

# DIRETIVAS

## DIRETIVA 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 e que altera as Diretivas 2008/48/CE e 2013/36/UE e o Regulamento (UE) n.º 1093/2010

(Texto relevante para efeitos do EEE)

O PARLAMENTO EUROPEU E O CONSELHO DA UNIÃO EUROPEIA,

Tendo em conta o Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia, nomeadamente o artigo 114.º,

Tendo em conta a proposta da Comissão Europeia,

Após transmissão do projeto de ato legislativo aos parlamentos nacionais,

Tendo em conta o parecer do Banco Central Europeu <sup>(1)</sup>,

Tendo em conta o parecer do Comité Económico e Social Europeu <sup>(2)</sup>,

Deliberando de acordo com o processo legislativo ordinário <sup>(3)</sup>,

Considerando o seguinte:

(1) Em março de 2003, a Comissão lançou um processo de identificação e avaliação do impacto dos obstáculos ao mercado interno no domínio dos contratos de crédito para imóveis de habitação. Em 18 de dezembro de 2007, adotou um Livro Branco sobre a integração dos mercados de crédito hipotecário da UE. No Livro Branco, a Comissão anunciava a intenção de proceder a uma avaliação do impacto das diferentes opções de ação política, nomeadamente no que respeita à informação pré-contratual, às bases de dados sobre o crédito, à solvabilidade, à taxa anual de encargos efetiva global (TAEG) e à consultoria sobre contratos de crédito. A Comissão criou um Grupo de Peritos do Historical Creditício para a ajudar a preparar medidas que melhorem a acessibilidade, a comparabilidade e o caráter exaustivo dos dados relativos ao crédito. Foram também lançados estudos sobre o papel e as operações dos intermediários de crédito e das instituições que, não sendo instituições de crédito, celebram contratos de crédito para imóveis de habitação.

(2) Nos termos do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia («TFUE»), o mercado interno compreende um

espaço sem fronteiras internas no qual são asseguradas a livre circulação de mercadorias e serviços e a liberdade de estabelecimento. O desenvolvimento de um mercado de crédito mais transparente e mais eficiente dentro desse espaço é vital para a promoção do desenvolvimento das atividades transfronteiriças e para a criação de um mercado interno de contratos de crédito para imóveis de habitação. Existem diferenças substanciais nas legislações dos vários Estados-Membros no que diz respeito às normas de conduta na concessão de contratos de crédito para imóveis de habitação e na regulação e supervisão dos intermediários de crédito e das instituições que, não sendo instituições de crédito, celebram contratos de crédito para imóveis de habitação. Essas diferenças criam obstáculos que restringem o volume da atividade transfronteiriça, tanto do lado da oferta como do lado da procura, reduzindo assim a concorrência e as opções de escolha disponíveis no mercado, aumentando o custo do crédito para os contraentes e podendo mesmo impedir que o negócio se realize.

(3) A crise financeira mostrou que o comportamento irresponsável de alguns participantes no mercado pode minar os alicerces do sistema financeiro, provocando desconfiança entre todas as partes, em especial nos consumidores, com consequências sociais e económicas potencialmente graves. Muitos consumidores perderam a confiança no setor financeiro e os mutuários têm cada vez mais dificuldade em reembolsar os seus empréstimos, daí resultando um aumento das situações de incumprimento e de venda coerciva do imóvel. Nesta conformidade, o G20 solicitou a colaboração do Conselho de Estabilidade Financeira para estabelecer princípios sobre normas idóneas em matéria de concessão de crédito para imóveis de habitação. Ainda que alguns dos maiores problemas associados à crise financeira tenham ocorrido no exterior da União, os níveis de dívida dos consumidores na União são significativos e concentram-se em grande parte em créditos para imóveis de habitação. Portanto, convém assegurar que o enquadramento regulamentar da União nesta área seja robusto e coerente com os princípios internacionais e utilize adequadamente o leque de instrumentos existentes, o que poderá incluir o recurso ao rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia, ao rácio entre o valor do empréstimo e o rendimento, ao rácio entre o rendimento e o endividamento ou a outros rácios semelhantes, com níveis mínimos abaixo dos quais nenhum crédito seria considerado aceitável, ou outras medidas compensatórias para as situações em que os riscos subjacentes sejam maiores para os consumidores

<sup>(1)</sup> JO C 240 de 18.8.2011, p. 3.

<sup>(2)</sup> JO C 318 de 29.10.2011, p. 133.

<sup>(3)</sup> Posição do Parlamento Europeu de 10 de dezembro de 2013 (ainda não publicada no Jornal Oficial) e decisão do Conselho de 28 de janeiro de 2014.

- ou em que as referidas medidas sejam necessárias para prevenir o endividamento excessivo das famílias. Face aos problemas revelados pela crise financeira e tendo em vista garantir a existência de um mercado interno eficiente e competitivo que contribua para a estabilidade financeira, a Comissão, na sua comunicação de 4 de março de 2009 intitulada «Impulsionar a retoma europeia», propôs medidas relativas aos contratos de crédito para imóveis de habitação, nomeadamente um enquadramento fidedigno para a intermediação de crédito, na perspetiva da criação de mercados responsáveis e de confiança para o futuro e do restabelecimento da confiança dos consumidores. Na sua comunicação de 13 de abril de 2011 intitulada «Ato para o Mercado Único – Doze alavancas para estimular o crescimento e reforçar a confiança mútua», a Comissão reafirmou o seu empenho num mercado interno eficiente e competitivo.
- (4) Foram identificados vários problemas nos mercados de crédito hipotecário no interior da União relacionados com a concessão e a contração irresponsáveis de empréstimos e com os potenciais comportamentos irresponsáveis dos intervenientes no mercado, incluindo os intermediários de crédito e as instituições que não são instituições de crédito. Alguns desses problemas diziam respeito a créditos em moeda estrangeira, pelos quais os consumidores tinham optado para tirar vantagem das taxas devedoras oferecidas mas sem terem a informação ou compreensão adequadas do risco de taxa de câmbio inerente. Esses problemas são motivados por deficiências dos mercados e da regulamentação, bem como por outros fatores como a conjuntura económica geral e os baixos níveis de literacia financeira. Outros problemas prendem-se com a ineficácia, a incoerência ou a inexistência de regimes aplicáveis aos intermediários de crédito e às instituições que, não sendo instituições de crédito, concedem crédito para imóveis de habitação. Os problemas identificados têm repercussões potencialmente significativas a nível macroeconómico, podendo resultar em prejuízos para os consumidores, constituir obstáculos económicos ou jurídicos à atividade transfronteiriça e criar condições de concorrência desiguais entre os diversos intervenientes.
- (5) A fim de facilitar a criação de um mercado interno que funcione corretamente, com um nível elevado de proteção dos consumidores na área dos contratos de crédito para imóveis, e de assegurar que os consumidores que procuram esse tipo de contratos possam fazê-lo com a certeza de que as instituições que irão contactar agem de forma profissional e responsável, é necessário criar um enquadramento legal da União adequadamente harmonizado em várias áreas, que tenha em conta as diferenças existentes nos contratos de crédito, resultantes, nomeadamente, das diferenças existentes nos mercados nacionais e regionais de bens imóveis.
- (6) Por conseguinte, a presente diretiva deverá desenvolver um mercado interno mais transparente, eficiente e competitivo, através de contratos de crédito para bens imóveis que sejam coerentes, flexíveis e equitativos, promovendo simultaneamente a concessão e contração de empréstimos de forma sustentável e a inclusão financeira, e proporcionando assim um nível elevado de proteção dos consumidores.
- (7) A fim de criar um verdadeiro mercado interno com um nível elevado e equivalente de proteção dos consumidores, a presente diretiva contém disposições que são objeto de harmonização máxima no que respeita à prestação de informação pré-contratual através do formato normalizado da ficha de informação normalizada europeia (FINE) e ao cálculo da TAEG. Todavia, tendo em conta a especificidade dos contratos de crédito para bens imóveis e as diferenças na evolução do mercado e nas condições existentes nos Estados-Membros, especialmente no que diz respeito à estrutura do mercado e aos participantes no mercado, às categorias de produtos disponíveis e às formalidades inerentes ao processo de concessão de crédito, os Estados-Membros deverão ter a possibilidade de manter ou introduzir disposições mais restritivas do que as previstas na presente diretiva nos domínios que não estejam claramente identificados como objeto de harmonização máxima. Esta abordagem diferenciada é necessária para evitar prejudicar o nível de proteção dos consumidores relativamente aos contratos de crédito abrangidos pelo âmbito da presente diretiva. Os Estados-Membros deverão, por exemplo, ser autorizados a manter ou introduzir disposições mais restritivas no que diz respeito aos requisitos de conhecimentos e competências aplicáveis ao pessoal e às instruções de preenchimento da FINE.
- (8) A presente diretiva deverá melhorar as condições de estabelecimento e funcionamento do mercado interno mediante a aproximação das legislações dos Estados-Membros e o estabelecimento de normas de qualidade para determinados serviços, nomeadamente no que se refere à comercialização e concessão de crédito através de mutuantes e intermediários de crédito e à promoção de boas práticas. A definição de normas de qualidade para os serviços de concessão de crédito envolve necessariamente a introdução de determinadas disposições respeitantes ao acesso às atividades, de supervisão e aos requisitos prudenciais.
- (9) Nos domínios não abrangidos pela presente diretiva, os Estados-Membros são livres de manter ou introduzir disposições legais nacionais. Em particular, podem manter ou introduzir disposições nacionais em domínios como o direito dos contratos relativamente à validade dos contratos de crédito, o direito de propriedade, o registo predial, a informação contratual e, na medida em que não sejam regidas pela presente diretiva, as questões posteriores à celebração do contrato. Os Estados-Membros podem dispor que o avaliador ou agência de avaliação ou o notário possam ser escolhidos por acordo das partes. Dadas as diferenças entre os procedimentos de compra e venda de imóveis de habitação nos diversos Estados-Membros, existe a possibilidade de os mutuantes ou os intermediários de crédito tentarem receber pagamentos antecipados dos consumidores – no pressuposto de que esses pagamentos poderão ajudar a garantir a celebração de um contrato de crédito ou a aquisição ou venda de um imóvel – e de essas práticas serem utilizadas de forma abusiva, nomeadamente quando os consumidores não estão familiarizados com os requisitos ou as práticas habituais num dado Estado-Membro. Convém, pois, autorizar os Estados-Membros a imporem restrições a tais pagamentos.

- (10) A presente diretiva deverá aplicar-se independentemente de o mutuante ou o intermediário de crédito ser uma pessoa coletiva ou uma pessoa singular. Porém, a presente diretiva não deverá afetar o direito de os Estados-Membros restringirem, de acordo com o direito da União, o papel do mutuante ou do intermediário de crédito nela previsto a pessoas coletivas ou a determinados tipos de pessoa coletiva.
- (11) Atendendo a que os consumidores e as empresas não estão na mesma posição, não necessitam do mesmo nível de proteção. Sendo embora importante garantir os direitos dos consumidores através de disposições que não possam ser derogadas por contrato, é razoável permitir que as empresas e organizações celebrem outros tipos de contrato.
- (12) A definição de consumidor deverá abranger as pessoas singulares que ajam fora do âmbito da sua atividade comercial, empresarial ou profissional. No entanto, no caso dos contratos com dupla finalidade, em que o contrato é celebrado para fins parcialmente abrangidos pela atividade comercial, empresarial ou profissional da pessoa e parcialmente excluídos dessa atividade, e em que a finalidade comercial, empresarial ou profissional é de tal modo limitada que não é predominante no contexto global do contrato, essa pessoa deverá ser igualmente considerada consumidor.
- (13) Embora a presente diretiva regule os contratos de crédito apenas ou predominantemente para imóveis de habitação, nada impede os Estados-Membros de tornarem extensivas a contratos de crédito para outros tipos de imóveis as medidas nela previstas para proteger os consumidores, ou de regularem esses contratos de qualquer outro modo.
- (14) As definições constantes da presente diretiva determinam o âmbito da harmonização. Por conseguinte, as obrigações de transposição da presente diretiva por parte dos Estados-Membros deverão ser limitadas ao seu âmbito de aplicação determinado por aquelas definições. Por exemplo, as obrigações dos Estados-Membros quanto à transposição da presente diretiva estão limitadas aos contratos de crédito celebrados com consumidores, ou seja, com pessoas singulares que, nas transações abrangidas pela presente diretiva, ajam fora do âmbito da sua atividade comercial, empresarial ou profissional. Do mesmo modo, os Estados-Membros estão obrigados a transpor as disposições da presente diretiva que regulam a atividade das pessoas que ajam na qualidade de intermediários de crédito na aceção constante desta diretiva. Todavia, a presente diretiva não deverá obstar a que os Estados-Membros apliquem, nos termos do direito da União, as disposições nela contidas a domínios não abrangidos pelo seu âmbito de aplicação. Além disso, as definições constantes da presente diretiva não deverão obstar a que os Estados-Membros aprovem, no direito nacional, subdefinições para efeitos específicos, desde que sejam conformes com as definições constantes da presente diretiva. A título de exemplo, os Estados-Membros deverão poder determinar, no direito nacional, subcategorias de intermediários de crédito que não estejam identificadas na presente diretiva, quando essas subcategorias forem necessárias a nível nacional para, por exemplo, diferenciar o nível de conhecimentos e exigências de competência a satisfazer pelos diferentes intermediários de crédito.
- (15) O objetivo da presente diretiva é assegurar que os consumidores que celebrem contratos de crédito para bens imóveis beneficiem de um nível de proteção elevado. Tal objetivo deverá por conseguinte aplicar-se aos créditos garantidos por bens imóveis, independentemente da finalidade do crédito, aos contratos de refinanciamento e a outros contratos de crédito cuja finalidade seja permitir que um proprietário ou comproprietário mantenha direitos de propriedade sobre edifício ou terreno, e aos créditos que sejam utilizados para aquisição de um imóvel em determinados Estados-Membros, incluindo os créditos que não impliquem o reembolso do capital ou, a não ser que os Estados-Membros disponham de um quadro alternativo adequado, aos créditos cuja finalidade seja conceder um financiamento temporário entre a venda de um bem imóvel e a aquisição de outro e aos créditos garantidos para a realização de obras em imóveis de habitação.
- (16) A presente diretiva não deverá aplicar-se a certos contratos de crédito em que o mutuante faz um pagamento único, efetua pagamentos periódicos ou usa outras formas de reembolso do crédito em contrapartida de um montante proveniente da venda de um bem imóvel e cujo principal objetivo é facilitar o consumo, como os produtos de libertação de capital imobiliário (*equity release*) ou outros produtos especializados equiparáveis. Esses contratos de crédito têm características específicas que ultrapassam o âmbito de aplicação da presente diretiva. A avaliação da solvabilidade do consumidor, por exemplo, é irrelevante, uma vez que os pagamentos são feitos pelo mutuante ao consumidor e não o contrário. Uma operação desse tipo exigiria, nomeadamente, uma informação pré-contratual substancialmente diferente. Além disso, existem outros produtos, tais como os contratos imobiliários de renda vitalícia (*home reversions*), cujas funções são comparáveis às das hipotecas inversas (*reverse mortgages*) ou das hipotecas vitalícias (*lifetime mortgages*), que não envolvem a concessão de crédito, pelo que não serão abrangidos pela presente diretiva.
- (17) A presente diretiva não deverá abranger outros tipos de contratos de crédito de nicho expressamente enumerados, diferentes dos créditos hipotecários padronizados quanto à sua natureza e aos riscos envolvidos e que, por isso, exigem uma abordagem própria, designadamente contratos de crédito que resultam de transações judiciais ou concluídas perante outros tipos de autoridade pública, nem determinados tipos de contratos de crédito em que o crédito é concedido por um empregador aos seus empregados em determinadas circunstâncias, como já prevê a Diretiva 2008/48/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de abril de 2008, relativa a contratos de crédito aos consumidores<sup>(1)</sup>. Considera-se adequado autorizar os Estados-Membros a excluírem certos contratos de crédito, como os que são concedidos a um conjunto restrito de pessoas em condições vantajosas ou oferecidos por cooperativas de crédito, desde que existam mecanismos alternativos adequados para assegurar que os objetivos políticos no domínio da estabilidade financeira e do mercado interno sejam atingidos sem impedir a inclusão financeira e o acesso ao crédito. Os contratos de crédito para bens imóveis que não se destinem a habitação própria (casa, apartamento ou outro local de residência) do consumidor ou de um membro da sua

