

# **ACORDO EUROPEU SOBRE UM CÓDIGO DE CONDUTA VOLUNTÁRIO SOBRE AS INFORMAÇÕES A PRESTAR ANTES DA CELEBRAÇÃO DE CONTRATOS DE EMPRÉSTIMO À HABITAÇÃO (“ACORDO”)**

O presente Acordo foi negociado e adoptado pelas Associações Europeias de Consumidores, bem como pelas Associações Europeias do Sector do Crédito que propõem empréstimos à habitação (ver infra). O Acordo constitui a base de um Código de Conduta voluntário (a seguir denominado “o Código”) destinado a ser aplicado por todas as instituições que propõem aos consumidores empréstimos à habitação.

Uma lista dos signatários é anexa ao Acordo.

O Acordo inclui duas partes:

- Parte I: As modalidades de aplicação e de acompanhamento do Código voluntário ;
- Parte II: As disposições do Código voluntário relativas à informação que deve ser fornecida aos consumidores:
  - A nível geral, sobre os empréstimos à habitação propostos ;
  - A um nível personalizado, apresentada antes da celebração do contrato sob a forma de uma “Ficha Europeia de Informação Normalizada” ;
  - O objectivo do Código consiste em assegurar uma informação transparente e comparável.

## **Âmbito de aplicação do Código voluntário**

O Código abrange a informação que deve ser fornecida ao consumidor tanto em relação aos empréstimos à habitação concedidos no seu país como para além das fronteiras nacionais.

## **Definição de « empréstimo à habitação » na acepção do Código**

Um empréstimo à habitação é um crédito concedido a um consumidor para aquisição ou transformação de um bem imóvel privado, de que é proprietário ou que tenciona adquirir, e que é garantido quer por uma hipoteca imobiliária, quer por uma outra garantia normalmente utilizada para o efeito num determinado Estado-Membro.

Os empréstimos abrangidos pela Directiva sobre o crédito ao consumo (87/102) são excluídos do âmbito de aplicação do Código.

## PARTE I: CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO

O Código voluntário será aplicado de acordo com o seguinte procedimento:

1. As Associações Europeias do Sector do Crédito que aderem ao Código farão uma declaração oficial pública do seu empenhamento na respectiva aplicação.
2. Cada uma destas Associações Europeias do Sector do Crédito dirigirá uma recomendação oficial aos seus membros nacionais, convidando-os a:
  - 2.1. Efectuar uma declaração oficial pública da sua adesão ao Código;
  - 2.2. Tomar todas as medidas necessárias para uma aplicação efectiva do Código, o que se traduzirá, nomeadamente, em convidar as instituições individuais que decidem aderir ao Código a:
    - 2.2.1. anunciar a sua adesão ao Código no prazo de 6 meses a contar da ratificação do Acordo ;
    - 2.2.2. publicar a sua adesão ao Código e
    - 2.2.3. notificar ao registo central a sua decisão de aplicar o Código, bem como a data a partir da qual decidiram fazê-lo (ver 7.2.).

A data de início de aplicação do Código deve ser fixada num prazo de 12 meses a contar da data de notificação pelas instituições individuais da sua adesão ao Código.

3. O Código será publicado e exemplares dessa publicação estarão disponíveis em cada agência das instituições individuais que aderem ao Código.
4. As cópias do Código mencionarão sempre a identidade, o endereço e o número de telefone do organismo competente para conhecer das dificuldades encontradas pelos consumidores relativamente à aplicação do Código.
5. Os consumidores serão informados da existência do Código, bem como da sua disponibilidade através de uma menção especial na Ficha Europeia de Informação Normalizada.
6. As Associações Europeias do Sector do Crédito publicarão um relatório anual de que constarão os progressos registados na aplicação do Código.
7. A Comissão Europeia deverá:
  - 7.1. Controlar a adesão ao Código e a sua eficácia;
  - 7.2. Assegurar a criação de um registo central que identifique as instituições que concedem empréstimos à habitação e entre estas aquelas que adoptaram o Código e as que o não adoptaram;
  - 7.3. Publicar uma Recomendação que inclua o Código voluntário tal como previsto no COM (1999)232 de 11.05.99;
  - 7.4. Num prazo de 2 anos a contar da sua Recomendação, avaliar o funcionamento do Código com base nos resultados da sua actividade de acompanhamento, nos relatórios anuais apresentados pelas Associações Europeias do Sector do Crédito, bem como em qualquer outra informação disponível.

Imediatamente depois, o Código será revisto pelo conjunto dos participantes no diálogo, sob a égide da Comissão Europeia, e com base nas suas conclusões.

8. A adesão ao Código será aberta a instituições que não façam parte das Associações Europeias do Sector do Crédito subscritoras.

