoma do contrato, considera-se sem efeito a sua resolução, mantendo-se o contrato de crédito em vigor nos exatos termos e condições iniciais, com eventuais alterações, não se verificando qualquer novação do contrato ou das garantias que asseguram o seu cumprimento.

3 - O mutuante apenas está obrigado a aceitar a retoma do contrato duas vezes durante a respetiva vigência.

Artigo 28.º-A

Limitação à cobrança de comissões associadas aos contratos de crédito

1 - O mutuante, incluindo instituições de crédito e demais entidades autorizadas à concessão de crédito, encontra-se proibido de cobrar comissões associadas:

- a) Ao processamento de prestações de crédito, quando o respetivo processamento é realizado pela própria instituição credora ou entidade relacionada;
- b) À emissão de distrato após o termo do contrato, seja por reembolso antecipado total ou pelo seu termo natural, sendo este fornecido ou disponibilizado automática e gratuitamente ao consumidor no prazo máximo de quatorze (14) dias;

c) À emissão de declarações de dívida ou qualquer outra declaração emitida com o mesmo propósito, quando esta tenha por fim o cumprimento de obrigações para acesso a apoios ou prestações sociais e serviços públicos, até ao limite anual de seis declarações.

Numerado pela Lei n.º 24/2023, de 29 de maio.

2 - O mutuante só pode cobrar uma única comissão pela análise e decisão relativa à concessão de crédito, sem prejuízo da cobrança de comissões ou despesas adicionais pela avaliação do imóvel.

Renumerado pela Lei n.º 24/2023, de 29 de maio.

CAPÍTULO VII

Regime sancionatório

Artigo 29.º

Contraordenações

São puníveis, nos termos da alínea m) do artigo 210.º do RGICSF, as seguintes infrações:

a) O incumprimento do dever de assegurar que as políticas de remuneração dos trabalhadores envolvidos na elaboração, comercialização e concessão dos contratos de crédito, respeitam os requisitos determinados nas alíneas a) a d) do n.º 1 do artigo 5.º;

b) O incumprimento do dever de assegurar que os trabalhadores possuem e mantêm atualizado um nível adequado de conhecimentos e competências, em violação do disposto no artigo 6.º;

c) A cobrança de qualquer comissão ou despesa pela prestação de informações, em violação do disposto no artigo 7.º;

d) O incumprimento dos deveres de informação, nos termos do disposto no artigo 8.º;

e) O incumprimento do dever de assegurar que as comunicações comerciais e de publicidade sobre contratos de crédito são leais, claras e não enganosas, em violação do disposto no artigo 9.º;

f) O incumprimento do dever de prestar informação normalizada, nos termos do disposto no artigo 10.º;

g) O incumprimento do dever de não fazer depender a celebração ou renegociação dos contratos da realização de vendas associadas obrigatórias, em violação do disposto no n.º 1 do artigo 11.º;

h) O incumprimento do dever de indicar clara e expressamente a informação referida no n.º 3 do artigo 11.º;

i) O incumprimento do dever de não exigir o cumprimento de condição relativa à contratação de outros produtos ou serviços financeiros, em violação do disposto no n.º 5 do artigo 11.º;

Alterada pela Lei n.º 24/2023, de 29 de maio.

j) O incumprimento do dever de disponibilizar informação pré-contratual geral, em violação do disposto no artigo 12.º;

k) O incumprimento do dever de disponibilizar a ficha de informação normalizada, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 13.º;

l) O incumprimento do dever de entrega de uma ficha de informação normalizada, acompanhada da minuta de contrato de crédito, em violação do disposto no n.º 2 do artigo 13.º;

m) O incumprimento do dever de prestar as informações a que se reportam os n.ºs 1 e 2 do artigo 13.º, em papel ou noutro suporte duradouro, através da FINE, em violação do n.º 3 do artigo 13.º;

- n) A alteração do modelo da FINE, em violação do disposto no n.º 3 do artigo 13.º;
- o) O incumprimento do prazo previsto no n.º 4 do artigo 13.º;
- p) O incumprimento do dever de informar o consumidor sobre o período mínimo de reflexão a que se reporta o n.º 5 do artigo 13.º;
- q) O incumprimento do dever de entrega de cópia da FINE e da minuta dos contratos, bem como do dever de prestar as explicações adequadas ao fiador, nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 13.º;
- r) O incumprimento do dever de prestar informação em documento separado anexo à FINE, em violação do disposto no n.º 9 do artigo 13.º;
- s) O incumprimento do dever de prestação de esclarecimentos e de informação, nos termos do disposto nos n.ºs 1 a 3 do artigo 14.º;
- t) A violação das normas relativas ao cálculo da TAEG, constantes do artigo 15.º;
- u) O incumprimento do dever de informação, nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 15.º;
- v) O incumprimento do dever de verificar a solvabilidade do consumidor, em violação do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 16.º;
- w) O incumprimento do dever de informação, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 16.º;
- x) A celebração do contrato de crédito com o consumidor em violação do disposto no n.º 4 do artigo 16.º;
- y) O incumprimento do dever de atualizar a informação financeira do consumidor e avaliar de novo a solvabilidade deste, em violação do disposto no n.º 5 do artigo 16.º;
- aa) A resolução ou alteração do contrato de crédito em prejuízo do consumidor, em violação do disposto no n.º 5 do artigo 16.º;

Alterada pela Lei n.º 57/2020, de 28 de agosto.

- ab) O incumprimento do dever de elaborar e implementar um documento interno que descreva o método de avaliação de solvabilidade, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 16.º;
- ac) O incumprimento dos deveres de obter informação e de incluir a informação prestada ao intermediário de crédito durante o processo de pedido de crédito, em violação do disposto no n.º 1 do artigo 17.º;
- ad) O incumprimento do dever de verificar a informação, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 17.º;
- ae) O incumprimento do dever de criar, em suporte duradouro, processos individuais, e de os conservar, nos termos do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 17.º;
- af) O incumprimento do dever de proceder à avaliação dos imóveis através de perito avaliador independente, em violação do disposto no n.º 1 do artigo 18.º;
- ag) O incumprimento do dever de entrega ao consumidor dos relatórios e outros documentos da avaliação feita ao imóvel, em violação do disposto no artigo 18.º;

Alterada pela Lei n.º 24/2023, de 29 de maio.

- ah) O incumprimento do dever de resposta fundamentada à reclamação apresentada pelo consumidor, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 18.º;

Alterada pela Lei n.º 24/2023, de 29 de maio.