(<sup>1</sup>) JO L 133 de 22.5.2008, p. 66.

família e que se destinem a habitação (casa, apartamento ou outro local de residência) para arrendamento têm riscos e características que os distinguem dos contratos de crédito padronizados, pelo que poderá ser necessário um enquadramento mais adaptado. Os Estados-Membros deverão, pois, ser autorizados a excluir esses contratos de crédito do âmbito da presente diretiva sempre que exista um enquadramento nacional adequado que se lhes aplique.

- (18) Os contratos de crédito sem garantia associada cuja finalidade seja a realização de obras em imóveis de habitação e envolvam montantes superiores a 75 000 EUR deverão recair no âmbito de aplicação da Diretiva 2008/48/CE, a fim de assegurar a esses consumidores um nível de proteção equivalente e evitar qualquer lacuna de regulamentação entre aquela diretiva e a presente. A Diretiva 2008/48/CE deverá, por conseguinte, ser alterada nesse sentido.
- (19) Por razões de segurança jurídica, o enquadramento legal da União no domínio dos contratos de crédito para imóveis de habitação deverá ser coerente com outros atos normativos da União e supletivo em relação aos mesmos, em particular nos domínios da proteção do consumidor e da supervisão prudencial. Algumas definições essenciais, nas quais se incluem as de «consumidor» e de «suporte duradouro», bem como os conceitos-chave utilizados na informação normalizada para designar as características financeiras do crédito, incluindo o «montante total imputado ao consumidor» e a «taxa devedora», deverão estar em consonância com as definições e conceitos utilizados na Diretiva 2008/48/CE, para que se utilize a mesma terminologia para o mesmo tipo de factos, independentemente de se tratar de um crédito aos consumidores ou de um crédito para um imóvel de habitação. Os Estados-Membros deverão por conseguinte assegurar, na transposição da presente diretiva, a coerência de aplicação e interpretação no que respeita a essas definições essenciais e a esses conceitos-chave.
- (20) A fim de assegurar um enquadramento coerente para os consumidores no domínio do crédito, bem como de minimizar os encargos administrativos para os mutuantes e os intermediários de crédito, o núcleo da presente diretiva deverá seguir a estrutura da Diretiva 2008/48/CE, sempre que possível, nomeadamente a noção de que a informação incluída na publicidade dos contratos de crédito para imóveis de habitação deve ser prestada ao consumidor através de um exemplo representativo, de que lhe deve ser comunicada informação pré-contratual pormenorizada através de uma ficha de informação normalizada, de que o consumidor deve receber explicações adequadas antes de celebrar o contrato de crédito, de que deve ser estabelecida uma base comum para o cálculo da TAEG excluindo os emolumentos notariais e de que os mutuantes devem verificar a solvabilidade do consumidor antes de concederem um crédito. Da mesma
- forma, deverá ser garantido um acesso não discriminatório dos mutuantes às bases de dados de crédito relevantes, a fim de assegurar condições equitativas relativamente ao disposto na Diretiva 2008/48/CE. Tal como acontece com a Diretiva 2008/48/CE, a presente diretiva deverá assegurar um processo de admissão adequado e a supervisão de todos os mutuantes que celebrem contratos de crédito para bens imóveis e estabelecer requisitos para a criação de mecanismos de resolução extrajudicial de litígios e de garantia de acesso aos mesmos.
- (21) A presente diretiva deverá complementar a Diretiva 2002/65/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de setembro de 2002, relativa à comercialização à distância de serviços financeiros prestados a consumidores <sup>(1)</sup>, que dispõe que nas vendas à distância os consumidores sejam informados da existência ou inexistência do direito de resolução e que prevê esse direito. Contudo, enquanto a Diretiva 2002/65/CE prevê a possibilidade de o fornecedor comunicar informação pré-contratual após a celebração do contrato, essa possibilidade seria inadequada nos contratos de crédito para imóveis de habitação, dada a importância do compromisso financeiro assumido pelo consumidor. A presente diretiva não deverá afetar as disposições gerais do direito dos contratos nacional, nomeadamente as regras relativas à validade, à formação ou aos efeitos dos contratos, na medida em que os aspetos gerais do direito dos contratos não são regulados na presente diretiva.
- (22) Simultaneamente, é importante ter em conta as especificidades dos contratos de crédito para imóveis de habitação, que justificam uma abordagem diferenciada. Dada a natureza e as possíveis consequências para o consumidor de um contrato de crédito para um imóvel de habitação, o material publicitário e a informação pré-contratual personalizada deverão incluir advertências de risco específicas e adequadas, por exemplo quanto ao potencial impacto das flutuações da taxa de câmbio no montante que o consumidor tem de reembolsar e, se tal for considerado conveniente pelos Estados-Membros, quanto à natureza e às implicações da constituição de uma garantia. À semelhança do que é já prática corrente do setor em relação aos créditos à habitação, para além da informação pré-contratual personalizada deverá ser sempre disponibilizada informação pré-contratual de caráter geral. Além disso, justifica-se uma abordagem diferenciada para ter em conta os ensinamentos da crise financeira e assegurar que a concessão de créditos assenta em bases sólidas. A este respeito, as disposições relativas à avaliação da solvabilidade deverão ser reforçadas por comparação com o crédito ao consumo, os intermediários de crédito deverão passar a prestar informações mais precisas quanto ao seu estatuto e à sua relação com os mutuantes, a fim de revelar potenciais conflitos de interesse, e todos os intervenientes na celebração de contratos de crédito para bens imóveis deverão ser submetidos à devida autorização e supervisão.

<sup>(1)</sup> JO L 271 de 9.10.2002, p. 16.



- (23) É necessário regulamentar algumas áreas adicionais para refletir a especificidade dos créditos para imóveis de habitação. Dada a importância da transação, é necessário assegurar que os consumidores disponham de um prazo suficiente de, pelo menos, sete dias, para ponderarem as suas implicações. Os Estados-Membros deverão poder dispor que esse prazo constitui um período de reflexão antes da celebração do contrato de crédito, um período para o exercício do direito de resolução após a celebração do contrato ou uma conjugação de ambos. Convém que os Estados-Membros disponham de flexibilidade para fazer com que o período de reflexão, que não poderá exceder 10 dias, seja vinculativo para o consumidor, mas que, noutros casos, os consumidores que desejem contratar durante o período de reflexão o possam fazer e que, por uma questão de segurança jurídica das transações imobiliárias, os Estados-Membros tenham a possibilidade de dispor que o período de reflexão ou o direito de resolução caduquem caso o consumidor pratique qualquer ato que, nos termos da lei nacional, resulte na criação ou transmissão de um direito de propriedade associado ao contrato de crédito ou à utilização de fundos obtidos através desse contrato ou, se for o caso, transfira os fundos para um terceiro.
- (24) Dadas as características específicas dos contratos de crédito para imóveis de habitação, é prática corrente os mutuantes oferecerem aos consumidores um conjunto de produtos ou serviços que podem ser adquiridos juntamente com o contrato de crédito. Por isso, dada a importância desses contratos para os consumidores, convém estabelecer regras específicas sobre as vendas associadas obrigatórias. Associar um contrato de crédito a um ou mais outros serviços ou produtos financeiros em pacotes constitui um meio de os mutuantes diversificarem a oferta e concorrerem uns com os outros, desde que as componentes do pacote também possam ser adquiridas separadamente. Embora a associação de contratos de crédito a um ou vários outros serviços ou produtos financeiros em pacotes possa beneficiar os consumidores, também poderá comprometer a mobilidade destes e a sua capacidade para fazerem escolhas informadas, a menos que as componentes do pacote possam ser adquiridas separadamente. É importante prevenir práticas como a associação obrigatória de determinados produtos suscetíveis de induzir os consumidores a celebrarem contratos de crédito que não acautelam os seus interesses, sem no entanto restringir as vendas associadas facultativas de produtos que possam ser vantajosas para os consumidores. Os Estados-Membros deverão, porém, continuar a acompanhar de perto os mercados de serviços financeiros a retalho para assegurar que as vendas associadas facultativas não distorcem a escolha do consumidor nem a concorrência no mercado.
- (25) Regra geral, não deverão ser permitidas vendas associadas obrigatórias, a menos que o serviço ou produto financeiro oferecido juntamente com o contrato de crédito não possa ser oferecido separadamente por ser parte integrante do crédito, como por exemplo no caso dos descobertos com garantia. Noutros casos, contudo, poderá justificar-se que os mutuantes proponham ou contratualizem um contrato de crédito associado a um pacote com uma conta de pagamento, uma conta de poupança, um produto de investimento ou um produto de pensão, por exemplo caso o capital da conta seja utilizado para reembolsar o crédito ou constitua um requisito para juntar recursos no intuito de obter o crédito, ou nas situações em que, por exemplo, um produto de investimento ou um produto de pensão de caráter privado sirva de garantia adicional do crédito. Embora se justifique que os mutuantes possam exigir ao consumidor que disponha de uma apólice de seguro adequada para garantir o reembolso do crédito ou segurar o bem dado em garantia, o consumidor deverá ter a possibilidade de escolher a sua própria seguradora, desde que a sua apólice de seguro tenha um nível de garantia equivalente ao da apólice de seguro proposta ou oferecida pelo mutuante. Além disso, os Estados-Membros podem normalizar, total ou parcialmente, a cobertura proporcionada pelos contratos de seguros, a fim de facilitar a comparação entre as várias ofertas pelos consumidores que o desejem fazer.
- (26) É importante assegurar a correta avaliação do imóvel de habitação antes da celebração do contrato de crédito, nomeadamente, quando a avaliação afeta a obrigação residual do consumidor em caso de incumprimento. Os Estados-Membros deverão, pois, assegurar a existência de normas de avaliação fidedignas. Para serem consideradas fidedignas, as normas de avaliação deverão ter em conta as normas de avaliação reconhecidas internacionalmente, em particular as desenvolvidas pela Comissão Internacional de Normas de Avaliação, pelo Grupo Europeu de Associações de Avaliadores e pela *Royal Institution of Chartered Surveyors*. Estas normas de avaliação internacionalmente reconhecidas assentam em princípios de elevado nível que exigem que os mutuantes, designadamente, adotem processos adequados em matéria de gestão interna dos riscos e de gestão de garantias e adiram a esses processos – que incluem métodos de avaliação sólidos – adotem normas e métodos de avaliação conducentes a avaliações realistas e fundamentadas dos imóveis, por forma a assegurar que todos os relatórios de avaliação sejam elaborados com o cuidado e a diligência profissionais adequados e que os avaliadores satisfaçam determinados requisitos de qualificação, e mantenham documentação adequada sobre a avaliação das garantias que seja completa e razoável. A este respeito é desejável também assegurar um controlo adequado dos mercados de imóveis de habitação e a consonância dos mecanismos previstos nessas disposições com a Diretiva 2013/36/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de junho de 2013, relativa ao acesso à atividade das instituições de crédito e à supervisão prudencial das empresas de investimento <sup>(1)</sup>. As disposições da presente diretiva relativas a normas de avaliação de imóveis pode ser dado cumprimento, por exemplo, através de legislação ou autorregulação.
- (27) Dadas as importantes consequências que a execução da hipoteca tem para os mutuantes, os consumidores e eventualmente para a estabilidade financeira, convém incentivar os mutuantes a tratarem de forma proativa o risco de crédito emergente logo de início e instituir as medidas necessárias para assegurar que os mutuantes ajam com razoável tolerância e envidem diligências razoáveis para resolver a situação por outros meios antes de intentarem um processo de execução hipotecária. Sempre que possível, deverão ser encontradas soluções que tenham em conta as circunstâncias concretas e as necessidades razoáveis para as despesas de subsistência

<sup>(1)</sup> JO L 176 de 27.6.2013, p. 338.

do consumidor. Caso após o processo de execução subsista uma dívida por saldar, os Estados-Membros deverão assegurar a proteção de condições mínimas de subsistência e instituir medidas que facilitem o reembolso evitando simultaneamente o sobreendividamento de longa duração. Pelo menos quando o preço obtido pelo imóvel afetar o montante devido pelo consumidor, os Estados-Membros deverão incentivar os mutuantes a empreenderem diligências razoáveis para obterem pelo imóvel objeto de execução o melhor preço possível no contexto das condições de mercado. Os Estados-Membros não deverão impedir as partes num contrato de crédito de acordarem expressamente que a transmissão do bem dado em garantia para o mutuante é suficiente para reembolsar o crédito.