## **PARTE II: CÓDIGO DE CONDUTA VOLUNTÁRIO PARA OS EMPRÉSTIMOS À HABITAÇÃO**

O presente documento constitui um Código de Conduta voluntário (a seguir denominado “o Código”), que trata das informações não contratuais que devem ser dadas ao consumidor em matéria de empréstimos à habitação. O Código constitui a base do Acordo Europeu sobre um Código Voluntário para os empréstimos à habitação (tal como definidos no Acordo) negociado e aprovado pelas Associações Europeias de Consumidores e Associações Europeias do Sector do Crédito.

As instituições que aderem ao Código comprometem-se a transmitir ao consumidor, no respeito das modalidades de aplicação acordadas e segundo as formas a seguir descritas :

- uma informação geral sobre os empréstimos à habitação que oferecem;
- uma informação personalizada antes da celebração do contrato que deve ser fornecida sob a forma de uma « Ficha Europeia de Informação Normalizada ».

Cabe ao consumidor a decisão final de aceitar uma oferta de crédito apresentada por um mutuante.

## **1. Informação geral que deve ser dada ao consumidor**

A informação inicial em matéria de empréstimos à habitação deve incluir ou ser acompanhada das seguintes informações, apresentadas no mesmo suporte que o utilizado para comunicação da própria informação.

A – Mutuante :

1. Identificação e endereço do mutuante;
2. Identificação e endereço de um eventual intermediário.

B – Empréstimo à habitação:

1. Finalidades possíveis do empréstimo;
2. Tipo de garantia ;
3. Descrição dos tipos de empréstimos à habitação disponíveis, acompanhada por uma breve apresentação das diferenças entre produtos com taxa fixa e com taxa variável com as respectivas implicações para o consumidor ;
4. Tipos de taxas de juro – fixo, variável e misto ;
5. Indicação do custo para um consumidor de um empréstimo à habitação;
6. Lista dos custos conexos, tais como os custos administrativos, custos de seguro, encargos legais, custos com intermediários, etc. ;
7. Diferentes opções oferecidas para o reembolso do empréstimo ao mutuante (incluindo o número, periodicidade e montante das prestações, se for caso disso) ;
8. Possibilidade de reembolso antecipado (em caso afirmativo, precisar as respectivas condições);
9. Necessidade de uma avaliação do imóvel e, em caso afirmativo, indicação da parte responsável pela sua execução ;
10. Informação geral relativa às possibilidades de benefícios fiscais em relação aos juros do empréstimo ou outras subvenções públicas existentes ou indicação do local onde poderão ser obtidas informações mais pormenorizadas;
11. Duração de um eventual período de reflexão;
12. Confirmação da adesão da instituição ao Código e de que este está disponível na instituição.

## 2. Informações que devem constar da Ficha Europeia de Informação Normalizada

O conteúdo da Ficha Europeia de Informação Normalizada é o seguinte:

### FICHA EUROPEIA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA

Estas informações normalizadas constituem parte integrante do Código de Conduta voluntário sobre as informações a prestar antes da celebração de contratos de empréstimo à habitação

Rubrica	Descrição
<b>Observações preliminares</b>	<p>« O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa.</p> <p>Os dados quantificados são fornecidos de boa fé e constituem uma descrição exacta da oferta que o mutuante estaria em condições de propor em função das condições de mercado actuais e com base nas informações apresentadas. É conveniente notar, no entanto, que estes dados podem registar flutuações em função das condições do mercado.</p> <p>A comunicação destas informações não implica para o mutuante qualquer obrigação de conceder o crédito. »</p>
1 Mutuante	
2 Descrição do produto	<p>Esta rubrica deve apresentar uma descrição breve mas clara do produto.</p> <p>Deve indicar-se se a garantia prevista é uma hipoteca sobre o imóvel ou uma outra garantia normalmente utilizada.</p> <p>Deve indicar-se se o produto oferecido é um empréstimo à habitação que prevê unicamente o pagamento periódico dos juros (<i>interest only home loan</i>) (e o reembolso do capital através de um pagamento único no final) ou um empréstimo à habitação com reembolso de capital e juros (<i>repayment home loan</i>) (reembolso do capital durante todo o período de duração do empréstimo).</p> <p>Deve precisar-se se as condições do empréstimo dependem da realização de uma entrada por parte do consumidor relativamente a uma parte do capital (que pode ser expressa em percentagem do valor do imóvel).</p> <p>Se as condições do empréstimo dependerem da garantia de um terceiro, esta condição deve ser claramente mencionada.</p>
3 Taxa nominal (indicar o tipo de taxa e a duração do período de taxa fixa)	<p>Esta rubrica deve fornecer uma informação sobre o elemento essencial do empréstimo, a saber, a taxa de juro. A descrição deve especificar a forma como a taxa varia, nomeadamente, a periodicidade das revisões, os períodos em que a taxa está bloqueada e as cláusulas penais conexas, valores mínimos e valores máximos, etc.</p> <p>Esta descrição deve:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- precisar se a taxa variável se encontra ligada a um índice ou não, e</li><li>- fornecer pormenores relativos a um eventual mecanismo de indexação.</li></ul>
4 Taxa Anual Efectiva Global (TAEG) com base na legislação nacional ou, se for caso disso, taxa efectiva	<p>Quando a legislação nacional não prevê a TAEG, deve ser utilizada a taxa efectiva equivalente.</p>
5 Montante do crédito concedido e moeda	