- ai) A cobrança de qualquer encargo ou despesa ao consumidor pela reavaliação do imóvel dado em garantia por iniciativa do mutuante, em violação do disposto no n.º 7 do artigo 18.º;

Alterada pela Lei n.º 24/2023, de 29 de maio.

aj) O incumprimento do dever de transmitir ao consumidor informação adequada sobre os riscos inerentes à contratação de empréstimos em moeda estrangeira, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 20.º;

ak) O incumprimento do dever de apresentar uma proposta ao consumidor, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 20.º;

al) O incumprimento do dever de informar o consumidor, através da FINE, sobre os impactos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 20.º;

am) O incumprimento do dever de alertar periodicamente o consumidor titular de empréstimo em moeda estrangeira, nos termos do disposto nos n.ºs 5 e 6 do artigo 20.º;

an) O incumprimento do dever de assegurar, no caso de o contrato de crédito estar sujeito a taxa de juro variável, o disposto nas alíneas a) a c) do n.º 1 do artigo 21.º;

ao) O incumprimento das normas relativas ao cálculo da taxa de juro, constantes dos n.ºs 2 a 4 do artigo do artigo 21.º;

ap) O incumprimento do dever de colocar em documento autónomo a contratação de instrumentos financeiros para limitação de risco da taxa de juro do empréstimo, em violação do disposto no n.º 5 do artigo 21.º;

aq) O incumprimento do dever de informar o consumidor de quaisquer alterações da TAN, nos termos do disposto no artigo 22.º;

ar) A violação do direito do consumidor ao reembolso antecipado, nos termos do disposto nos n.ºs 1 a 3 do artigo 23.º;

as) O incumprimento do dever de prestar ao consumidor informações sobre o impacto do reembolso antecipado, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 23.º;

at) O incumprimento do dever de colocar clara e expressamente no contrato o valor da comissão a pagar pelo consumidor nos casos de reembolso antecipado, em violação do disposto no n.º 5 do artigo 23.º;

au) A aplicação de comissão superior ao disposto nas alíneas a) e b) do n.º 5 do artigo 23.º;

av) A aplicação de comissão no caso de contrato de crédito de facilidade descoberto com garantia hipotecária, em violação do disposto no n.º 7 do artigo 23.º;

aw) O débito de qualquer encargo ou despesa adicional à comissão referida no n.º 5 do artigo 23.º pela realização de reembolso antecipado, em violação do disposto no n.º 8 do artigo 23.º;

ax) A aplicação de comissões de reembolso antecipado em caso de reembolso de crédito por motivos de morte, desemprego ou deslocação profissional, em violação do disposto no n.º 9 do artigo 23.º;

ay) O incumprimento do dever de facultar ao novo mutuante toda a informação necessária à transferência de crédito, em violação dos prazos e do disposto no n.º 1 do artigo 24.º;

ba) A cobrança de qualquer comissão pela análise da renegociação das condições de crédito, em violação do disposto no n.º 1 do artigo 25.º;

bb) O agravamento dos encargos com o crédito em caso de renegociação, motivada por qualquer uma das situações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 25.º;

bc) O incumprimento do dever de informar o consumidor, em linguagem simples e clara, das regras de imputação aplicáveis na falta da designação prevista no n.º 1 do artigo 26.º, em violação do disposto no n.º 2 do artigo 26.º;

bd) O incumprimento do dever de retoma do contrato, nos termos do disposto no artigo 28.º;

be) O incumprimento do dever de oferecer aos consumidores o acesso a meios extrajudiciais eficazes e adequados de reclamação e de reparação de litígios, em violação do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 38.º;

bf) A não comunicação ao Banco de Portugal das entidades a que os mutuantes hajam aderido, em violação do disposto no n.º 3 do artigo 38.º;

bg) O incumprimento de dever de encaminhar a resolução de litígios transfronteiriços para entidade aderente à rede FIN-NET, em violação do disposto no n.º 4 do artigo 38.º;

bh) As violações dos regulamentos emitidos em cumprimento ou para execução das disposições do presente decreto-lei, relacionadas com os incumprimentos referidos nas alíneas anteriores;

bi) O incumprimento dos deveres previstos no artigo 21.º-A;

Alterada pela Lei n.º 32/2018, de 18 de julho.

bj) A cobrança de qualquer comissão ou despesa pela renegociação do contrato de crédito ou associada ao processamento de prestações de crédito, à emissão de distrato após o termo do contrato ou à emissão de declarações de dívida ou qualquer declaração emitida para o cumprimento de obrigações para acesso a apoios ou prestações sociais e serviços públicos, em violação do disposto no artigo 28.º-A;

Alterada pela Lei n.º 24/2023, de 29 de maio.

bk) A não-disponibilização de informação sobre o impacto na prestação de cada venda facultativa associada, como previsto no n.º 4 do artigo 11.º

Aditada pela Lei n.º 24/2023, de 29 de maio.

Artigo 30.º

Sanções acessórias

Conjuntamente com a coima e em função da gravidade da infração e da culpa do infrator, podem ser aplicadas ao responsável pela prática de qualquer dos ilícitos previstos no artigo anterior as sanções acessórias previstas no artigo 212.º do RGICSF.

Artigo 31.º

Agravamento da coima

Sem prejuízo do disposto no artigo 29.º, se o dobro do benefício económico obtido pelo infrator for determinável e exceder o limite máximo da coima aplicável, esse limite é elevado àquele valor.

Artigo 32.º

Tentativa e negligência

1 - A tentativa é sempre punível, sendo a coima aplicável a prevista para a infração consumada, especialmente atenuada.

2 - A negligência é sempre punível, sendo, nesse caso, reduzido a metade o limite máximo da coima.

Artigo 33.º

Impugnação judicial

O Tribunal da Concorrência, Regulação e Supervisão é o tribunal competente para conhecer o recurso, a revisão e a execução das decisões ou de quaisquer outras medidas legalmente suscetíveis de impugnação, tomadas pelo Banco de Portugal em processo de contraordenação.

Artigo 34.º

Regime supletivo

Em tudo o que não se encontre previsto no presente capítulo aplica-se o regime respeitante ao ilícito de mera ordenação social estabelecido no RGICSF, com as necessárias adaptações.

CAPÍTULO VIII

Disposições complementares e finais

Artigo 35.º

Caráter imperativo

1 - O consumidor não pode renunciar aos direitos que lhe são conferidos por força das disposições do presente decreto-lei, sendo nula qualquer convenção que os exclua ou restrinja.

2 - O consumidor pode optar pela manutenção do contrato de crédito mesmo que algumas das suas cláusulas sejam nulas, passando a vigorar, na parte afetada, as normas supletivas aplicáveis, com recurso, se necessário, às regras da integração dos negócios jurídicos.

3 - Se a faculdade prevista no número anterior não for exercida, ou sendo-o, conduzir a um desequilíbrio das prestações gravemente atentatório da boa fé, vigora o regime da redução dos negócios jurídicos.

Artigo 36.º

Inversão do ónus da prova

Compete ao mutuante e, se for o caso, ao intermediário de crédito, fazer prova do cumprimento das obrigações previstas no presente decreto-lei.

Artigo 37.º

Fraude à lei

1 - São nulas as situações criadas com o intuito fraudulento de evitar a aplicação do disposto no presente decreto-lei.

2 - Configuram, nomeadamente, casos de fraude à lei:

a) A transformação de contratos de crédito sujeitos ao regime do presente decreto-lei em contratos de crédito excluídos do âmbito da aplicação do mesmo;

b) A escolha da legislação de um país terceiro aplicável ao contrato de crédito, se esse contrato apresentar uma relação estreita com o território português ou de um outro Estado-Membro da União Europeia.

Artigo 38.º

Resolução alternativa de litígios

1 - Sem prejuízo do acesso pelos consumidores aos meios judiciais competentes, os mutuantes devem oferecer aos consumidores o acesso a meios extrajudiciais eficazes e adequados de reclamação e de resolução de litígios, respeitantes aos direitos e obrigações estabelecidos no presente decreto-lei.