- (28) Os intermediários exercem frequentemente outras atividades para além da mera intermediação de crédito, nomeadamente a mediação de seguros ou a prestação de serviços de investimento. A presente diretiva deverá também, por conseguinte, garantir a coerência com a Diretiva 2002/92/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 9 de dezembro de 2002, relativa à mediação de seguros <sup>(1)</sup>, e com a Diretiva 2004/39/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 21 de abril de 2004, relativa aos mercados de instrumentos financeiros <sup>(2)</sup>. Em particular, as instituições de crédito autorizadas nos termos da Diretiva 2013/36/UE e outras instituições financeiras sujeitas a regimes de admissão equivalentes nos termos da lei nacional não deverão precisar de admissão de forma separada para exercerem a atividade de intermediário de crédito, a fim de simplificar o estabelecimento e as operações transfronteiriças dos intermediários de crédito. A responsabilidade total e incondicional dos mutuantes e dos intermediários de crédito pelas atividades dos intermediários de crédito vinculados e dos representantes nomeados deverá ser extensiva apenas às atividades abrangidas pela presente diretiva, a menos que os Estados-Membros optem por torná-la extensiva a outros domínios.
- (29) A fim de aumentar a capacidade dos consumidores para tomarem decisões com conhecimento de causa sobre contratação responsável de créditos e gestão responsável da dívida, os Estados-Membros deverão promover medidas destinadas a apoiar a formação dos consumidores nessa matéria, em particular no domínio dos contratos de crédito hipotecário. É particularmente importante dar orientações aos consumidores que contratam um crédito hipotecário pela primeira vez. A este respeito, a Comissão deverá identificar exemplos de boas práticas tendentes a facilitar a continuação do desenvolvimento de medidas destinadas a aumentar a sensibilidade dos consumidores para as questões financeiras.
- (30) Devido aos riscos significativos associados à contratação de créditos em moeda estrangeira, é necessário prever medidas destinadas a garantir que os consumidores tenham consciência do risco que assumem e tenham a possibilidade de limitar a exposição ao risco de taxa de câmbio

durante a vigência do crédito. O risco poderá ser limitado quer dando ao consumidor o direito de converter a moeda do crédito, quer através de outros mecanismos como limites máximos ou, nos casos em que tal seja suficiente para limitar o risco de taxa de câmbio, advertências.

- (31) O enquadramento legal aplicável deverá dar aos consumidores a confiança de que os mutuantes, os intermediários de crédito e os representantes nomeados têm em conta os interesses do consumidor, com base nas informações de que o mutuante, o intermediário de crédito e os representantes nomeados dispõem nesse momento e em previsões razoáveis sobre os riscos quanto à evolução da situação do consumidor ao longo da vigência do contrato de crédito proposto. Poderá também implicar, nomeadamente, que os mutuantes não comercializem o crédito de modo a que as comunicações comerciais prejudiquem ou possam prejudicar significativamente a capacidade do consumidor para analisar cuidadosamente a contratação do crédito, ou que o mutuante não utilize a concessão do empréstimo como principal método de comunicação comercial ao comercializar mercadorias, serviços ou bens imóveis junto dos consumidores. Um aspeto essencial para garantir essa confiança dos consumidores é a obrigação de assegurar um elevado nível de imparcialidade, honestidade e profissionalismo no setor, uma gestão adequada de conflitos de interesses, incluindo os que resultam da remuneração, e a obrigação de defender os interesses do consumidor na consultoria prestada.
- (32) Deverá ser assegurado que os mutuantes, os intermediários de crédito e os representantes nomeados tenham ao seu serviço pessoal com um nível adequado de conhecimentos e de competências a fim de atingir um elevado grau de profissionalismo. A presente diretiva deverá, por conseguinte, exigir que, com base nos requisitos mínimos de conhecimentos e competências nela estabelecidos, os conhecimentos e as competências relevantes sejam comprovados a nível da empresa. Os Estados-Membros deverão ter a liberdade de introduzir ou manter requisitos desse tipo aplicáveis às pessoas singulares. Os Estados-Membros deverão poder autorizar os mutuantes, os intermediários de crédito e os representantes nomeados a estabelecerem uma diferenciação entre os níveis de requisitos mínimos de conhecimentos em função da participação na prestação de determinados serviços ou processos. Neste contexto, o pessoal inclui o pessoal subcontratado que esteja ao serviço do mutuante, do intermediário de crédito ou do representante nomeado, bem como os respetivos trabalhadores. Para efeitos da presente diretiva, o pessoal que exerça diretamente as atividades nela contempladas deverá incluir tanto o pessoal que desempenha funções executivas, como funções administrativas, incluindo a gestão, que tem um papel importante no processo dos contratos de crédito. As pessoas que desempenham funções de apoio não relacionadas com o processo dos contratos de crédito (por exemplo, o pessoal adstrito aos recursos humanos e às tecnologias da informação e das comunicações) não deverão ser consideradas pessoal para efeitos da presente diretiva.

<sup>(1)</sup> JO L 9 de 15.1.2003, p. 3.

<sup>(2)</sup> JO L 145 de 30.4.2004, p. 1.

- (33) Caso o mutuante ou o intermediário de crédito preste serviços no território de outro Estado-Membro ao abrigo da liberdade de prestação de serviços, o Estado-Membro de origem deverá ser responsável pelo estabelecimento dos requisitos mínimos de conhecimentos e competências aplicáveis ao pessoal. Todavia, os Estados-Membros de acolhimento que o considerem necessário deverão ter a possibilidade de estabelecer os seus próprios requisitos de competência em certos domínios aplicáveis aos mutuantes e intermediários de crédito que prestem serviços no seu território ao abrigo da liberdade de prestação de serviços.
- (34) Dada a importância de assegurar a aplicação e o cumprimento na prática dos requisitos de conhecimentos e competências, os Estados-Membros deverão exigir que as autoridades competentes supervisionem os mutuantes, os intermediários de crédito e os representantes nomeados e lhes deem poderes para obterem a comprovação de que necessitem para avaliarem o cumprimento de forma fidedigna.
- (35) A forma como os mutuantes, os intermediários de crédito e os representantes nomeados remuneram o seu pessoal deverá constituir um dos aspetos-chave para garantir a confiança dos consumidores no setor financeiro. A presente diretiva estabelece as regras de remuneração do pessoal, com o objetivo de limitar práticas de venda inadequadas e de garantir que a forma de remuneração do pessoal não impede o cumprimento da obrigação de ter em conta os interesses dos consumidores. Em especial, os mutuantes, os intermediários de crédito e os representantes nomeados não deverão conceber as suas políticas remuneratórias de modo a incentivar o seu pessoal a celebrar um determinado número ou tipo de contratos de crédito ou a propor determinados serviços acessórios aos consumidores sem atender expressamente aos interesses e às necessidades destes. Neste contexto, os Estados-Membros poderão considerar necessário decidir que determinada prática – por exemplo, a cobrança de comissões por parte dos intermediários vinculados – é contrária aos interesses dos consumidores. Os Estados-Membros deverão também poder dispor que a remuneração recebida pelo pessoal não depende da taxa ou do tipo de contrato de crédito celebrado com o consumidor.
- (36) A presente diretiva prevê regras harmonizadas no que se refere aos domínios de conhecimentos e competências que o pessoal dos mutuantes, dos intermediários de crédito e dos representantes nomeados deverá possuir para a elaboração, a oferta, a concessão e a intermediação de contratos de crédito. A presente diretiva não prevê regras específicas diretamente relacionadas com o reconhecimento de qualificações profissionais obtidas por uma pessoa num Estado-Membro para satisfazer os requisitos de conhecimentos e competências noutra Estado-Membro. A Diretiva 2005/36/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 7 de setembro de 2005, relativa ao reconhecimento das qualificações profissionais <sup>(1)</sup>, deverá por conseguinte continuar a reger as condições de reconhecimento e as medidas de compensação que os Estados-Membros de acolhimento podem exigir a uma pessoa cuja qualificação não tenha sido obtida sob a sua jurisdição.
- (37) Os mutuantes e intermediários de crédito utilizam frequentemente anúncios publicitários, muitas vezes com termos e condições especiais, a fim de atrair os consumidores para determinado produto. Os consumidores deverão, por conseguinte, ser protegidos contra práticas publicitárias desleais ou enganosas e ter a possibilidade de comparar anúncios. Para que os consumidores possam comparar as diferentes ofertas, é necessário estabelecer disposições específicas sobre a publicidade de contratos de crédito e uma lista dos elementos a incluir nos anúncios e no material publicitário que lhes sejam dirigidos, quando tal publicidade especifique as taxas de juro ou os valores relativos ao custo do crédito. Os Estados-Membros deverão continuar a dispor da liberdade de introduzir ou manter na sua legislação nacional requisitos de informação relativamente à publicidade que não indique a taxa de juro ou não contenha valores relativos ao custo do crédito. Esses requisitos deverão ter em conta as especificidades dos contratos de crédito para imóveis de habitação. Em todo o caso, de acordo com a Diretiva 2005/29/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 11 de maio de 2005, relativa às práticas comerciais desleais das empresas face aos consumidores no mercado interno <sup>(2)</sup>, haverá que assegurar que a publicidade dos contratos de crédito não dê uma imagem enganadora do produto.
- (38) Muito embora a publicidade tenda a centrar-se num ou em vários produtos em particular, os consumidores deverão ter a possibilidade de tomar as suas decisões com pleno conhecimento de toda a gama de produtos de crédito oferecidos. Neste contexto, a informação de caráter geral desempenha um papel importante, informando o consumidor sobre a vasta gama de produtos e serviços oferecidos e sobre as principais características dos mesmos. Por conseguinte, os consumidores deverão poder, em qualquer momento, aceder a informações de caráter geral sobre os produtos de crédito disponíveis. Mesmo que este requisito não se aplique aos intermediários de crédito não vinculados, tal não deverá obstar a que esses intermediários continuem a ter a obrigação de prestar aos consumidores informações pré-contratuais personalizadas.
- (39) A fim de assegurar condições de concorrência equitativas e permitir que a decisão do consumidor se baseie nas características dos produtos de crédito oferecidos e não no canal de distribuição através do qual tem acesso a esses produtos de crédito, os consumidores deverão receber informação sobre o crédito independentemente de negociarem diretamente com o mutuante ou com um intermediário de crédito.
- (40) Os consumidores deverão também receber informação personalizada em tempo útil antes da celebração do contrato de crédito para poderem comparar e ponderar as características dos produtos de crédito. Nos termos da Recomendação 2001/193/CE da Comissão, de 1 de março de 2001, relativa às informações a prestar pelos

<sup>(1)</sup> JO L 255 de 30.9.2005, p. 22.

<sup>(2)</sup> JO L 149 de 11.6.2005, p. 22.



credores aos utilizadores antes da celebração de contratos de empréstimo à habitação <sup>(1)</sup>, a Comissão comprometeu-se a controlar a observância do código voluntário de conduta sobre as informações a prestar antes da celebração de contratos de empréstimo à habitação, do qual consta a FINE, que fornece informação, de forma personalizada a cada consumidor, sobre o contrato de crédito que é proposto. Os elementos desde então recolhidos pela Comissão evidenciaram a necessidade de rever o conteúdo e a apresentação da FINE, para garantir que a mesma é clara e inteligível e contém todas as informações consideradas relevantes para os consumidores. O conteúdo e a apresentação da FINE deverão integrar os melhoramentos necessários identificados durante os ensaios efetuados junto dos consumidores em todos os Estados-Membros. A estrutura da FINE, nomeadamente a ordem das rubricas de informação, deverá ser revista, a redação deverá ser mais simples e certas secções, como por exemplo a secção «Taxa nominal» e a secção «Taxa anual de encargos efetiva global», deverão ser agrupadas, devendo por outro lado ser acrescentadas novas secções, nomeadamente uma secção «Características flexíveis». Deverá ser facultado ao consumidor um quadro de amortização indicativo integrado na FINE se o crédito for de juros diferidos, se o reembolso do capital for diferido durante um período inicial ou se a taxa devedora for fixa para todo o período de vigência do contrato de crédito. Os Estados-Membros deverão poder dispor que o referido quadro de amortização indicativo não é obrigatório para outros contratos de crédito.

- (41) Os estudos sobre consumo salientaram a importância da utilização de uma linguagem simples e clara nas informações prestadas aos consumidores, razão pela qual os termos utilizados na FINE não são necessariamente idênticos aos termos jurídicos definidos na presente diretiva embora tenham o mesmo significado.
- (42) Os requisitos de informação sobre os contratos de crédito constantes da FINE não deverão prejudicar os requisitos de informação nacionais ou da União relativos a outros produtos ou serviços que possam ser propostos juntamente com o contrato de crédito, enquanto condição para a obtenção do contrato de crédito para bens imóveis, ou no intuito de obter um contrato a uma taxa devedora mais baixa, tais como seguros contra incêndio ou seguros de vida, ou ainda produtos de investimento. Os Estados-Membros deverão ter a liberdade de manter a legislação nacional ou de introduzir novas disposições quando não existirem disposições harmonizadas, por exemplo requisitos de informação sobre o nível das taxas de usura na fase pré-contratual ou informações que possam ser úteis para efeitos de formação financeira ou de transação extrajudicial. Quaisquer informações adicionais deverão, todavia, ser dadas em documento separado, que poderá ser anexado à FINE. Os Estados-Membros deverão poder, nas respetivas línguas nacionais, utilizar um vocabulário diferente na FINE, sem alterar o seu teor nem a ordem pela qual são prestadas as informações, sempre

que tal seja necessário para utilizar uma linguagem mais facilmente compreendida pelos consumidores.