6 Duração do contrato de empréstimo à habitação	
7 Número e periodicidade das prestações (pode variar)	
8. Montante de cada prestação quando se trata de um empréstimo com reembolso de capital e juros (pode variar)	
9 No caso de se tratar de um empréstimo com pagamento periódico apenas de juros: - montante de cada prestação periódica de juros; - montante de cada prestação periódica paga ao ‘fundo para reembolso’.	<p>O mutuante deve dar uma indicação – real ou ilustrativa-:</p> <p>a) Do montante de cada um dos pagamento regulares de juros em função da periodicidade das prestações ( ver rubrica 7);</p> <p>b) Do montante de cada um dos pagamentos regulares pagos ao ‘fundo para reembolso’ em função da periodicidade das prestações ( ver rubrica 7).</p> <p>Se necessário, uma advertência deve indicar que o ‘fundo para reembolso’ pode não cobrir o montante emprestado.</p> <p>Se o mutuante fornece o ‘fundo para reembolso’ e incluiu este fundo enquanto tal na sua oferta, deve ser feita menção clara se a oferta é ou não subordinada à aceitação do ‘fundo para reembolso’ pelo consumidor.</p>
10 Custos adicionais não recorrentes (eventualmente)	<p>Deve ser fornecida uma lista que indique os custos iniciais não recorrentes que o consumidor deverá pagar no momento da subscrição do empréstimo à habitação.</p> <p>Quando estes custos dependam directa ou indirectamente do mutuante, deve ser apresentada uma estimativa de tais custos.</p> <p>Deve ser feita menção da necessidade de estes custos serem pagos independentemente do resultado do pedido de empréstimo.</p> <p>Tais custos podem incluir, por exemplo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- custos administrativos;</li> <li>- honorários jurídicos;</li> <li>- uma avaliação do imóvel.</li> </ul> <p>Quando uma oferta é subordinada à condição de estes serviços serem prestados ao consumidor por uma instituição de crédito hipotecário (desde que permitido pela legislação nacional), esta condição deve ser claramente indicada.</p>
11 Custos adicionais recorrentes (não incluídos no ponto 8)	<p>Esta lista deve incluir, por exemplo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- o seguro em caso de incumprimento das obrigações (desemprego / morte)</li> <li>- o seguro de incêndio</li> <li>- o seguro de habitação e recheio</li> </ul> <p>Quando uma oferta é subordinada à condição de estes serviços serem prestados ao consumidor por uma instituição de crédito hipotecário (desde que permitido pela legislação nacional), esta condição deve ser claramente indicada.</p>
12 Reembolso antecipado	<p>O mutuante deve prestar informações relativas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à possibilidade e às modalidades de reembolso antecipado ;</li> <li>- incluindo indicações sobre todos os encargos aplicáveis.</li> </ul> <p>Quando o montante dos encargos não puder ser determinado nesta fase, deve</p>

	indicar-se que será devida uma soma suficiente para a cobertura dos custos pelo mutuante em caso de resolução da transacção.
13 Sistema interno de recurso	Nome, endereço e número de telefone do contacto
14 Quadro de amortização ilustrativo	<p>O mutuante deve apresentar um quadro de amortização ilustrativo e resumido que inclua, no mínimo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- o montante das prestações mensais ou trimestrais (se for caso disso) durante o primeiro ano;</li> <li>- evolução dos montantes anuais relativamente ao período total do empréstimo.</li> </ul> <p>O quadro deve incluir os montantes relativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ao reembolso do capital;</li> <li>- ao pagamento dos juros;</li> <li>- ao capital em dívida;</li> <li>- ao montante de cada prestação;</li> <li>- ao total do capital e dos juros ;</li> </ul> <p>Deve ser referido que o carácter meramente ilustrativo do quadro, o qual conterà uma advertência no caso de o empréstimo à habitação proposto ser um empréstimo com taxa variável.</p>
15 Obrigação de abertura da sua conta bancária e de pagamento do salário junto da instituição de crédito hipotecário	