2 - A oferta referida no número anterior efetiva-se através da adesão a, pelo menos, duas entidades que possibilitem a resolução alternativa de litígios, nos termos previstos na Lei n.º 144/2015, de 8 de setembro.

3 - No prazo de 15 dias após a adesão prevista no número anterior, os mutuantes comunicam as entidades a que hajam aderido ao Banco de Portugal, que publicita essa informação no seu sítio na Internet.

4 - Os mutuantes devem ainda assegurar que a resolução de litígios transfronteiriços seja encaminhada para entidade signatária do protocolo de adesão à rede de cooperação na resolução alternativa de litígios transfronteiriços no setor financeiro (FIN-NET).

Artigo 39.º

Poderes de supervisão do Banco de Portugal

1 - Compete ao Banco de Portugal a fiscalização do cumprimento dos deveres estabelecidos no presente decreto-lei, bem como das normas regulamentares emitidas ao abrigo do presente decreto-lei.

2 - Compete ao Banco de Portugal a averiguação das contraordenações previstas no presente decreto-lei, bem como a instrução dos respetivos processos e a aplicação das correspondentes sanções, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3 - Compete à Direção-Geral do Consumidor a averiguação das contraordenações previstas no presente decreto-lei em matéria de publicidade, bem como a instrução dos respetivos processos e a aplicação das correspondentes sanções.

Artigo 40.º

Colaboração do Banco de Portugal com autoridades competentes de outros Estados-Membros

1 - Sem prejuízo da observância de outras disposições estabelecidas na lei, o Banco de Portugal colabora com as autoridades competentes dos restantes Estados-Membros, em particular no que respeita à troca de informações e à cooperação em atividades de investigação e supervisão no âmbito do presente decreto-lei.

2 - Quando da transmissão de informações às autoridades competentes, o Banco de Portugal pode indicar que as mesmas não podem ser divulgadas sem o seu consentimento expresso, caso em que tais informações só podem ser trocadas para os fins a que tenha dado consentimento.

3 - O Banco de Portugal pode recusar a uma autoridade competente de outro Estado-Membro a transmissão de informações ou a colaboração para a realização de uma inspeção ou uma atividade de supervisão se:

a) Essa investigação, verificação no local, atividade de supervisão ou troca de informações for suscetível de prejudicar a soberania, a segurança ou a ordem pública nacionais;

b) Estiver em curso ação judicial ou existir uma decisão transitada em julgado relativamente aos mesmos factos e às mesmas pessoas perante os tribunais nacionais.

4 - Quando, com fundamento nas situações identificadas no número anterior, recuse dar seguimento a um pedido de cooperação, o Banco de Portugal deve comunicar tal facto à autoridade de supervisão que tenha requerido a cooperação, prestando-lhe informações tão pormenorizadas quanto possível.

5 - O Banco de Portugal apenas pode transmitir as informações recebidas de autoridades competentes de outros Estados-Membros a outras entidades ou pessoas singulares ou coletivas com o acordo expresso daquelas autoridades e exclusivamente para os fins a que as mesmas tenham dado o seu consentimento expresso, exceto em circunstâncias devidamente justificadas, caso em que deve informar imediatamente a autoridade de supervisão que lhe forneceu as referidas informações.

6 - Quando uma autoridade competente de outro Estado-Membro rejeite um pedido de cooperação, designadamente de troca de informações, ou não o atenda em prazo razoável, o Banco de Portugal pode requerer a intervenção da Autoridade Bancária Europeia, nos termos do artigo 19.º do Regulamento (UE) n.º 1093/2010, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 24 de novembro de 2010.

Artigo 41.º

Reclamação para o Banco de Portugal

1 - Sem prejuízo do acesso aos meios judiciais competentes, os consumidores, os fiadores e as suas associações representativas, bem como os demais interessados, podem apresentar, diretamente ao Banco de Portugal, reclamações fundadas no incumprimento das normas do presente decreto-lei por parte dos mutuantes e dos intermediários de crédito.

2 - Na sua resposta, o Banco de Portugal informa os reclamantes da existência de meios de resolução alternativa de litígios, sempre que as reclamações não possam ser resolvidas através de medidas que lhe caiba legalmente adotar, ou quando a respetiva matéria não caiba nas suas atribuições legais.

3 - Às reclamações previstas neste artigo é aplicável, com as necessárias adaptações, o regime das reclamações dos clientes das instituições de crédito estabelecido no artigo 77.º-A do RGICSF.

Artigo 42.º

Iniciativas de formação financeira

1 - O Banco de Portugal deve promover iniciativas de formação dos consumidores no que diz respeito ao recurso responsável ao crédito, à prevenção para o risco de sobre-endividamento e à gestão responsável de dívidas, em especial no que se refere a consumidores que celebram os contratos regulados pelo presente decreto-lei pela primeira vez.

2 - Em particular, é assegurada a divulgação de informação sobre:

- a) O processo de concessão de crédito;
- b) As entidades que podem prestar apoio aos consumidores; e
- c) O tipo de orientação que pode ser concedido por estas entidades.

Artigo 43.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho

Os artigos 2.º, 30.º e 32.º do Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 72-A/2010, de 18 de junho, e 42-A/2013, de 28 de março, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 2.º

[...]

1 - [...]

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - Não obstante o disposto na alínea c) do n.º 1, o presente decreto-lei aplica-se aos contratos de crédito sem garantia hipotecária ou outro direito sobre coisa imóvel, cuja finalidade seja a realização de obras em imóveis e com um montante total de crédito superior a € 75 000.

Artigo 30.º

[...]

1 - Constitui contraordenação a violação do disposto nos artigos 5.º, 6.º, 7.º e 8.º, no n.º 2 do artigo 9.º, no artigo 10.º, no n.º 2 do artigo 11.º, nos artigos 12.º, 14.º, 15.º, 19.º, 20.º, 22.º, 23.º, 24.º, no n.º 1 do artigo 25.º, nos artigos 27.º, 28.º, 29.º e 32.º, punível, no caso de infrações cometidas pelas instituições de crédito, ainda que através de intermediário de crédito, nos termos da alínea m) do artigo 210.º e do artigo 212.º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de dezembro e, tratando-se dos demais credores, nos termos dos artigos 17.º e 21.º do Regime Geral das Contraordenações, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro.

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

Artigo 32.º

Resolução alternativa de litígios

1 - Sem prejuízo do acesso pelos consumidores aos meios judiciais competentes, os mutuantes devem oferecer aos consumidores o acesso a meios extrajudiciais eficazes e adequados de reclamação e de resolução de litígios, respeitantes aos direitos e obrigações estabelecidos no presente decreto-lei.

2 - A oferta referida no número anterior efetiva-se através da adesão a, pelo menos, duas entidades que possibilitem a resolução alternativa de litígios, nos termos previstos na Lei n.º 144/2015, de 8 de setembro.

3 - No prazo de 15 dias após a adesão prevista no número anterior, os mutuantes comunicam as entidades a que hajam aderido ao Banco de Portugal, que publicita essa informação no seu sítio na Internet.

4 - Os mutuantes devem ainda assegurar que a resolução de litígios transfronteiriços seja encaminhada para entidade signatária do protocolo de adesão à rede de cooperação na resolução alternativa de litígios transfronteiriços no setor financeiro (FIN-NET).»