- (43) A fim de assegurar que a FINE forneça aos consumidores todas as informações relevantes para uma escolha informada, o mutuante deverá seguir as instruções constantes da presente diretiva ao proceder ao preenchimento da FINE. Os Estados-Membros deverão poder completar ou especificar melhor as instruções de preenchimento da FINE com base nas instruções constantes da presente diretiva. Por exemplo, os Estados-Membros deverão poder especificar melhor as informações a prestar para descrever o «tipo de taxa devedora» a fim de ter em conta as especificidades do mercado e dos produtos nacionais. Tais especificações não deverão, porém, ser contrárias às instruções constantes da presente diretiva nem implicar quaisquer alterações ao texto do modelo da FINE, que deverá ser reproduzido textualmente pelo mutuante. Os Estados-Membros deverão também poder acrescentar outras advertências sobre os contratos de crédito, adaptadas aos respetivos mercados e práticas nacionais, se tais advertências não estiverem já incluídas especificamente na FINE. Os Estados-Membros deverão poder dispor que o mutuante fique vinculado pelas informações prestadas na FINE, desde que tome a decisão de conceder o crédito.
- (44) O consumidor deverá receber informações através da FINE sem demora injustificada a partir do momento em que tenha fornecido as informações necessárias quanto às suas necessidades, situação financeira e preferências, e em tempo útil antes de ficar vinculado por um contrato de crédito ou por uma proposta, de modo a poder comparar os produtos de crédito e refletir sobre as suas características, bem como a aconselhar-se com terceiros, se necessário. Em especial, qualquer proposta contratual que seja feita ao consumidor deverá ser acompanhada da FINE, a não ser que esta lhe tenha já sido entregue e que as características da proposta se coadunem com as informações anteriormente prestadas. Todavia, os Estados-Membros deverão poder dispor que a entrega da FINE é obrigatória tanto antes da apresentação de uma proposta contratual como juntamente com tal proposta, caso não tenha sido facultada anteriormente uma FINE com as mesmas informações. Embora a FINE deva ser personalizada e refletir as preferências expressas pelo consumidor, a prestação destas informações personalizadas não implica a obrigatoriedade de prestar consultoria. Os contratos de crédito só deverão ser celebrados se o consumidor tiver tido tempo suficiente para comparar as propostas contratuais, avaliar as suas implicações, aconselhar-se com terceiros, se necessário, e tomar uma decisão informada sobre a aceitação ou não da proposta contratual.
- (45) Se o consumidor dispuser de um contrato de crédito com garantia associada para a compra de prédios urbanos ou rústicos e o período de vigência da garantia for mais longo do que a duração do contrato de crédito, e puder decidir reutilizar o capital reembolsado mediante a assinatura de um novo contrato de crédito, deverá ser-lhe disponibilizada uma nova FINE com a indicação da nova TAEG e das características específicas do novo contrato de crédito antes da assinatura deste último.

<sup>(1)</sup> JO L 69 de 10.3.2001, p. 25.



- (46) Pelo menos no caso de não existir direito de resolução, o mutuante ou, se for caso disso, o intermediário de crédito ou o representante nomeado deverão facultar ao consumidor uma cópia da minuta de contrato de crédito no momento da apresentação de qualquer proposta que vincule o mutuante. Nos outros casos, deverá pelo menos ser dada ao consumidor uma cópia da minuta do contrato de crédito quando for feita uma proposta contratual.
- (47) A fim de garantir a maior transparência possível e evitar abusos decorrentes de eventuais conflitos de interesses quando os consumidores utilizam os serviços de intermediários de crédito, estes últimos deverão ser sujeitos a determinadas obrigações de informação antes de prestarem os seus serviços. Essa informação deverá incluir a sua identidade e os seus vínculos com mutuantes, por exemplo se oferecem produtos de uma vasta gama de mutuantes ou apenas de um número mais restrito. Antes de serem exercidas quaisquer atividades de intermediação de crédito, deverá ser divulgada aos consumidores a existência de qualquer comissão ou outros incentivos a pagar pelo mutuante ou por terceiros ao intermediário de crédito relativamente ao contrato de crédito, devendo os consumidores ser informados nessa fase quer sobre o montante de tais pagamentos, quando for conhecido, quer sobre o facto de o montante dever ser divulgado na FINE numa fase pré-contratual posterior e do direito que lhes assiste de receberem informações sobre o nível de tais pagamentos nessa fase. Os consumidores deverão ainda ser informados sobre as comissões que deverão pagar aos intermediários de crédito pelos serviços prestados. Sem prejuízo do direito da concorrência, os Estados-Membros deverão ter a liberdade de introduzir ou manter disposições que proíbam o pagamento de comissões pelos consumidores a algumas ou a todas as categorias de intermediários de crédito.
- (48) O consumidor pode ainda ter necessidade de assistência adicional para decidir, de entre a gama de produtos propostos, qual o contrato de crédito que melhor se adequa às suas necessidades e à sua situação financeira. Os mutuantes e, se for caso disso, os intermediários de crédito deverão prestar a referida assistência relativamente aos produtos de crédito que oferecem ao consumidor, explicando-lhe de forma personalizada a informação relevante, sobretudo as características essenciais dos produtos propostos, de modo a que o consumidor possa compreender os efeitos que esses produtos podem ter na sua situação económica. Os mutuantes e, se for o caso, os intermediários de crédito deverão adaptar o modo como essas explicações são dadas às circunstâncias em que o crédito é oferecido e à necessidade de assistência do consumidor, tendo em conta os conhecimentos deste e a sua experiência em matéria de crédito, bem como a natureza de cada um dos produtos de crédito. Estas explicações não deverão constituir por si uma recomendação personalizada.
- (49) A fim de promover o estabelecimento e o funcionamento do mercado interno e garantir um elevado grau de proteção dos consumidores em toda a União, é necessário garantir uniformemente a comparabilidade da informação relativa às TAEG em toda a União.
- (50) O custo total do crédito para o consumidor deverá incluir todos os custos que este tenha de pagar no âmbito do contrato de crédito e que sejam do conhecimento do mutuante. Por conseguinte, deverá incluir juros, comissões, impostos, remuneração dos intermediários de crédito, despesas de avaliação do imóvel para efeitos da hipoteca e quaisquer outros encargos, com exceção dos emolumentos notariais, necessários para a obtenção do crédito, por exemplo um seguro de vida, ou para a sua obtenção nos termos e condições comercializadas, por exemplo um seguro contra incêndio. O disposto na presente diretiva no que se refere a produtos e serviços acessórios (por exemplo no tocante às despesas de abertura e manutenção de uma conta bancária) é aplicável sem prejuízo da Diretiva 2005/29/CE e da Diretiva 93/13/CEE do Conselho, de 5 de abril de 1993, relativa às cláusulas abusivas nos contratos celebrados com os consumidores <sup>(1)</sup>. O custo total do crédito para o consumidor deverá excluir os custos que este tenha de pagar pela compra do prédio urbano ou rústico, tais como impostos e emolumentos notariais associados ou as despesas de registo predial. O conhecimento dos custos de que o mutuante dispõe de facto deverá ser avaliado de forma objetiva, tendo em conta as obrigações de diligência profissional. A este respeito, deverá presumir-se que o mutuante tem conhecimento dos custos dos serviços acessórios que propõe ao consumidor, em seu próprio nome ou em nome de terceiros, a menos que o preço de tais serviços dependa das características específicas ou da situação do consumidor.
- (51) Se forem utilizadas informações estimadas, o consumidor deverá ser informado desse facto e de que se presume que as informações são representativas do tipo de contrato ou das práticas em causa. Os pressupostos adicionais para o cálculo da TAEG visam assegurar que esta seja calculada de forma coerente a fim de garantir a comparabilidade. São necessários pressupostos adicionais para tipos específicos de contratos de crédito, consoante a indeterminação do montante, da duração ou do custo do crédito ou a sua variação em função da forma de execução do contrato. Se as disposições em si mesmas não forem suficientes para calcular a TAEG, o mutuante deverá utilizar os pressupostos adicionais previstos no Anexo I. Todavia, dado que o cálculo da TAEG irá depender dos termos de cada contrato de crédito, só deverão ser utilizados os pressupostos necessários e relevantes para esse crédito em concreto.
- (52) A fim de continuar a garantir um elevado grau de comparabilidade da TAEG entre propostas de diferentes mutuantes, os intervalos entre as datas utilizadas no cálculo não deverão ser expressos em dias se puderem ser expressos num número inteiro de anos, meses ou semanas. Isto implica que os intervalos de tempo que sejam utilizados na fórmula da TAEG deverão ser igualmente utilizados para determinar o montante dos juros e outros encargos utilizados na fórmula. Por isso, os mutuantes deverão utilizar o método de medição dos intervalos de tempo descrito no Anexo I para obter os valores de pagamento dos encargos. Todavia, isto só é aplicável para efeitos do cálculo da TAEG e não tem qualquer

<sup>(1)</sup> JO L 95 de 21.4.1993, p. 29.

incidência nos montantes efetivamente cobrados pelo mutuante a título do contrato de crédito. Caso esses números sejam diferentes, pode ser necessário explicá-los ao consumidor de modo a evitar induzi-lo em erro. Isto implica que, se não existirem encargos que não sejam juros, e no pressuposto da utilização de um método de cálculo idêntico, a TAEG será igual à taxa devedora efetiva do crédito.

(53) Como a TAEG pode, na fase de publicidade do produto, ser indicada apenas através de um exemplo, este deverá ser representativo. Assim sendo, deverá corresponder, por exemplo, à duração média e ao montante total do crédito concedido para o tipo de contrato de crédito em causa. Para a determinação do exemplo representativo deverá ser tida em conta a prevalência de certos tipos de contrato de crédito num determinado mercado. Poderá ser preferível que cada mutuante baseie o exemplo representativo num montante de crédito que seja representativo da sua própria gama de produtos e da clientela por ele visada, visto que estas podem variar consideravelmente de um mutuante para outro. Quanto à TAEG divulgada na FINE, deverão ser tidas em conta, sempre que possível, as preferências e as informações comunicadas pelo consumidor, devendo o mutuante ou o intermediário de crédito esclarecer se essas informações são ilustrativas ou refletem as preferências e as informações prestadas. Em todo o caso, os exemplos representativos não deverão ser contrários aos requisitos da Diretiva 2005/29/CE. É importante que na FINE fique bem claro para o consumidor, se for esse o caso, que a TAEG se baseia em pressupostos e poderá ser alterada, para que o consumidor possa ter isso em conta quando comparar produtos. É importante que a TAEG tenha em conta todas as utilizações de crédito feitas ao abrigo do contrato de crédito, quer pagas diretamente ao consumidor quer a terceiros em nome do consumidor.

(54) A fim de assegurar a coerência entre o cálculo da TAEG para diferentes tipos de crédito, os pressupostos utilizados para calcular formas similares de contratos de crédito deverão ser globalmente coerentes. A este respeito, deverão ser incorporados os pressupostos da Diretiva 2011/90/UE da Comissão, de 14 de novembro de 2011, que altera a parte II do anexo I da Diretiva 2008/48/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, que estabelece os pressupostos adicionais para o cálculo da taxa anual de encargos efetiva global<sup>(1)</sup>, que altera os pressupostos para o cálculo da TAEG. Embora nem todos os pressupostos sejam necessariamente aplicáveis aos contratos de crédito atualmente disponíveis, a inovação a nível de produtos que se verifica neste setor torna necessário o estabelecimento de pressupostos. Além disso, para efeitos do cálculo da TAEG, a identificação do mecanismo de utilização mais comum deverá basear-se em expectativas razoáveis do mecanismo de utilização mais frequentemente utilizado pelos consumidores para o tipo de produto oferecido por determinado mutuante. Relativamente aos produtos existentes, a expectativa deverá basear-se nos 12 meses anteriores.

(55) É essencial, antes da celebração de um contrato de crédito, avaliar a capacidade e propensão do consumidor para reembolsar o crédito. Essa avaliação da solvabilidade deverá ter em conta todos os fatores necessários e relevantes suscetíveis de afetar a capacidade do consumidor para reembolsar o crédito ao longo da sua vigência. Em particular, a capacidade do consumidor para assumir o serviço da dívida e reembolsar integralmente o crédito deverá ser incluir o valor de pagamentos a efetuar no futuro, de pagamentos mais elevados necessários em caso de amortizações negativas ou de pagamentos diferidos de capital ou de juros, e deverá ser apreciada atendendo a outras despesas regulares, dívidas e outros compromissos financeiros, bem como a rendimentos, poupanças e ativos. Deverá haver lugar também a adaptações razoáveis associadas a acontecimentos futuros durante a vigência do contrato de crédito proposto, por exemplo a diminuição de rendimento que ocorre na parte do período do crédito que extravasa para a fase da vida durante a reforma ou, se for caso disso, o aumento da taxa devedora ou uma evolução negativa da taxa de câmbio. Embora o valor do imóvel seja um elemento importante na determinação do montante do crédito que pode ser concedido a um consumidor no âmbito de um contrato de crédito com garantia associada, a avaliação da solvabilidade deverá incidir na capacidade do consumidor para cumprir as obrigações decorrentes do contrato de crédito. Consequentemente, a possibilidade de o valor do imóvel exceder o montante do crédito ou aumentar no futuro não deverá, de um modo geral, ser condição suficiente para conceder o crédito em questão. Todavia, caso a finalidade do contrato de crédito seja a construção ou renovação de um bem imóvel existente, o mutuante deverá poder ter em conta essa possibilidade. Os Estados-Membros deverão poder emitir orientações adicionais sobre esses critérios ou critérios adicionais e sobre métodos de avaliação da solvabilidade do consumidor, por exemplo estabelecendo limites para o rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia, ou o rácio entre o valor do empréstimo e o rendimento, e deverão ser incentivados a aplicar os princípios do Conselho de Estabilidade Financeira em matéria de boas práticas de constituição de hipotecas para habitação.

(56) Podem ser necessárias disposições específicas para os diferentes elementos suscetíveis de ser tidos em conta na avaliação da solvabilidade no âmbito de determinados tipos de contratos de crédito. Por exemplo, relativamente aos contratos de crédito que digam respeito a um bem imóvel que estipulem expressamente que o bem imóvel não pode destinar-se a habitação própria (casa, apartamento ou outro local de residência) do consumidor ou de um membro da sua família (contratos de compra e venda para arrendamento), os Estados-Membros deverão poder decidir especificar que o futuro rendimento resultante das rendas seja tido em conta aquando da avaliação da capacidade do consumidor para reembolsar o crédito. Nos Estados-Membros em que uma especificação dessa natureza não esteja consagrada em disposições legais nacionais, os mutuantes podem decidir incluir uma avaliação prudente do futuro rendimento resultante das rendas. A avaliação de solvabilidade não deverá implicar a transferência para o mutuante da responsabilidade pelo subsequente incumprimento por parte do consumidor das suas obrigações decorrentes do contrato de crédito.

<sup>(1)</sup> JO L 296 de 15.11.2011, p. 35.

- (57) A decisão do mutuante sobre a concessão do crédito deverá ser coerente com o resultado da avaliação de solvabilidade. Por exemplo, a capacidade do mutuante para transferir parte do risco de crédito para um terceiro não deverá induzi-lo a ignorar as conclusões da avaliação de solvabilidade ao propor um contrato de crédito a um consumidor que provavelmente não poderá reembolsá-lo. Os Estados-Membros deverão poder transpor este princípio exigindo que as autoridades competentes tomem as medidas relevantes no âmbito das atividades de supervisão e acompanhem o cumprimento por parte dos mutuantes dos procedimentos de avaliação da solvabilidade. Todavia, uma avaliação da solvabilidade positiva não deverá constituir uma obrigação de o mutuante conceder crédito.
- (58) De harmonia com as recomendações do Conselho de Estabilidade Financeira, a avaliação de solvabilidade deverá basear-se em informações sobre a situação económica e financeira, incluindo as receitas e as despesas, do consumidor. Essas informações podem ser obtidas através de várias fontes, inclusive do consumidor, e o mutuante deverá verificá-las adequadamente antes de conceder o crédito. Neste contexto, os consumidores deverão prestar informações para facilitar a avaliação de solvabilidade, uma vez que a recusa em fazê-lo provavelmente resultará na não concessão do crédito pretendido, a menos que tais informações possam ser obtidas de outra fonte. Sem prejuízo do direito dos contratos, os Estados-Membros deverão assegurar que os mutuantes não possam resolver um contrato de crédito por se terem apercebido, depois de o terem assinado, que a avaliação de solvabilidade foi efetuada incorretamente em virtude de as informações estarem incompletas quando se procedeu a essa avaliação. No entanto, isto não deverá prejudicar a possibilidade de os Estados-Membros autorizarem os mutuantes a resolverem o contrato de crédito caso se possa comprovar que o consumidor prestou deliberadamente informações inexatas ou falsas aquando da avaliação de solvabilidade, que não prestou, intencionalmente, informações que teriam conduzido a uma avaliação de solvabilidade negativa, ou que existem outros motivos válidos compatíveis com o direito da União. Embora não seja adequado aplicar sanções aos consumidores por não estarem em condições de prestar ou fornecer determinadas informações ou avaliações, ou por decidirem suspender o pedido de obtenção do crédito, os Estados-Membros deverão ter a possibilidade de prever sanções para os casos em que os consumidores forneçam deliberadamente informações incompletas ou incorretas com o objetivo de obter uma avaliação de solvabilidade positiva, em particular quando a prestação de informações completas e corretas teria conduzido a um resultado negativo dessa avaliação e posteriormente se verifique que o consumidor não tem capacidade para cumprir as condições do contrato.
- (59) A consulta de uma base de dados de crédito é um elemento útil na avaliação da solvabilidade. Alguns Estados-Membros exigem que os mutuantes avaliem a solvabilidade dos consumidores com base numa consulta da base de dados relevante. Os mutuantes só deverão ter a possibilidade de consultar a base de dados de crédito durante a vigência do crédito para identificar e avaliar o potencial de incumprimento. Essa consulta da base de dados de crédito deverá ser sujeita às salvaguardas adequadas para garantir que só é utilizada para a identificação e resolução precoces do risco de crédito no interesse do consumidor, e não para informar em sede de negociações comerciais. Nos termos da Diretiva 95/46/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 24 de outubro de 1995, relativa à proteção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados<sup>(1)</sup>, os mutuantes deverão informar os consumidores da consulta da base de dados de crédito antes de a efetuarem, devendo os consumidores ter o direito de aceder às informações que lhes digam respeito contidas nessas bases de dados, de modo a poderem, se necessário, retificar, apagar ou bloquear os dados pessoais aí tratados que lhes digam respeito, caso sejam incorretos ou tenham sido objeto de tratamento ilegal.
- (60) A fim de evitar distorções de concorrência entre mutuantes, deverá ser assegurado que todos os mutuantes, incluindo as instituições de crédito e instituições que, não sendo instituições de crédito, celebram contratos de crédito para imóveis de habitação, tenham acesso a todas as bases de dados de crédito públicas e privadas sobre consumidores, em condições não discriminatórias. Essas condições não deverão, por conseguinte, incluir a exigência de os mutuantes estarem estabelecidos como instituições de crédito. Deverão continuar a ser aplicáveis condições de acesso, tais como os custos de acesso à base de dados ou o requisito de prestação de informações à base de dados numa base de reciprocidade. Os Estados-Membros deverão ter a liberdade de determinar se, nas respetivas jurisdições, os intermediários de crédito também poderão ter acesso a essas bases de dados.
- (61) Se a decisão de recusar um pedido de crédito tiver sido tomada com base em dados obtidos através da consulta de uma base de dados, ou na inexistência de dados nessa base, o mutuante deverá informar o consumidor desse facto, identificando a base de dados consultada, bem como de qualquer outro elemento exigido pela Diretiva 95/46/CE, a fim de que o consumidor possa exercer o seu direito de acesso aos dados que lhe digam respeito aí tratados e, se for caso disso, de os retificar, apagar ou bloquear. Se a decisão de recusar um pedido de crédito resultar de uma avaliação negativa da solvabilidade do consumidor, o mutuante deverá informá-lo sem demora indevida dessa recusa. Os Estados-Membros deverão poder decidir se exigem que os mutuantes forneçam mais explicações sobre o fundamento da recusa. Todavia, o mutuante não deverá ser obrigado a dar essas informações caso esteja proibido de o fazer por outra legislação da União, como por exemplo a legislação relativa ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo. Essas informações não deverão ser prestadas se tal prestação prejudicar os objetivos de ordem pública ou de segurança pública, como a prevenção, investigação, descoberta ou instauração de procedimentos penais.

<sup>(1)</sup> JO L 281 de 23.11.1995, p. 31.



- (62) A presente diretiva trata a questão da utilização de dados pessoais no contexto da avaliação da solvabilidade do consumidor. A fim de garantir a proteção dos dados pessoais, a Diretiva 95/46/CE deverá aplicar-se ao tratamento de dados no contexto dessas avaliações.
- (63) A consultoria sob a forma de recomendações personalizadas constitui uma atividade distinta, que pode ser combinada, embora não o seja necessariamente, com outros aspetos da concessão ou intermediação de crédito. Por conseguinte, para estarem em condições de compreender a natureza dos serviços que lhes são prestados, os consumidores deverão ser informados sobre se lhes estão a ser prestados serviços de consultoria ou se esses serviços lhes podem ser prestados, bem como sobre o que se entende por serviços de consultoria. Atendendo à importância que os consumidores atribuem à utilização dos termos «recomendação» e «consultor», convém que os Estados-Membros possam proibir a utilização desses termos, ou de outros similares, quando forem prestados serviços de consultoria aos consumidores. Convém assegurar que os Estados-Membros imponham salvaguardas caso a consultoria seja descrita como independente, a fim de assegurar que a gama de produtos considerados e as modalidades de remuneração sejam compatíveis com as expectativas dos consumidores quanto a essa consultoria.
- (64) Os prestadores de serviços de consultoria deverão cumprir determinadas normas de modo a garantir que sejam apresentados ao consumidor produtos adequados às suas necessidades e circunstâncias. Os serviços de consultoria deverão basear-se numa análise equilibrada e suficientemente alargada dos produtos oferecidos, caso esses serviços sejam prestados por mutuantes ou por intermediários de crédito vinculados, ou dos produtos disponíveis no mercado caso sejam prestados por intermediários de crédito não vinculados. Os prestadores de serviços de consultoria deverão poder especializar-se em certos produtos, como o financiamento intercalar, desde que considerem uma gama de produtos dentro desse segmento específico e que a sua especialização nesses produtos seja claramente revelada ao consumidor. Em todo o caso, os mutuantes e os intermediários de crédito deverão revelar ao consumidor se estão a prestar consultoria apenas sobre a sua própria gama de produtos ou sobre uma gama vasta de produtos comercializados no mercado, de modo a assegurar que o consumidor entenda os termos em que lhe é feita a recomendação.
- (65) Os serviços de consultoria deverão basear-se no conhecimento adequado da situação financeira, das preferências e dos objetivos do consumidor, com base em informações necessárias e atualizadas e em pressupostos razoáveis sobre os riscos para as circunstâncias do consumidor durante a vigência do contrato de crédito. Os Estados-Membros deverão poder esclarecer o modo como deverá ser avaliada a adequação de um dado produto no contexto da prestação de serviços de consultoria.
- (66) A capacidade de um consumidor para reembolsar o crédito antes do termo do contrato de crédito pode desempenhar um importante papel para promover a concorrência no mercado interno e a livre circulação dos cidadãos da União, bem como para ajudar a proporcionar durante a vigência do contrato de crédito a flexibilidade necessária para promover a estabilidade financeira de harmonia com as recomendações do Conselho de Estabilidade Financeira. No entanto, existem diferenças substanciais entre os princípios e condições em que os consumidores podem proceder ao reembolso dos seus créditos ao nível nacional e as condições em que esse reembolso antecipado pode ter lugar. Reconhecendo embora a diversidade dos mecanismos de financiamento do crédito hipotecário e da gama de produtos disponíveis, é essencial estabelecer determinadas normas em matéria de reembolso antecipado do crédito a nível da União a fim de garantir que os consumidores tenham a possibilidade de cumprir as suas obrigações antes da data estipulada no contrato de crédito, bem como a confiança necessária para compararem ofertas a fim de encontrarem os produtos que melhor satisfaçam as suas necessidades. Os Estados-Membros deverão, por conseguinte, assegurar, através de legislação ou de outros meios, como cláusulas contratuais, o direito de os consumidores efetuarem o reembolso antecipado. No entanto, os Estados-Membros deverão ter a possibilidade de definir as condições de exercício desse direito. Essas condições poderão incluir limitações temporais ao exercício do direito, tratamentos diferenciados em função do tipo de taxa devedora ou restrições quanto às circunstâncias em que o direito pode ser exercido. Se o reembolso antecipado ocorrer durante um período em que a taxa devedora é fixa, o exercício desse direito poderá ser condicionado à existência de um interesse legítimo por parte do consumidor, especificado pelo Estado-Membro. Esse interesse legítimo poderá verificar-se, por exemplo, em caso de divórcio ou de situação de desemprego. As condições estabelecidas pelos Estados-Membros podem também prever que o mutuante deva ter direito a uma indemnização justa e objetivamente justificada pelos eventuais custos diretamente relacionados com o reembolso antecipado do crédito. Nos casos em que os Estados-Membros disponham que o mutuante tem o direito a uma indemnização, esta deverá ser justa e objetivamente justificada pelos eventuais custos diretamente relacionados com o reembolso antecipado do crédito, de acordo com as regras nacionais aplicáveis à indemnização, que não poderá exceder a perda financeira do mutuante.
- (67) É importante assegurar uma transparência adequada a proporcionar clareza aos consumidores sobre a natureza dos compromissos assumidos no interesse da preservação da estabilidade financeira e sobre os casos em que existe flexibilidade durante a vigência do contrato de crédito. Deverão ser prestadas aos consumidores informações sobre a taxa devedora durante a relação contratual bem como na fase pré-contratual. Os Estados-Membros deverão poder manter ou introduzir restrições à alteração unilateral da taxa devedora pelo mutuante, ou mesmo proibi-la. Os Estados-Membros deverão também poder dispor que, caso haja alteração da taxa devedora, o consumidor tem o direito de receber um quadro de amortização atualizado.
- (68) Embora os intermediários de crédito desempenhem um papel essencial na comercialização de contratos de crédito para imóveis de habitação na União, continuam a existir diferenças substanciais entre as disposições nacionais relativas às normas de conduta e à supervisão dos intermediários de crédito, o que coloca obstáculos ao acesso e ao exercício da atividade dos intermediários de crédito no mercado interno. A impossibilidade de os



intermediários de crédito operarem livremente em toda a União prejudica o bom funcionamento do mercado interno de contratos de crédito para imóveis de habitação. Reconhecendo embora a diversidade dos tipos de intervenientes envolvidos na intermediação de crédito, é essencial estabelecer determinadas normas a nível da União, para garantir um elevado nível de profissionalismo e de serviço.