Artigo 44.º

Avaliação da execução

No final do segundo ano a contar da data da entrada em vigor do presente decreto-lei, o Banco de Portugal divulga um relatório de avaliação do impacto da aplicação do mesmo.

Artigo 45.º

Regulamentação

1 - As portarias a que se referem os n.ºs 5 e 7 do artigo 6.º e o n.º 6 do artigo 11.º são aprovadas no prazo de 90 dias a contar da publicação do presente decreto-lei.

Alterado pela Lei n.º 24/2023, de 29 de maio.

2 - Os avisos do Banco de Portugal que estabelecem regras que se mostrem necessárias à execução das disposições do presente decreto-lei são emitidos no prazo de 90 dias a contar da publicação do presente decreto-lei.

Artigo 46.º

Norma revogatória

1 - São revogados:

a) Os artigos 5.º, 6.º, 7.º-A, 7.º-B, 18.º a 22.º, 23.º-B, 24.º, 28.º-A e 30.º-A do Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 320/2000, de 15 de dezembro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 231/2002, de 4 de novembro, e 305/2003, de 9 de dezembro, pela Lei n.º 60-A/2005, de 30 de dezembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 107/2007, de 10 de abril, e 222/2009, de 11 de setembro, e pela Lei n.º 59/2012, de 9 de novembro;

b) O Decreto-Lei n.º 240/2006, de 22 de dezembro;

c) O Decreto-Lei n.º 51/2007, de 7 de março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 88/2008, de 29 de maio, 192/2009, de 17 de agosto, e 226/2012, de 18 de outubro;

d) O Decreto-Lei n.º 171/2008, de 26 de agosto;

e) O Decreto-Lei n.º 192/2009, de 17 de agosto;

f) O Decreto-Lei n.º 226/2012, de 18 de outubro.

2 - Quaisquer referências legais feitas aos decretos-leis revogados pelo número anterior entendem-se como feitas ao presente decreto-lei.

Artigo 47.º

Entrada em vigor

1 - O presente decreto-lei entra em vigor no dia 1 de janeiro de 2018.

2 - Sem prejuízo do número anterior, a parte final da alínea e) do n.º 3 do artigo 12.º só se aplica a partir de 1 de julho de 2018, em consonância com o Regulamento (UE) n.º 2016/1011, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 8 de junho de 2016.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 18 de maio de 2017. – *António Luís Santos da Costa – José Luís Pereira Carneiro – Mário José Gomes de Freitas Centeno.*

Promulgado em 22 de junho de 2017.

Publique-se.

O Presidente da República, MARCELO REBELO DE SOUSA.

Referendado em 23 de junho de 2017.

Pelo Primeiro-Ministro, *Augusto Ernesto Santos Silva*, Ministro dos Negócios Estrangeiros.

ANEXO I

(a que se referem os n.ºs 3 e 8 do artigo 13.º)

Ficha de Informação Normalizada Europeia

PARTE I

O texto do presente modelo deve ser reproduzido tal como consta da ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE). As indicações entre parênteses retos são substituídas pelas informações correspondentes. As instruções de preenchimento da FINE para os mutuantes e, se for caso disso, para os intermediários de crédito, constam da parte II.

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 ou a totalidade da secção (por exemplo, nos casos em que a secção não seja aplicável). Se for eliminada a totalidade da secção, a numeração das secções da FINE é adaptada em conformidade.

As informações a seguir apresentadas são disponibilizadas num documento único. O tipo de letra utilizado deve ser claramente legível. O negrito, o sombreado ou as letras de tamanho maior são utilizados para os elementos informativos que devam ser realçados. Todas as advertências de risco aplicáveis devem ser realçadas.

(Texto introdutório)
O presente documento foi redigido em [data do dia] para [nome do consumidor].
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 essa data, podem ser alteradas de acordo com as condições de mercado.
(Se aplicável) O presente documento não constitui uma obrigação de concessão de empréstimo por parte de [nome do mutuante].
1. Mutuante
[Nome]
[Número de telefone]
[Endereço geográfico]
(Facultativo) [Endereço de correio eletrónico]
(Facultativo) [Número de fax]
(Facultativo) [Endereço web]
(Facultativo) [Pessoa/ponto de contato]
(Se aplicável, 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. (Se aplicável) Intermediário de crédito
[Nome]
[Número de telefone]
[Endereço geográfico]

(Facultativo) [Endereço de correio eletrónico] (Facultativo) [Número de fax] (Facultativo) [Endereço web] (Facultativo) [Pessoa/ponto de contacto] (Se aplicável) [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]
3. Principais características do empréstimo

Montante e moeda do empréstimo a conceder: [valor] [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) 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: [duração] [Tipo de empréstimo] [Tipo de taxa de juro aplicável] Montante total a reembolsar: Isto significa que irá pagar [montante] por cada [unidade da moeda] que pediu emprestado. (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) Valor presumido do imóvel para efeitos da presente ficha de informação: [inserir montante] (Se aplicável) Montante máximo disponível do empréstimo em relação ao valor do imóvel [inserir rácio] ou Valor mínimo do imóvel exigido para ser concedido um empréstimo no montante indicado [inserir montante] (Se aplicável) [Garantia]
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 as diferentes propostas. A TAEG aplicável ao seu empréstimo é de [TAEG].

Inclui: Taxa de juro [valor em percentagem ou, se aplicável, indicação do indexante e valor do spread] [Outras componentes da TAEG] Custos a pagar uma única vez (Se aplicável) Terá de pagar emolumentos pelo registo da hipoteca. [Inserir montante do emolumento, se este for conhecido, ou base para o seu cálculo.] Custos a pagar periodicamente (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 [cenário descrito na parte II], a TAEG poderá aumentar para [inserir TAEG indicativa correspondente a tal cenário]. (Se aplicável) Chama-se a atenção para o facto de esta TAEG ser calculada considerando que a taxa de juro se mantém no nível fixado para o período inicial durante toda a vigência do contrato. (Se aplicável) Os custos a seguir indicados não são do conhecimento do mutuante e não estão, por conseguinte, incluídos na TAEG: [Custos] (Se aplicável) Terá de pagar emolumentos pelo registo da hipoteca. 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] Número de prestações: [número]
6. Montante de cada prestação

[Montante] [moeda]
Os seus rendimentos podem variar. Pondere se continuará a ser capaz de pagar as prestações [periodicidade] se o seu rendimento diminuir.
(Se aplicável) Atendendo a que [neste/em parte deste] empréstimo só paga juros, precisará de tomar outras medidas para reembolsar o [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.
(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 [cenário descrito na Parte II], os seus pagamentos poderão aumentar para [inserir montante da prestação correspondente a tal cenário].
(Se aplicável) O montante que tem de pagar em [moeda nacional do consumidor] cada [periodicidade da prestação] poderá variar. (Se aplicável) Os seus pagamentos 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 [inserir periodicidade]. Os seus pagamentos poderão aumentar ainda mais do que esse montante.

(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] ou será calculada em [data] utilizando [inserir nome do indexante ou método de cálculo].
(Se aplicável) [Dados sobre empréstimos com carência de juros]

7. (Se aplicável) Quadro de reembolso indicativo
Este quadro indica o montante a pagar em cada [periodicidade]. As prestações (coluna [n.º pertinente]) correspondem à soma dos juros a pagar (coluna [n.º pertinente]), se aplicável, ao capital reembolsado (coluna [n.º pertinente]) e, se aplicável, a outros custos (coluna [n.º pertinente]). (Se aplicável) Os custos indicados na coluna «Outros custos» referem-se a [lista de custos]. O capital em dívida (coluna [n.º pertinente]) é o montante do empréstimo por reembolsar após cada prestação. [Quadro]
8. Obrigações adicionais
O consumidor tem de cumprir as seguintes obrigações para beneficiar das condições de empréstimo descritas no presente documento. [Obrigações] (Se aplicável) Chama-se a atenção para o facto de as condições de 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: [Consequências]
9. Reembolso antecipado
Tem a possibilidade de reembolsar antecipadamente este empréstimo, total ou parcialmente. (Se aplicável) [Condições] (Se aplicável) Custos do reembolso antecipado: [Inserir o montante ou, se tal não for possível, o método de cálculo] (Se aplicável) Caso decida reembolsar antecipadamente este empréstimo, queira contactar-nos para determinar o valor exato dos custos do reembolso antecipado nesse momento.
10. Características flexíveis

(Se aplicável) [Informações sobre portabilidade/sub-rogação] É possível transferir este empréstimo para outro [mutuante] [ou] [imóvel]. [Inserir condições] (Se aplicável) Não é possível transferir este empréstimo para outro [mutuante] [ou] [imóvel]. (Se aplicável) Características adicionais: [inserir explicação das características adicionais enumeradas na Parte II e, a título facultativo, quaisquer outras características oferecidas pelo mutuante como parte integrante do contrato de crédito a que não seja feita referência nas secções precedentes].
11. Outros direitos do consumidor
(Se aplicável) Tem [duração 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. (Se aplicável) Quando tiver recebido a proposta de contrato do mutuante, não pode aceitá-la antes de passarem [duração do período de reflexão].

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] (Se aplicável) [Se a reclamação não for resolvida a seu contento a nível interno, pode ainda contactar: [inserir nome da entidade externa para apresentação de reclamações para resolução extrajudicial de litígios] (Se aplicável) ou pode contactar a FIN-NET para obter os dados da entidade equivalente no seu país.
13. Incumprimento dos compromissos associados ao empréstimo: consequências para o consumidor
[Tipos de incumprimento] [Consequências financeiras e/ou jurídicas] Se vier a ter dificuldades para pagar as prestações [periodicidade], queira contactar-nos imediatamente, a fim de estudarmos as soluções possíveis. (Se aplicável) Em último recurso, pode vir a ficar sem a sua casa se não pagar as prestações.
(Se aplicável) 14. Informações adicionais
(Se aplicável) [Indicação do direito aplicável ao contrato de crédito]. (Se o mutuante tencionar utilizar uma língua diferente da utilizada na FINE) As informações e condições contratuais serão fornecidas em [língua]. Se estiver de acordo, tencionamos comunicar em [língua(s)] durante a vigência do empréstimo. [Inserir declaração sobre o direito a que lhe seja facultada ou oferecida, consoante aplicável, uma minuta do contrato de crédito]
15. Autoridade de supervisão
O mutuante é supervisionado por [Nome(s) e endereço(s) web da(s) autoridade(s) de supervisão] (Se aplicável) O intermediário de crédito é supervisionado por [Nome e endereço web da autoridade de supervisão].

PARTE II

Instruções de preenchimento da Ficha de Informação Normalizada Europeia

No preenchimento da FINE, devem ser seguidas as instruções mínimas a seguir indicadas.

Secção «Texto introdutório»

1) 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 empréstimo dentro desse período de tempo. 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. Nesse caso concreto, estipula-se que a data de validade não se aplica à TAN e outros custos ao acrescentar-se a expressão: «com exceção da taxa de juro e de outros custos».

Secção «1. Mutuante»

1) O nome, o número de telefone e o endereço geográfico do mutuante 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 web e a pessoa/ponto de contato são facultativas.

3) Em consonância com o artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 95/2006, de 29 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 317/2009, de 30 de outubro, pelas Leis n.ºs 46/2011, de 24 de junho, e 14/2012, de 26 de março, e pelo Decreto-Lei n.º 242/2012, de 7 de novembro, sempre que a operação seja oferecida 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 web do representante do mutuante é facultativa.

4) Se a secção 2 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 da parte I.

(Se aplicável) 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 do intermediário de crédito, 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 web e a pessoa/ponto de contacto.

3) Informações sobre a eventual prestação de serviços de consultoria e a base em que tais serviços são prestados, utilizando os termos da parte I.

4) Uma explicação da forma de remuneração do intermediário de crédito. Se receber uma comissão de um mutuante, a indicação do montante da comissão e do nome do mutuante, se este for diferente do nome constante da secção 1.

Secção «3. Principais características do empréstimo»

1) Nesta secção devem ser claramente explicadas as principais características do crédito, incluindo o valor e a moeda e os riscos potenciais associados à TAN, incluindo os referidos no ponto 8, e a estrutura de amortização.

2) Se a moeda em que o crédito é concedido for diferente da moeda nacional do consumidor, o mutuante deve indicar que o consumidor irá receber uma advertência periódica pelo menos quando a taxa de câmbio flutuar mais do que 20 %, que tem direito - se for o caso - a converter a moeda do contrato de crédito ou que tem a possibilidade de renegociar as condições, devendo também referir quaisquer outros 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, consoante o que for mais pertinente. Sempre que a duração do crédito possa variar durante a vigência do contrato, o mutuante deve explicitar as circunstâncias e condições em que isso pode ocorrer. Se se tratar de um crédito de duração indeterminada, por exemplo, no caso de um cartão de crédito com garantia associada, o mutuante deve expor claramente esse facto.

4) Deve ser claramente indicado o tipo de crédito (por exemplo, crédito hipotecário, empréstimo à habitação, cartão de crédito com garantia associada). A descrição do tipo de crédito deve indicar claramente a forma como o capital e os juros serão reembolsados ao longo do período de vigência do crédito (i.e., a estrutura de amortização), especificando claramente se o contrato de crédito prevê o reembolso do capital ou exclusivamente o pagamento de juros, ou uma combinação de ambos.

5) Se a totalidade ou parte do crédito implicar exclusivamente o pagamento de juros, deve ser inserida de forma bem visível no final desta secção uma declaração mencionando esse facto nos termos da parte I.

6) Esta secção deve especificar se a taxa nominal é fixa ou variável e, se aplicável, o período ou períodos durante os quais permanecerá fixa, a periodicidade das revisões subsequentes e a existência de limites à variação da TAN, tais como limites máximos (caps) ou mínimos (floors).

Deve ser explicitada a fórmula utilizada para rever a TAN e as várias componentes da mesma (por exemplo o indexante e o spread de taxa de juro). O mutuante deve indicar, por exemplo através de um endereço web, onde podem ser obtidas mais informações sobre os indexantes utilizados na fórmula, por exemplo, Euribor ou taxa de referência do banco central.

7) Em caso de aplicação de diferentes taxas nominais em diferentes circunstâncias, devem ser dadas informações sobre todas as taxas aplicáveis.

8) O «montante total a reembolsar» corresponde ao montante total imputado ao consumidor. Esse montante deve ser apresentado como a soma do montante do crédito e do custo total do crédito para o consumidor. Se a TAN não for fixa para o período de vigência do contrato, deve ser realçado que esse montante é indicativo e poderá variar particularmente em função da variação da TAN.