- (69) Antes de poderem exercer as suas atividades, os intermediários de crédito deverão ser submetidos a um processo de autorização pela autoridade competente do seu Estado-Membro de origem e sujeitos a supervisão constante para assegurar que cumprem rigorosos requisitos profissionais, pelo menos no que respeita à sua competência, idoneidade e cobertura por um seguro de responsabilidade profissional. Estes requisitos deverão aplicar-se pelo menos ao nível da instituição. Contudo, os Estados-Membros podem clarificar se tais requisitos de acesso são aplicáveis individualmente aos trabalhadores do intermediário de crédito. Os Estados-Membros de origem podem estabelecer requisitos adicionais, por exemplo que os acionistas dos intermediários de crédito devam ser idóneos ou que os intermediários de crédito vinculados só podem estar vinculados a um único mutuante, desde que esses requisitos sejam proporcionados e compatíveis com o direito da União. As informações relevantes sobre os intermediários de crédito autorizados deverão constar de registo público. Os intermediários de crédito vinculados que trabalhem exclusivamente com um mutuante sob a responsabilidade total e incondicional deste deverão ter a possibilidade de serem autorizados pela autoridade competente sob a alçada do mutuante em nome de quem ajam. Os Estados-Membros deverão ter o direito de manter ou impor restrições quanto à forma jurídica de determinados intermediários de crédito, precisando se estão autorizados a agir exclusivamente como pessoas coletivas ou também como pessoas singulares. Os Estados-Membros deverão ter a liberdade de decidir se todos os intermediários de crédito devem ser inscritos num único registo ou se são necessários diferentes registos, consoante o intermediário de crédito seja vinculado ou aja como intermediário de crédito não vinculado. Além disso, os Estados-Membros deverão ter a liberdade de manter ou impor restrições quanto à possibilidade de cobrança de encargos aos consumidores por parte dos intermediários de crédito vinculados a um ou mais mutuantes.
- (70) Em alguns Estados-Membros, os intermediários de crédito podem decidir utilizar os serviços de representantes nomeados para agirem em seu nome. Os Estados-Membros deverão ter a possibilidade de aplicar o regime específico previsto na presente diretiva aos representantes nomeados. Todavia, deverão ter a liberdade de não instituir esse regime ou de autorizar outras entidades a desempenharem funções comparáveis às dos representantes nomeados, desde que tais entidades sejam sujeitas ao mesmo regime dos intermediários de crédito. As regras da presente diretiva aplicáveis aos representantes nomeados não obrigam os Estados-Membros a autorizar os representantes nomeados a exercerem atividades na sua jurisdição, a não ser que os representantes nomeados devam ser considerados intermediários de crédito, nos termos da presente diretiva.
- (71) A fim de assegurar uma supervisão efetiva dos intermediários de crédito pelas autoridades competentes, os intermediários de crédito que sejam pessoas coletivas deverão ser admitidos no Estado-Membro em que se situe a sua sede estatutária. Os intermediários de crédito que não sejam pessoas coletivas deverão ser autorizados no Estado-Membro onde tenham a sua administração central. Além disso, os Estados-Membros deverão exigir que a administração central dos intermediários de crédito se situe sempre no seu Estado-Membro de origem e que eles aí exerçam efetivamente a sua atividade.
- (72) Os requisitos de acesso à atividade de intermediação de crédito deverão permitir que os intermediários de crédito exerçam a sua atividade noutros Estados-Membros de acordo com os princípios da liberdade de estabelecimento e da liberdade de prestação de serviços, desde que tenha sido cumprido o procedimento de notificação adequado entre as autoridades competentes. Mesmo nos casos em que os Estados-Membros decidam autorizar cada um dos trabalhadores do intermediário de crédito, a notificação da intenção de prestar serviços deverá ser feita com base no intermediário de crédito e não no trabalhador individual. Todavia, embora a presente diretiva estabeleça um enquadramento para o exercício da atividade de intermediação de crédito em toda a União, aplicável a todos os intermediários de crédito admitidos, incluindo os intermediários de crédito vinculados a um único mutuante, esse enquadramento não é aplicável aos representantes nomeados. Assim sendo, os representantes nomeados que pretendam exercer a sua atividade noutro Estado-Membro terão de cumprir os requisitos de acesso dos intermediários de crédito estabelecidos na presente diretiva.
- (73) Em alguns Estados-Membros, os intermediários de crédito podem exercer as suas atividades em relação a contratos de crédito propostos por instituições de crédito e instituições que não são instituições de crédito. Por princípio, os intermediários de crédito autorizados deverão poder exercer a sua atividade em todo o território da União. Todavia, a autorização pelas autoridades competentes dos Estados-Membros de origem não deverá permitir que os intermediários de crédito prestem serviços relativamente a contratos de crédito propostos por instituições que não sejam instituições de crédito a consumidores em Estados-Membros em que tais instituições não estejam autorizadas a operar.
- (74) Os Estados-Membros deverão poder dispor que as pessoas que exerçam atividades de intermediação de crédito apenas a título ocasional no âmbito de uma atividade profissional, por exemplo, advogados ou notários, não estão sujeitas ao processo de autorização estabelecido na presente diretiva, desde que aquela atividade profissional esteja regulamentada e as regras aplicáveis não proibam o exercício, a título ocasional, de atividades de intermediação de crédito. Esta isenção do processo de autorização estabelecido na presente diretiva deverá, contudo, implicar que essas pessoas não possam beneficiar do regime de passaporte previsto na presente diretiva. As pessoas que se limitem a apresentar um consumidor a um mutuante ou a um intermediário de crédito, ou a remetê-lo para um deles, a título ocasional no âmbito da sua atividade profissional, por exemplo, informando

o consumidor da existência de determinado mutuante ou intermediário de crédito ou de um tipo de produto desse mutuante ou intermediário de crédito, sem qualquer outra intervenção na publicidade ou na apresentação, proposta, preparativos ou celebração do contrato de crédito, não deverão ser consideradas intermediários de crédito para efeitos da presente diretiva. Também não deverão ser considerados intermediários de crédito para efeitos da presente diretiva os mutuários que se limitem a transferir um contrato de crédito para um consumidor mediante um processo de sub-rogação sem levarem a cabo qualquer outra atividade de intermediação de crédito.

- (75) A fim de garantir a igualdade de condições de concorrência entre mutuantes e promover a estabilidade financeira, e na pendência de uma maior harmonização, os Estados-Membros deverão assegurar a existência de medidas adequadas para a admissão e supervisão dos mutuantes que, não sendo instituições de crédito, celebrem contratos de crédito para imóveis de habitação. Em conformidade com o princípio da proporcionalidade, a presente diretiva não deverá estabelecer condições pormenorizadas para a admissão ou supervisão dos mutuantes que celebrem esse tipo de contratos de crédito mas não sejam instituições de crédito na aceção do Regulamento (UE) n.º 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de junho de 2013, relativo aos requisitos prudenciais para as instituições de crédito e para as empresas de investimento <sup>(1)</sup>. Atualmente, o número de instituições desse tipo a funcionar na União é limitado, tal como a respetiva quota de mercado e o número de Estados-Membros em que têm atividade, em especial desde a crise financeira. Pela mesma razão, também não deverá ser consagrada na presente diretiva a introdução de um «passaporte» para essas instituições.
- (76) Os Estados-Membros deverão estabelecer regras relativas às sanções aplicáveis em caso de violação das disposições legais nacionais adotadas por força da presente diretiva e assegurar a respetiva aplicação. Embora a determinação das sanções fique ao critério dos Estados-Membros, as sanções previstas deverão ser efetivas, proporcionadas e dissuasivas.
- (77) Os consumidores deverão ter acesso a procedimentos de reclamação e recurso para a resolução extrajudicial de litígios emergentes dos direitos e obrigações conferidos pela presente diretiva entre mutuantes e consumidores, bem como entre intermediários de crédito e consumidores. Os Estados-Membros deverão assegurar que a participação nesses procedimentos alternativos de resolução de litígios não seja facultativa para os mutuantes e os intermediários de crédito. A fim de assegurar o bom funcionamento dos procedimentos alternativos de resolução de litígios no caso de atividades transfronteiriças, os Estados-Membros deverão exigir e incentivar a cooperação das entidades responsáveis pela resolução extrajudicial de reclamações e recursos. Neste contexto, as entidades de resolução extrajudicial de reclamações e recursos dos Estados-Membros deverão ser incentivadas a participar na FIN-NET, uma rede de resolução de litígios

financeiros que integra regimes nacionais de resolução extrajudicial responsáveis pela resolução de litígios entre consumidores e prestadores de serviços financeiros.

- (78) A fim de assegurar uma harmonização coerente e tomar em consideração a evolução dos mercados de contratos de crédito, dos produtos de crédito e das condições económicas, e a fim de especificar melhor determinados requisitos da presente diretiva, o poder de adotar atos nos termos do artigo 290.º do TFUE deverá ser delegado na Comissão no que diz respeito a alterar os modelos e as instruções de preenchimento da FINE e a alterar as observações e atualizar os pressupostos utilizados no cálculo da TAEG. É particularmente importante que a Comissão proceda às consultas adequadas durante os trabalhos preparatórios, inclusive ao nível de peritos. A Comissão, quando preparar e redigir atos delegados, deverá assegurar a transmissão simultânea, atempada e adequada dos documentos relevantes ao Parlamento Europeu e ao Conselho.
- (79) A fim de facilitar a capacidade dos intermediários de crédito para prestarem os seus serviços numa base transfronteiriça, para efeitos de cooperação, troca de informações e resolução de litígios entre autoridades competentes, as autoridades competentes responsáveis pela autorização dos intermediários de crédito deverão ser as que agem sob a alçada da Autoridade Europeia de Supervisão (Autoridade Bancária Europeia) (EBA), nos termos do Regulamento (UE) n.º 1093/2010 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 24 de novembro de 2010, que cria uma Autoridade Europeia de Supervisão (Autoridade Bancária Europeia) <sup>(2)</sup>, ou outras autoridades nacionais que cooperem com as autoridades que agem sob a égide da EBA a fim de desempenharem as suas funções nos termos da presente diretiva.
- (80) Os Estados-Membros deverão designar as autoridades competentes para assegurar a execução da presente diretiva e assegurar que as mesmas são dotadas dos poderes de investigação e repressão e dos recursos necessários para o exercício das suas atribuições. As autoridades competentes poderão agir, em relação a determinados aspetos da presente diretiva, mediante pedido dirigido aos tribunais competentes para obtenção de uma decisão judicial, incluindo, se for caso disso, mediante recurso. Os Estados-Membros poderão desse modo deixar a execução das disposições da presente diretiva, designadamente as transpostas para o direito civil, a cargo daquelas entidades e tribunais. Os Estados-Membros deverão poder designar diferentes autoridades competentes para assegurar a execução da vasta gama de obrigações previstas na presente diretiva. Por exemplo, em relação a determinadas disposições, os Estados-Membros poderão designar as autoridades competentes responsáveis por assegurar a proteção dos consumidores, enquanto em relação a outras poderão decidir designar supervisores prudenciais. A opção por designar diferentes autoridades competentes não deverá afetar as obrigações relativas à supervisão permanente e à cooperação entre autoridades competentes previstas na presente diretiva.

<sup>(1)</sup> JO L 176 de 27.6.2013, p. 1.

<sup>(2)</sup> JO L 331 de 15.12.2010, p. 12.

- (81) Haverá que avaliar a eficiência do funcionamento da presente diretiva, bem como os progressos realizados na criação de um mercado interno com um elevado nível de proteção dos consumidores no domínio dos contratos de crédito para imóveis de habitação. Essa revisão deverá incluir, nomeadamente, uma avaliação do cumprimento e do impacto da presente diretiva, uma avaliação destinada a verificar se o seu âmbito de aplicação continua a ser adequado, uma análise da oferta de contratos de crédito por instituições que não sejam instituições de crédito, uma avaliação da necessidade de medidas suplementares, designadamente um passaporte para as instituições que não sejam instituições de crédito e uma análise da necessidade de introduzir mais direitos e obrigações no que se refere à fase pós-contratual dos contratos de crédito.
- (82) A ação isolada dos Estados-Membros terá provavelmente como resultado a instituição de regras diferentes, o que poderá comprometer ou criar novos obstáculos ao funcionamento do mercado interno. Atendendo a que o objetivo da presente diretiva, a saber, a criação de um mercado interno eficiente e competitivo no domínio dos contratos de crédito para imóveis de habitação garantindo um elevado nível de proteção dos consumidores, não pode ser suficientemente alcançado pelos Estados-Membros e pode, pois, por razões de eficácia da ação, ser mais bem alcançado ao nível da União, a União pode adotar medidas em conformidade com o princípio da subsidiariedade consagrado no artigo 5.º do Tratado da União Europeia. Em conformidade com o princípio da proporcionalidade consagrado no mesmo artigo, a presente diretiva não excede o necessário para atingir aquele objetivo.
- (83) Os Estados-Membros podem decidir transpor determinados aspetos abrangidos pela presente diretiva para o direito interno através de disposições de supervisão prudencial, por exemplo a avaliação da solvabilidade do consumidor, enquanto outros podem ser transpostos através de disposições penais ou civis, por exemplo as obrigações relacionadas com a responsabilidade dos mutuários.
- (84) De acordo com a Declaração Política Conjunta dos Estados-Membros e da Comissão sobre os documentos explicativos, de 28 de setembro de 2011 <sup>(1)</sup>, os Estados-Membros assumiram o compromisso de fazer acompanhar, nos casos em que tal se justifique, a notificação das suas medidas de transposição de um ou mais documentos que expliquem a relação entre os componentes de uma diretiva e as partes correspondentes dos instrumentos de transposição nacionais. No que respeita à presente diretiva, o legislador considera justificada a transmissão desses documentos.
- (85) A Autoridade Europeia para a Proteção de Dados deu parecer em 25 de julho de 2011 <sup>(2)</sup>, com base no artigo 28.º, n.º 2, do Regulamento (CE) n.º 45/2001 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 18 de dezembro de 2000, relativo à proteção das pessoas singulares no

que diz respeito ao tratamento de dados pessoais pelas instituições e pelos órgãos comunitários e à livre circulação desses dados <sup>(3)</sup>,

ADOTARAM A PRESENTE DIRETIVA:

## CAPÍTULO 1

### OBJETO, ÂMBITO DE APLICAÇÃO, DEFINIÇÕES E AUTORIDADES COMPETENTES

#### Artigo 1.º

##### Objeto

A presente diretiva estabelece um quadro comum aplicável a determinados aspetos das disposições legais, regulamentares e administrativas dos Estados-Membros em matéria de contratos de crédito aos consumidores garantido por hipoteca ou outro direito para imóveis de habitação, incluindo a obrigação de efetuar uma avaliação de solvabilidade antes da concessão de um crédito, como base para o desenvolvimento de normas eficazes de celebração de contratos para imóveis de habitação nos Estados-Membros, e a determinados requisitos prudenciais e de supervisão, incluindo para o estabelecimento e supervisão de intermediários de crédito, de representantes nomeados e de instituições que não sejam instituições de crédito.