9) Se o contrato de crédito for garantido por hipoteca sobre coisa imóvel ou por outro direito relativo a bens imóveis, o mutuante deve chamar a atenção do consumidor para esse facto. Se aplicável, o mutuante deve indicar o valor presumido do imóvel ou de outras garantias utilizado para efeitos da presente ficha de informação.

10) O mutuante deve indicar, se aplicável:

a) «O montante máximo disponível do empréstimo em relação ao valor do imóvel», indicando o rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia. Este rácio deve ser acompanhado de um exemplo, em termos absolutos, do montante máximo que pode ser tomado de empréstimo para um determinado valor do imóvel; ou

b) O «valor mínimo do imóvel exigido para conceder um empréstimo no montante indicado».

11) Se o crédito for constituído por várias partes (por exemplo, uma parte com taxa fixa e outra parte com taxa variável), a indicação do tipo de crédito deve refletir esse aspeto e as informações exigidas devem ser prestadas em relação a cada uma das partes do crédito.

Secção «4. Taxa de juro e outros custos»

1) A menção da «taxa de juro» corresponde à taxa ou taxas nominais.

2) A TAN deve ser mencionada em percentagem. Se a TAN for variável e baseada num indexante, o mutuante pode indicar a TAN através da menção do indexante e do valor do spread aplicável. O mutuante deve, contudo, indicar o valor do indexante aplicável na data de emissão da FINE.

Se a TAN for variável, as informações incluem: a) os pressupostos utilizados para calcular a TAEG, b) se for caso disso, os limites máximos (caps) e mínimos (floors) aplicáveis, e c) uma advertência de que a variabilidade poderá afetar o nível real da TAEG. A fim de chamar a atenção do consumidor, o tamanho dos caracteres utilizados na advertência deve ser maior e figurar de forma bem visível no corpo principal da FINE. A advertência deve ser acompanhada de um exemplo representativo da TAEG. Se existir um limite máximo (cap) para a TAN, o exemplo deve partir do pressuposto de que a TAN aumentará na primeira oportunidade possível para o nível mais elevado previsto. Se não existir um limite máximo (cap), o exemplo deve indicar a TAEG com base na TAN mais elevada pelo menos nos últimos 20 anos, ou, se o período de disponibilidade dos dados subjacentes ao cálculo da TAN for inferior a 20 anos, o período mais longo para o qual esses dados estejam disponíveis, com base no valor mais elevado de qualquer taxa de referência externa utilizada no cálculo da TAN. Este requisito não é aplicável aos contratos de crédito em que a TAN é fixada para um período inicial pertinente de vários anos, podendo então ser fixada para um novo período mediante negociação entre o mutuante e o consumidor. Nos casos dos contratos de crédito em que a TAN é fixada para um período inicial pertinente de vários anos, podendo então ser fixada para um novo período mediante negociação entre o mutuante e o consumidor, as informações devem incluir uma advertência de que a TAEG é calculada com base na TAN para o período inicial. A advertência deve ser acompanhada de uma nova TAEG indicativa, calculada nos termos do n.º 5 do artigo 15.º Se o crédito for constituído por várias partes (por exemplo, uma parte com taxa fixa e outra parte com taxa variável), as informações devem ser prestadas em relação a cada uma das partes do crédito.

3) Na secção «Outras componentes da TAEG» devem ser enumerados todos os outros custos que integram a TAEG, incluindo custos pontuais tais como taxas administrativas, e custos correntes tais como taxas administrativas anuais. O mutuante deve enumerar todos os custos por categoria (custos pontuais, custos correntes incluídos nas prestações, custos correntes não incluídos nas prestações) com indicação do respetivo montante, da entidade a quem devem ser pagos e do momento em que deve ser efetuado o pagamento. Esta lista não tem que incluir os custos decorrentes da violação de obrigações contratuais. Se o montante não for conhecido, o mutuante 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. Se determinados custos não

estiverem incluídos na TAEG por não serem do conhecimento do mutuante, esse facto deve ser realçado.

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; se um 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, deve indicar que o recurso a outros mecanismos de utilização para este tipo de contrato de crédito poderá resultar numa TAEG mais elevada. Se as condições de utilização entrarem 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.

4) 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. 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». 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 na lista de custos que não são do conhecimento do mutuante. Em qualquer dos casos, devem ser utilizados na rubrica adequada os termos padronizados da parte I.

Secção «5. Periodicidade e número de prestações»

1) Se as prestações tiverem de ser pagas a intervalos regulares, deve ser indicada a periodicidade das prestações (por exemplo mensal). Se a periodicidade das prestações for irregular, isso deve ser claramente explicado ao consumidor.

2) O número de prestações indicado deve abranger todo o período de vigência do crédito.

Secção «6. Montante de cada prestação»

1) Deve ser claramente indicada a moeda do crédito e a moeda das prestações.

2) 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.

3) Se a totalidade ou parte do crédito implicar exclusivamente o pagamento de juros, deve ser inserida de forma bem visível no final desta secção uma declaração mencionando esse facto e utilizando os termos da parte I.

4) Se a TAN for variável, as informações devem incluir uma declaração mencionando esse facto e utilizando os termos da parte I, bem como um exemplo de montante máximo da prestação. Se existir um limite máximo (cap), o exemplo deve indicar o montante das prestações se a TAN atingir o nível desse limite máximo (cap). Se não existir um limite máximo (cap), o pior cenário deve indicar o nível das prestações com base na TAN mais elevada dos últimos 20 anos, ou, caso os dados subjacentes ao cálculo da TAN só estejam disponíveis para um período inferior a 20 anos, com base na taxa mais elevada do período mais longo para o qual existam dados, baseado no valor mais elevado do indexante.

O requisito de apresentação de um exemplo representativo não se aplica aos contratos de crédito em que a TAN seja fixada para um período inicial pertinente de vários anos, podendo então ser

fixada para um novo período mediante negociação entre o mutuante e o consumidor. Se o crédito for constituído por várias partes (por exemplo, uma parte com taxa fixa e outra parte com taxa variável), as informações devem ser prestadas em relação a cada uma das partes e à totalidade do crédito.

5) (Se aplicável) 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 da parte I. Tal exemplo deve ser feito com base numa redução de 20 % do valor da moeda nacional do consumidor, acompanhado de uma advertência, bem visível, 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 em vez disso o valor máximo dos pagamentos na moeda do consumidor e é omitida a advertência relativa à possibilidade de novos aumentos.

6) Se o crédito for total ou parcialmente de taxa de juro variável e o ponto 3 for aplicável, o exemplo a que se refere esse ponto é dado com base no montante da prestação a que se refere o ponto 1.

7) 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 da instituição que publica a taxa de câmbio.

8) 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, devem ser dadas explicações sobre 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.

Secção «7. Quadro de reembolso indicativo»

1) Esta secção deve ser incluída se se tratar de 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 se a TAN for fixa durante a vigência do contrato de crédito.

Se o consumidor tiver direito a receber um quadro de amortização revisto, essa possibilidade deve ser indicada juntamente com as condições em que o consumidor pode exercer esse direito.

2) 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.

3) O quadro a incluir nesta secção deve conter as seguintes colunas: «plano de reembolso» (por exemplo, mês 1, mês 2, mês 3), «montante da prestação», «juros a pagar por prestação», «outros custos incluídos na prestação» (se for caso disso), «capital reembolsado por prestação» e «capital em dívida após cada prestação».

4) 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, os pormenores podem ser indicados numa base anual. Deve ser aditada no final do quadro uma linha com os totais globais, indicando os montantes totais de cada coluna. O custo total do crédito pago pelo consumidor deve ser claramente realçado e apresentado como tal.

5) 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 um 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 (utilizando, por exemplo, carateres, caixas ou sombreados diferentes). Além disso, devem explicar-se, num texto claramente legível, os períodos em que os montantes apresentados no quadro podem variar e as razões dessa variação.

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) O mutuante deve especificar a duração da obrigação, por exemplo até ao termo do contrato de crédito. O mutuante deve especificar, para cada obrigação, os eventuais custos a pagar pelo consumidor que não estejam incluídos na TAEG.

3) 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.

No caso de vendas associadas facultativas de outros produtos financeiros, o mutuante deve indicar as principais características desses outros produtos e indicar claramente se o consumidor tem direito a denunciar separadamente o contrato de crédito ou os 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.

Secção «9. Reembolso antecipado»

1) O mutuante deve indicar as condições em que o consumidor pode reembolsar antecipadamente o crédito, total ou parcialmente.

2) Na parte relativa aos custos do reembolso antecipado, o mutuante deve chamar a atenção do consumidor para eventuais custos de reembolso antecipado e indicar, se possível, o respetivo montante.

Secção «10 Características flexíveis»

1) Se aplicável, o mutuante deve explicar a possibilidade e as condições de transferência do crédito para outro mutuante ou imóvel.

2) (Se for caso disso) Características adicionais: Se o produto tiver alguma das características enumeradas no ponto 5, esta secção tem de enumerar essas características e explicar sucintamente:

as circunstâncias em que o consumidor pode fazer uso dessa característica; as condições eventualmente associadas à característica; 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; 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: o montante total do crédito (incluindo o crédito garantido pela hipoteca ou garantia equivalente); se o crédito adicional está ou não garantido; as taxas nominais relevantes; se está ou não regulado. Esse montante de crédito adicional 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.

4) Se a característica envolver um produto de poupança, deve ser explicada a taxa de juro relevante.

5) As características adicionais possíveis são: «Pagamentos em excesso/Pagamentos insuficientes» [pagar mais ou menos do que a prestação habitualmente exigida pela estrutura de amortização]; «Períodos de carência de pagamento» [períodos em que o consumidor não tem de efetuar pagamentos]; «Reutilização do montante já reembolsado» [possibilidade de o consumidor voltar a utilizar fundos já utilizados e reembolsados];

«Possibilidade de empréstimo suplementar sem necessidade de nova aprovação»; «Empréstimo suplementar garantido ou não garantido» [nos termos do ponto 3) supra]; «Cartão de crédito»; «Conta de depósito à ordem associada».

6) O mutuante pode incluir outras características que ofereça no âmbito do contrato de crédito não mencionadas nas secções precedentes.

Secção «11. Outros direitos do consumidor»

1) O mutuante deve evidenciar a existência do direito de reflexão, especificar as condições a que esse direito está sujeito.

2) A informação sobre o período de reflexão deve ser claramente mencionada.

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, alterado pelo Decreto-Lei n.º 317/2009, de 30 de outubro, pelas Leis n.ºs 46/2011, de 24 de junho, e 14/2012, de 26 de março, e pelo Decreto-Lei n.º 242/2012, de 7 de novembro, se a operação for oferecida à distância o consumidor deve ser informado da existência ou não de um direito de resolução.

Secção «12. Reclamações»

1) Esta secção deve indicar o ponto de contacto interno [Nome do serviço relevante] e um meio de contacto para a apresentação da reclamação [Endereço geográfico] ou [Número de telefone] ou [Pessoa de contacto:] [contactos] e uma ligação para o procedimento de tratamento da reclamação na página relevante de um sítio web ou fonte de informação similar.

2) Deve indicar o nome da entidade externa competente em matéria de reclamações e recursos para resolução extrajudicial de litígios e, caso a utilização do procedimento interno de reclamações constitua uma condição prévia para o acesso a essa entidade, indicar esse facto utilizando os termos da parte I.

3) No caso dos contratos de crédito cujos consumidores sejam residentes noutro Estado-Membro, o mutuante deve mencionar a existência da FIN-NET (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

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 definidas na secção «8 Obrigações adicionais») e indicar onde poderão ser obtidas mais informações.

2) Para cada uma dessas situações, o mutuante deve especificar, em termos claros e facilmente compreensíveis, as consequências que podem acarretar. Devem ser realçadas as consequências graves.

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 da parte I.

Secção «14. Informações adicionais»

1) No caso da comercialização à distância, esta secção incluirá qualquer cláusula que estipule o direito aplicável ao contrato de crédito ou o tribunal competente.

2) Se, durante a vigência do contrato, 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 artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 95/2006, de 29 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 317/2009, de 30 de outubro, pelas Leis n.ºs 46/2011, de 24 de junho, e 14/2012, de 26 de março, e pelo Decreto-Lei n.º 242/2012, de 7 de novembro.

3) O mutuante ou o intermediário de crédito deve indicar o direito do consumidor a que lhe seja facultada ou oferecida, consoante aplicável, cópia da minuta do contrato de crédito pelo menos depois de ter sido efetuada uma oferta vinculativa para o mutuante.

Secção «15. Autoridade de supervisão»

1) Deve ser indicada a autoridade ou autoridades responsáveis pela supervisão da fase pré-contratual da concessão do empréstimo.

ANEXO II

(a que se refere o n.º 1 do artigo 15.º)

Cálculo da taxa anual de encargos efetiva global

PARTE I

Equação de base que traduz a equivalência entre a utilização do crédito, por um lado, e os reembolsos e encargos, por outro

A equação de base, que define a taxa anual de encargos efetiva global (TAEG), exprime, numa base anual, a igualdade entre, por um lado, a soma dos valores atuais das utilizações do crédito e,

$$\sum_{k=1}^m C_k (1 + X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1 + X)^{-s_l}$$

em que:

- X é a TAEG;
- m é o número de ordem da última utilização do crédito;
- k é o número de ordem de uma utilização do crédito, pelo que $1 \leq k \leq m$;
- C_k é o montante de utilização do crédito k ;
- t_k é o intervalo, expresso em anos e frações de ano, entre a data da primeira utilização do crédito e a data de cada utilização sucessiva, sendo $t_1 = 0$;
- m' é o número do último reembolso ou pagamento de encargos;
- l é o número de um reembolso ou pagamento de encargos;
- D_l é o montante de um reembolso ou pagamento de encargos;
- s_l é o intervalo, expresso em anos e frações de ano, entre a data da primeira utilização e a data de cada reembolso ou pagamento de encargos.

por outro, a soma dos valores atuais do montante dos reembolsos e dos pagamentos, i.e.:

Observações:

- a) Os pagamentos efetuados por ambas as partes em diferentes momentos não são forçosamente idênticos nem forçosamente efetuados a intervalos iguais.
- b) A data inicial corresponde à primeira utilização do crédito.
- c) Os intervalos entre as datas utilizadas nos cálculos são expressos em anos ou frações de um ano. Para esse efeito, presume-se que um ano tem 360 dias ou 12 meses padrão, e que cada mês padrão tem 30 dias, seja o ano bissexto ou não. O cálculo dos juros diários deve ser feito com base na convenção Atual/360.
- d) O resultado do cálculo é expresso com uma precisão de pelo menos uma casa decimal. Se a décima sucessiva for igual ou superior a 5, a décima precedente é acrescida de 1.

e) É possível reescrever a equação utilizando apenas uma soma simples e recorrendo à noção de fluxos (A_k) positivos ou negativos, por outras palavras, quer pagos quer recebidos nos períodos 1 a n, expressos em anos, a saber:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1 + X)^{-t_k}$$

S corresponde ao saldo dos fluxos atuais, sendo nulo se se pretender manter a equivalência dos fluxos.