#### Artigo 2.º

##### Nível de harmonização

1. A presente diretiva não obsta a que os Estados-Membros mantenham ou introduzam disposições mais restritivas para a proteção dos consumidores, desde que tais disposições sejam compatíveis com as suas obrigações decorrentes do direito da União.

2. Não obstante o disposto no n.º 1, os Estados-Membros não podem manter nem introduzir no respetivo direito interno disposições divergentes das constantes do artigo 14.º, n.º 2, e do Anexo II, Parte A, relativas a informação pré-contratual normalizada através de uma Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE), e do 17.º, n.ºs 1 a 5, 7 e 8, e do Anexo I relativas a uma norma comum coerente ao nível da União para o cálculo da taxa anual de encargos efetiva global (TAEG).

#### Artigo 3.º

##### Âmbito de aplicação

1. A presente diretiva aplica-se a:

- a) Contratos de crédito garantidos por hipoteca ou por outra garantia equivalente habitualmente utilizada num Estado-Membro sobre imóveis de habitação ou garantidos por um direito relativo a imóveis de habitação; e
- b) Contratos de crédito cuja finalidade seja financiar a aquisição ou a manutenção de direitos de propriedade sobre terrenos ou edifícios já existentes ou projetados.

<sup>(1)</sup> JO C 369 de 17.12.2011, p. 14.

<sup>(2)</sup> JO C 377 de 23.12.2011, p. 5.

<sup>(3)</sup> JO L 8 de 12.1.2001, p. 1.

2. A presente diretiva não se aplica:

a) Aos contratos de crédito com reafetação da cobertura hipotecária (*equity release*) em que o mutuante:

i) efetue um pagamento único, pagamentos periódicos ou de outra forma reembolse o crédito como contrapartida de um montante resultante da futura venda de um imóvel de habitação ou de um direito relativo a um imóvel de habitação, e

ii) não exija o reembolso do crédito enquanto não ocorrerem um ou mais eventos específicos na vida do consumidor, a definir pelos Estados-Membros, a menos que o incumprimento das obrigações contratuais pelo consumidor permita ao mutuante resolver o contrato de crédito;

b) Aos contratos de crédito em que o crédito seja concedido por um empregador aos seus trabalhadores, a título de atividade secundária, sem juros ou com uma TAEG inferior à praticada no mercado, e não seja disponibilizado ao público em geral;

c) Aos contratos de crédito em que o crédito seja concedido sem juros nem outros encargos com exceção dos que cubram custos diretamente relacionados com a garantia do crédito;

d) Aos contratos de crédito sob a forma de facilidades de descoberto cujo crédito deva ser reembolsado no prazo de um mês;

e) Aos contratos de crédito que resultem de uma transação num tribunal ou perante outra autoridade pública;

f) Aos contratos de crédito relativos ao pagamento diferido, sem encargos, de uma dívida existente, e que não estejam abrangidos pelo âmbito de aplicação do n.º 1, alínea a).

3. Os Estados-Membros podem decidir não aplicar:

a) Os artigos 11.º e 14.º e o Anexo II a contratos de crédito aos consumidores garantidos por hipoteca ou outra garantia equivalente habitualmente utilizada num Estado-Membro para imóveis de habitação, ou garantidos por outro direito relativo a imóveis de habitação, cuja finalidade não seja a aquisição ou manutenção de direitos sobre imóveis de habitação, desde que apliquem a esses contratos de crédito os artigos 4.º e 5.º e os Anexos II e III da Diretiva 2008/48/CE;

b) A presente diretiva a contratos de crédito relativos a imóveis caso tais contratos de crédito estipulem que o imóvel não pode nunca destinar-se a habitação própria (casa, apartamento ou outro local de residência) do consumidor ou de um membro da sua família, destinando-se a referida habitação (casa, apartamento ou outro local de residência) a arrendamento;

c) A presente diretiva a contratos de crédito relativos a crédito concedidos a um público restrito ao abrigo de uma disposição legal de interesse geral, sem juros, com taxas devedoras inferiores às praticadas no mercado, ou noutras condições mais favoráveis para os consumidores do que as praticadas no mercado e com taxas devedoras não superiores às praticadas no mercado;

d) A presente diretiva aos empréstimos intercalares;

e) A presente diretiva a contratos de crédito cujo mutuante seja uma organização abrangida pelo âmbito de aplicação do artigo 2.º, n.º 5, da Diretiva 2008/48/CE.

4. Os Estados-Membros que recorram à opção a que se refere o n.º 3, alínea b), asseguram a aplicação de um enquadramento adequado para este tipo de crédito a nível nacional.

5. Os Estados-Membros que recorram à opção a que se refere o n.º 3, alíneas c) ou e), asseguram a aplicação de medidas alternativas adequadas para assegurar que os consumidores recebam em tempo oportuno informações sobre as principais características, riscos e custos desses contratos de crédito na fase pré-contratual, e que a publicidade desses contratos de crédito seja leal, clara e não enganosa.

#### Artigo 4.º

#### Definições

Para efeitos da presente diretiva, entende-se por:

1) «Consumidor», o consumidor na aceção do artigo 3.º, alínea a), da Diretiva 2008/48/CE;

2) «Mutuante», a pessoa singular ou coletiva que concede ou promete conceder um crédito abrangido pelo âmbito de aplicação do artigo 3.º no exercício da sua atividade comercial, empresarial ou profissional;

3) «Contrato de crédito», o contrato por meio do qual um mutuante concede ou promete conceder a um consumidor um crédito abrangido pelo âmbito de aplicação do artigo 3.º sob a forma de pagamento diferido, empréstimo ou qualquer outro acordo financeiro similar;

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



- 5) «Intermediário de crédito», a pessoa singular ou coletiva que não aja na qualidade de mutuante ou notário e não se limite a apresentar, direta ou indiretamente, um consumidor a um mutuante ou intermediário de crédito e que, no exercício da sua atividade comercial, empresarial ou profissional, contra remuneração de natureza pecuniária ou outra forma de contrapartida económica acordada:
- a) Propõe ou disponibiliza contratos de crédito a consumidores;
  - b) Presta assistência a consumidores mediante a realização de trabalhos preparatórios ou outros trabalhos de gestão pré-contratual relativamente a contratos de crédito distintos dos referidos na alínea a); ou
  - c) Celebra contratos de crédito com consumidores em nome do mutuante;
- 6) «Grupo», um grupo de mutuantes que devam ser consolidados para efeitos da elaboração de contas consolidadas, na aceção da Diretiva 2013/34/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de junho de 2013, relativa às demonstrações financeiras anuais, às demonstrações financeiras consolidadas e aos relatórios conexos de certas formas de empresas <sup>(1)</sup>;
- 7) «Intermediário de crédito vinculado», o intermediário de crédito que age em nome e sob a responsabilidade total e incondicional de:
- a) Um único mutuante;
  - b) Um único grupo; ou
  - c) Um número de mutuantes ou de grupos que não represente a maioria do mercado;
- 8) «Representante nomeado», a pessoa singular ou coletiva que exerce as atividades a que se refere o ponto 5 e age em nome e sob a responsabilidade total e incondicional de um único intermediário de crédito;
- 9) «Instituição de crédito», uma instituição de crédito na aceção do artigo 4.º, n.º 1, ponto 1, do Regulamento (UE) n.º 575/2013;
- 10) «Instituição que não seja instituição de crédito», o mutuante que não é uma instituição de crédito;
- 11) «Pessoaal»:
- a) Uma pessoa singular que, ao serviço de um mutuante ou intermediário de crédito, exerce diretamente as atividades abrangidas pela presente diretiva ou tem contactos com os consumidores no exercício de atividades abrangidas pela presente diretiva;
  - b) Uma pessoa singular que, ao serviço de um representante nomeado, tem contactos com os consumidores no exercício de atividades abrangidas pela presente diretiva;
  - c) Uma pessoa singular diretamente envolvida na gestão ou supervisão das pessoas singulares a que se referem as alíneas a) e b);
- 12) «Montante total do crédito», o montante total do crédito na aceção do artigo 3.º, alínea l), da Diretiva 2008/48/CE;
- 13) «Custo total do crédito para o consumidor», o custo total do crédito para o consumidor na aceção do artigo 3.º, alínea g), da Diretiva 2008/48/CE, incluindo o custo da avaliação do imóvel se essa avaliação for necessária para a obtenção do crédito, mas excluindo as despesas relativas ao registo da transmissão de propriedade do imóvel. Estão excluídos os eventuais encargos devidos pelo consumidor por incumprimento de obrigações que lhe incumbam por força do contrato de crédito;
- 14) «Montante total imputado ao consumidor», o montante total a pagar pelo consumidor na aceção do artigo 3.º, alínea h), da Diretiva 2008/48/CE;
- 15) «Taxa anual de encargos efetiva global» («TAEG»), o custo total do crédito para o consumidor, expresso em percentagem anual do montante total do crédito, acrescido, se for o caso, dos custos a que se refere o artigo 17.º, n.º 2, e equivalente, numa base anual, ao valor atual do conjunto das obrigações atuais ou futuras assumidas (créditos utilizados, reembolsos e encargos), acordadas entre o mutuante e o consumidor;
- 16) «Taxa devedora», a taxa devedora na aceção do artigo 3.º, alínea j), da Diretiva 2008/48/CE;
- 17) «Avaliação da solvabilidade», a avaliação das probabilidades de cumprimento das obrigações decorrentes do contrato de crédito;
- 18) «Suporte duradouro», o suporte duradouro na aceção do artigo 3.º, alínea m), da Diretiva 2008/48/CE;
- 19) «Estado-Membro de origem»:
- a) Se o mutuante ou intermediário de crédito for uma pessoa singular, o Estado-Membro em que está situada a administração central;

<sup>(1)</sup> JO L 182 de 29.6.2013, p. 19.

- b) Se o mutuante ou intermediário de crédito for uma pessoa coletiva, o Estado-Membro em que está situada a sede estatutária ou, se não dispuser de sede estatutária nos termos do seu direito nacional, o Estado-Membro em que está situada a administração central;
- 20) «Estado-Membro de acolhimento», o Estado-Membro, distinto do Estado-Membro de origem, em que o mutuante ou intermediário de crédito tem uma sucursal ou presta serviços;
- 21) «Serviços de consultoria», a prestação de recomendações dirigidas especificamente a um consumidor em relação a uma ou mais operações relativas a contratos de crédito enquanto atividade separada da concessão de crédito e das atividades de intermediação de crédito definidas no ponto 5;
- 22) «Autoridade competente», a autoridade designada nessa qualidade por um Estado-Membro nos termos do artigo 5.º;
- 23) «Empréstimo intercalar», o contrato de crédito sem duração fixa ou que deva ser reembolsado no prazo de 12 meses, utilizado pelo consumidor como solução de financiamento temporário relativamente ao imóvel na transição para outro acordo financeiro;
- 24) «Responsabilidade contingente ou garantia», o contrato de crédito que serve de garantia a 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;
- 25) «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 bem imóvel no momento do reembolso ou reembolsos de capital;
- 26) «Venda associada obrigatória», a disponibilização ou a proposta de um contrato de crédito em conjunto com outros produtos ou serviços financeiros distintos, não sendo o contrato de crédito disponibilizado ao consumidor separadamente;
- 27) «Venda associada facultativa», a disponibilização ou a proposta de um 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 aos serviços acessórios;
- 28) «Empréstimo em moeda estrangeira», um contrato de crédito em que o crédito é:
- a) Expresso numa moeda que não é aquela em que o consumidor aufer o rendimento ou detém os ativos que serão usados para reembolsar o crédito; ou

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

#### Artigo 5.º

#### Autoridades competentes

1. Os Estados-Membros designam as autoridades nacionais competentes encarregadas de assegurar a aplicação e execução da presente diretiva e asseguram que as mesmas sejam investidas dos poderes de investigação e repressão e dos recursos adequados necessários para o exercício eficiente e eficaz das suas atribuições.

As autoridades a que se refere o primeiro parágrafo são autoridades públicas ou entidades reconhecidas pelo direito interno ou por autoridades públicas expressamente habilitadas para o efeito pelo direito interno. Não podem ser mutuantes nem intermediários de crédito ou representantes nomeados.

2. Os Estados-Membros asseguram que as autoridades competentes, bem como as pessoas que para elas trabalhem ou tenham trabalhado, e os revisores oficiais de contas e peritos por elas mandatados estão sujeitos a deveres de segredo profissional. As informações confidenciais que recebam no exercício das suas funções não podem ser divulgadas a nenhuma pessoa ou autoridade, exceto de forma sumária ou agregada, ressalvados os casos previstos pelo direito penal ou pela presente diretiva. Todavia, tal não obsta a que as autoridades competentes troquem ou transmitam informações confidenciais nos termos do disposto nas legislações nacional e da União.

3. Os Estados-Membros asseguram que as autoridades designadas como competentes para assegurar a aplicação e execução dos artigos 9.º, 29.º, 32.º, 33.º, 34.º e 35.º da presente diretiva, de forma isolada ou conjunta, são:

- a) Autoridades competentes definidas no artigo 4.º, n.º 2, do Regulamento (UE) n.º 1093/2010;
- b) Autoridades que não sejam as autoridades competentes referidas na alínea a), desde que, por força de disposições legais, regulamentares ou administrativas nacionais, as mesmas devam cooperar com as autoridades competentes a que se refere a alínea a) sempre que tal se revele necessário para o exercício das suas atribuições nos termos da presente diretiva, nomeadamente para efeitos de cooperação com a Autoridade Europeia de Supervisão (Autoridade Bancária Europeia) (EBA) nos termos exigidos pela presente diretiva.