PARTE II

Pressupostos adicionais para o cálculo da TAEG:

a) Se o contrato de crédito conceder ao consumidor liberdade de utilização do crédito, presume-se a utilização imediata e integral do montante total do crédito;

b) Se o contrato de crédito prever diferentes formas de utilização com diferentes encargos ou taxas nominais, presume-se que a utilização do montante total do crédito é efetuada com os encargos e a taxa anual nominal (TAN) mais elevados aplicados à categoria de transação mais frequentemente usada no âmbito desse tipo de contrato de crédito;

c) Se o contrato de crédito conceder ao consumidor liberdade de utilização do crédito em geral, mas impuser, entre as diferentes formas de utilização, uma limitação no que respeita ao montante do crédito e ao prazo, presume-se que a utilização do montante do crédito é efetuada na data mais próxima prevista no contrato de crédito e de acordo com as referidas limitações de utilização;

d) Se forem propostas diferentes taxas nominais e encargos por um período ou montante limitado, presume-se que a TAN mais elevada e os encargos mais elevados são a TAN e os encargos para toda a duração do contrato de crédito;

e) No que se refere aos contratos de crédito para os quais seja acordada uma TAN fixa para o período inicial, no fim do qual uma nova TAN é determinada e, posteriormente, ajustada periodicamente segundo um indexante previamente acordado, o cálculo da TAEG baseia-se no pressuposto de que, no final do período com TAN fixa, a TAN variável que lhe sucede assume o valor que vigora no momento do cálculo da TAEG, com base no valor do indexante acordado nesse momento, não podendo todavia ser inferior à TAN fixa;

f) Se o limite máximo do crédito ainda não tiver sido estipulado, considera-se que esse limite é de € 170 000. No caso dos contratos de crédito - com exceção das responsabilidades contingentes - cuja finalidade não seja financiar a aquisição ou manutenção de direitos de propriedade sobre terrenos ou edifícios já existentes ou projetados, das facilidades de descoberto, dos cartões de débito diferido ou dos cartões de crédito, considera-se que esse limite é de € 1 500;

g) No caso dos contratos de crédito que não sejam facilidades de descoberto, empréstimos intercalares contratos de crédito de investimento partilhado (shared equity credit agreements), responsabilidades contingentes e contratos de crédito de duração indeterminada a que se referem os pressupostos constantes das alíneas i) a m):

i) Se não for possível determinar a data ou o montante do reembolso de capital a efetuar pelo consumidor, presume-se que o reembolso é efetuado na data mais próxima prevista no contrato de crédito e que o montante de cada reembolso é o mais baixo previsto no contrato de crédito,

ii) Se não for possível determinar o intervalo entre a data da utilização inicial e a data do primeiro pagamento a efetuar pelo consumidor, presume-se que é o intervalo mais curto;

h) Se a data ou o montante de um pagamento a efetuar pelo consumidor não puderem ser determinados com base no contrato de crédito ou nos pressupostos das alíneas g), i) a m) presume-se que o pagamento é efetuado nas datas e condições exigidas pelo mutuante e, caso estas não sejam conhecidas, que:

i) Os juros são pagos juntamente com os reembolsos de capital,

ii) Os encargos que não sejam juros, expressos sob a forma de um montante único, são pagos na data de celebração do contrato de crédito,

iii) Os encargos que não sejam juros, expressos sob a forma de múltiplos pagamentos, são pagos a intervalos regulares, com início na data do primeiro reembolso de capital e, se o montante desses pagamentos não for conhecido, presume-se que são de igual montante,

iv) O último pagamento liquida o saldo de capital, os juros e outros encargos, caso existam;

i) No caso de uma facilidade de descoberto, presume-se que o montante total do crédito é integralmente utilizado e para toda a duração do contrato de crédito. Se a duração da facilidade de descoberto não for conhecida, a TAEG é calculada com base no pressuposto de que a duração do crédito é de três meses;

j) No caso de um empréstimo intercalar, presume-se que o montante total do crédito é integralmente utilizado e para toda a duração do contrato de crédito. Se a duração do contrato de crédito não for conhecida, a TAEG é calculada com base no pressuposto de que a duração do crédito é de 12 meses;

k) No caso de um contrato de crédito de duração indeterminada que não seja uma facilidade de descoberto nem um empréstimo intercalar, presume-se que:

i) Relativamente aos contratos de crédito cuja finalidade seja a aquisição ou manutenção de direitos sobre bens imóveis, o crédito é concedido pelo período de 20 anos com início na data da utilização inicial e que o último pagamento efetuado pelo consumidor liquida o saldo de capital, os juros e os encargos, caso exista; no caso dos contratos de crédito cuja finalidade não seja a aquisição ou manutenção de direitos sobre bens imóveis ou que sejam utilizados através de cartões de débito diferido ou de cartões de crédito, esse período é de um ano;

ii) O capital é reembolsado pelo consumidor em mensalidades iguais, iniciadas um mês após a data da utilização inicial. Todavia, nos casos em que o capital tenha que ser reembolsado num único pagamento, presume-se que em cada período de pagamento as sucessivas utilizações e o reembolso integral do capital pelo consumidor são efetuados ao longo do período de um ano. Os juros e outros encargos são aplicados de acordo com essas utilizações e reembolsos de capital e nos termos do contrato de crédito.

Para efeitos da presente alínea, entende-se por «contrato de crédito de duração indeterminada» um contrato de crédito sem duração fixa que inclui créditos que têm de ser reembolsados na totalidade durante ou após um determinado prazo, mas que, depois de reembolsados, ficam disponíveis para nova utilização;

l) No caso das responsabilidades contingentes, presume-se que o montante total do crédito é integralmente utilizado na mais próxima das seguintes datas:

i) A data da última utilização autorizada pelo contrato de crédito que constitua a fonte potencial da responsabilidade contingente, ou

ii) No caso de um contrato de crédito renovável, no termo do período inicial anterior à renovação do contrato;

m) No caso de contratos de crédito de investimento partilhado (shared equity credit agreements):

i) Presume-se que os pagamentos efetuados pelos consumidores ocorrem na última data ou datas autorizadas pelo contrato de crédito,

ii) Presume-se que a valorização percentual dos bens imóveis que servem de garantia ao contrato de crédito de investimento partilhado e a taxa de variação do índice de inflação prevista no contrato correspondem ao mais elevado dos valores da taxa de inflação target do banco central e do nível de inflação no Estado-Membro em que está situado o bem imóvel no momento da celebração do contrato de crédito ou a 0 %, se aquelas percentagens forem negativas.