4. Os Estados-Membros informam a Comissão e a EBA da designação das autoridades competentes, bem como de quaisquer alterações das mesmas, indicando a eventual repartição de funções entre as diferentes autoridades competentes. A primeira dessas notificações deve ser feita o mais rapidamente possível, até 21 de março de 2016.

5. As autoridades competentes exercem as suas competências nos termos da lei nacional:

- a) Diretamente, sob a sua própria autoridade ou sob a fiscalização das autoridades judiciais; ou
- b) Mediante pedido dirigido aos tribunais competentes para que se pronunciem, incluindo, caso seja apropriado, através de recurso, se tiver sido negado provimento ao pedido, exceto no que diz respeito aos artigos 9.º, 29.º, 32.º, 33.º, 34.º e 35.º.

6. Caso exista mais de uma autoridade competente no respetivo território, os Estados-Membros asseguram que as respetivas atribuições sejam claramente definidas e que as referidas autoridades colaborem estreitamente, de modo a poderem exercer eficazmente as suas atribuições.

7. A Comissão publica no *Jornal Oficial da União Europeia*, pelo menos uma vez por ano, uma lista das autoridades competentes, devendo mantê-la permanentemente atualizada no seu sítio *web*.

## CAPÍTULO 2

### FORMAÇÃO FINANCEIRA

#### Artigo 6.º

#### Formação financeira dos consumidores

1. Os Estados-Membros promovem medidas para apoiar a formação dos consumidores no que diz respeito à contração responsável de créditos e à gestão responsável de dívidas, em especial no que se refere a contratos de crédito hipotecário. São necessárias informações gerais claras sobre o processo de concessão de crédito para orientar os consumidores, especialmente aqueles que contraíam um crédito hipotecário pela primeira vez. São igualmente necessárias informações sobre as orientações que as organizações de consumidores e as autoridades nacionais podem dar aos consumidores.

2. A Comissão publica uma avaliação da formação financeira a disponibilizar aos consumidores nos Estados-Membros e identifica exemplos de boas práticas que poderão ser desenvolvidas para aumentar a sensibilidade dos consumidores para as questões financeiras.

## CAPÍTULO 3

### CONDIÇÕES APLICÁVEIS AOS MUTUANTES, INTERMEDIÁRIOS DE CRÉDITO E REPRESENTANTES NOMEADOS

#### Artigo 7.º

#### Normas de conduta na comercialização de contratos de crédito aos consumidores

1. Os Estados-Membros exigem que, aquando da elaboração de produtos de crédito ou da concessão, mediação ou prestação de serviços de consultoria sobre crédito e, se for caso disso, de serviços acessórios aos consumidores ou aquando da execução

de um contrato de crédito, o mutuante, intermediário de crédito ou representante nomeado aja de forma honesta, leal, transparente e profissional, tendo em consideração os direitos e interesses do consumidor. Em relação à concessão, mediação ou prestação de serviços de consultoria sobre crédito e, se for caso disso, de serviços acessórios, as atividades devem basear-se em informações sobre a situação do consumidor e em eventuais requisitos específicos por ele comunicados, bem como em pressupostos razoáveis sobre os riscos para a situação do consumidor ao longo da vigência do contrato de crédito. Em relação à prestação de serviços de consultoria, a atividade deve, além disso, basear-se nas informações exigidas ao abrigo do artigo 22.º, n.º 3, alínea a).

2. Os Estados-Membros asseguram que a forma como os mutuantes remuneram o seu pessoal e os intermediários de crédito e a forma como os intermediários de crédito remuneram o seu pessoal e os seus representantes nomeados não põe em causa o cumprimento da obrigação estabelecida no n.º 1.

3. Os Estados-Membros asseguram que, na definição e aplicação de políticas de remuneração do pessoal responsável pela avaliação de solvabilidade, os mutuantes respeitem os princípios a seguir enunciados, de forma e em medida adequadas à sua dimensão, à sua organização interna e à natureza, escala e complexidade das suas atividades:

- a) A política de remuneração deve ser consentânea com uma gestão dos riscos sã e eficaz, deve promover essa gestão e não pode incentivar a assunção de riscos a níveis superiores ao risco tolerado pelo mutuante;
- b) A política de remuneração deve ser coerente com a estratégia empresarial e os objetivos, valores e interesses a longo prazo do mutuante, e prever medidas destinadas a evitar conflitos de interesses, nomeadamente estabelecendo que a remuneração não depende do número ou da proporção de pedidos aceites.

4. Os Estados-Membros asseguram que, caso os mutuantes, os intermediários de crédito ou os representantes nomeados prestem serviços de consultoria, a estrutura das remunerações do pessoal em questão não prejudique a sua capacidade para agir no interesse dos consumidores e, em especial, não dependa de objetivos de vendas. Para alcançar esse objetivo, os Estados-Membros podem igualmente proibir o pagamento de comissões pelos mutuantes aos intermediários de crédito.

5. Os Estados-Membros podem proibir ou impor restrições aos pagamentos de consumidores a mutuantes ou a intermediários de crédito antes da celebração de um contrato de crédito.

#### Artigo 8.º

#### Obrigação de prestar informações aos consumidores a título gratuito

Os Estados-Membros asseguram que as informações prestadas aos consumidores por força da presente diretiva sejam fornecidas a título gratuito.

## Artigo 9.º

**Requisitos de conhecimentos e competências aplicáveis ao pessoal**

1. Os Estados-Membros asseguram que os mutuantes, os intermediários de crédito e os representantes nomeados exijam que o seu pessoal possua um nível adequado de conhecimentos e competências, e mantenha atualizados esses conhecimentos e competências, no que se refere à elaboração, comercialização e concessão de contratos de crédito, ao exercício das atividades de intermediação de crédito previstas no artigo 4.º, ponto 5, ou à prestação de serviços de consultoria. Se a celebração de um contrato de crédito incluir um serviço acessório, devem ser exigidos conhecimentos e competências relativamente a esse serviço acessório.

2. Exceto nas circunstâncias referidas no n.º 3, os Estados-Membros de origem estabelecem requisitos mínimos de conhecimentos e competências para o pessoal dos mutuantes, dos intermediários de crédito e dos representantes nomeados de acordo com os princípios estabelecidos no Anexo III.

3. Se um mutuante ou um intermediário de crédito prestar os seus serviços no território de um ou mais outros Estados-Membros:

- i) Através de uma sucursal, o Estado-Membro de acolhimento é responsável pela fixação dos requisitos mínimos de conhecimentos e competências aplicáveis ao pessoal da sucursal;
- ii) Ao abrigo da livre prestação de serviços, o Estado-Membro de origem é responsável pela fixação dos requisitos mínimos de conhecimentos e competências aplicáveis ao pessoal de acordo com o Anexo III, embora os Estados-Membros de acolhimento possam fixar os requisitos mínimos de conhecimentos e competências a que se refere o Anexo III, ponto 1, alíneas b), c), e) e f).

4. Os Estados-Membros asseguram que as autoridades competentes fiscalizam o cumprimento dos requisitos referidos no n.º 1 e dispõem dos poderes para exigir que os mutuantes, os intermediários de crédito e os representantes nomeados apresentem as provas que as autoridades competentes considerem necessárias para a efetivação dessa supervisão.

5. Tendo em vista uma supervisão eficaz dos mutuantes e intermediários de crédito que prestem serviços no território de outros Estados-Membros ao abrigo da livre prestação de serviços, as autoridades competentes dos Estados-Membros de acolhimento e de origem cooperam estreitamente na supervisão e aplicação eficazes do cumprimento dos requisitos mínimos de conhecimentos e competências fixados pelo Estado-Membro de acolhimento. Para esse efeito, podem delegar entre si funções e responsabilidades.

## CAPÍTULO 4

**INFORMAÇÕES E PRÁTICAS ANTERIORES À CELEBRAÇÃO DE CONTRATOS DE CRÉDITO**

## Artigo 10.º

**Disposições gerais aplicáveis à comunicação comercial e à publicidade**

Sem prejuízo da Diretiva 2005/29/CE, os Estados-Membros exigem que quaisquer comunicações comerciais e de publicidade sobre contratos de crédito sejam leais, claras e não enganosas. É proibida, em especial, qualquer formulação que possa criar falsas expectativas nos consumidores quanto à disponibilização ou ao custo de um crédito.

## Artigo 11.º

**Informação normalizada a incluir na publicidade**

1. Os Estados-Membros asseguram que a publicidade relativa a contratos de crédito que indique uma taxa de juro ou valores relativos ao custo do crédito para o consumidor inclua a informação normalizada exigida no presente artigo.

Os Estados-Membros podem dispor que o primeiro parágrafo não se aplica no caso de o direito interno exigir a indicação da TAEG na publicidade relativa a contratos de crédito que não indique uma taxa de juro ou valores relativos ao custo do crédito para o consumidor na aceção do primeiro parágrafo.

2. A informação normalizada deve especificar de modo claro, conciso e destacado:

- a) A identidade do mutuante ou, se for caso disso, do intermediário de crédito ou do representante nomeado;
- b) Se for caso disso, que os contratos de crédito serão garantidos por hipoteca ou por outra garantia equivalente habitualmente utilizada no Estado-Membro sobre imóveis de habitação ou por um direito relativo a imóveis de habitação;
- c) A taxa devedora, indicando se é fixa, variável ou uma combinação de ambas, juntamente com a indicação dos encargos eventualmente incluídos no custo total do crédito para o consumidor;
- d) O montante total do crédito;
- e) A TAEG, que deve ser indicada na publicidade de modo pelo menos tão destacado como o de qualquer taxa de juro;
- f) Se for caso disso, a duração do contrato de crédito;
- g) Se for caso disso, o montante das prestações;



- h) Se for caso disso, o montante total imputado ao consumidor;
- i) Se for caso disso, o número de prestações;
- j) Se for caso disso, uma advertência relativa ao facto de as eventuais flutuações da taxa de câmbio poderem afetar o montante imputado ao consumidor.

3. As informações enumeradas no n.º 2, com exceção das enumeradas nas alíneas a), b) e j), devem ser especificadas através de um exemplo representativo ao qual devem corresponder de forma consistente. Os Estados-Membros adotam os critérios para determinar o exemplo representativo.

4. Caso a celebração de um contrato relativo a um serviço acessório, nomeadamente um seguro, seja obrigatória para a obtenção do crédito ou para a sua obtenção nos termos e condições publicitados, mas o custo desse serviço não possa ser determinado antecipadamente, a obrigação de celebrar esse contrato deve igualmente ser mencionada de modo claro, conciso e destacado, em conjunto com a TAEG.

5. As informações a que se referem os n.ºs 2 e 4 devem ser facilmente legíveis ou claramente audíveis, conforme o caso, em função do meio utilizado para a publicidade.

6. Os Estados-Membros podem exigir a inclusão de uma advertência concisa e proporcionada sobre os riscos específicos associados aos contratos de crédito. Os Estados-Membros devem notificar sem demora esses requisitos à Comissão.

7. O presente artigo não prejudica o disposto na Diretiva 2005/29/CE.

#### Artigo 12.º

##### Vendas associadas obrigatórias e facultativas

- 1. Os Estados-Membros autorizam as vendas associadas facultativas mas proibem as vendas associadas obrigatórias.
- 2. Não obstante o disposto no n.º 1, os Estados-Membros podem dispor que os mutuantes possam exigir que o consumidor, um membro da sua família ou alguém que lhe seja próximo:
  - a) Abra ou mantenha uma conta de pagamento ou uma conta poupança, cuja única finalidade seja a acumulação de capital destinado a reembolsar o capital do crédito, pagar os juros do crédito, juntar recursos a fim de obter o crédito ou constituir uma garantia suplementar para o mutuante em caso de incumprimento;
  - b) Adquirir ou mantenha um produto de investimento ou um produto de poupança-reforma de cariz privado que, tendo o objetivo principal de garantir um rendimento na reforma, sirva também para constituir uma garantia suplementar para o mutuante em caso de incumprimento, para reembolsar o capital do crédito, pagar os juros do crédito ou para juntar recursos a fim de obter o crédito;

- c) Celebre um contrato de crédito autónomo conjuntamente com um contrato de crédito de investimento partilhado (*shared equity credit agreement*) a fim de obter o crédito.

3. Não obstante o disposto no n.º 1, os Estados-Membros podem autorizar vendas associadas obrigatórias caso o mutuante consiga demonstrar à sua autoridade competente que os produtos ou categorias de produtos propostos na venda associada obrigatória, em termos e condições semelhantes, que não são disponibilizados separadamente, resultam num claro benefício para os consumidores se se tiver devidamente em conta a disponibilidade e os preços dos produtos em causa disponibilizados no mercado. O presente número aplica-se apenas a produtos que sejam comercializados após 20 de março de 2014.

4. Os Estados-Membros podem autorizar os mutuantes a exigir que o consumidor constitua uma apólice de seguro adequada relacionada com o contrato de crédito. Em tais casos, os Estados-Membros asseguram que o mutuante aceite a apólice de seguro de um prestador que não seja o prestador da sua preferência se essa apólice de seguro tiver um nível de garantia equivalente ao da apólice proposta pelo mutuante.

#### Artigo 13.º

##### Informações gerais

1. Os Estados-Membros asseguram que os mutuantes ou, se for o caso, os intermediários de crédito vinculados ou os seus representantes nomeados disponibilizem em permanência informações gerais claras e compreensíveis sobre os contratos de crédito, em papel ou noutro suporte duradouro ou em formato eletrónico. Além disso, os Estados-Membros podem dispor que sejam disponibilizadas informações gerais pelos intermediários de crédito não vinculados.

As referidas informações gerais devem incluir pelo menos o seguinte:

- a) A identidade e o endereço geográfico do prestador das informações;
- b) As finalidades para as quais o crédito pode ser utilizado;
- c) Os tipos de garantias, incluindo, se for caso disso, a possibilidade de a garantia se situar num Estado-Membro diferente;
- d) A eventual duração dos contratos de crédito;
- e) Os tipos de taxa devedora disponível, 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 as respetivas 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 do montante total do crédito, do custo total do crédito para o consumidor, do montante total imputado ao consumidor e da TAEG;
- h) A indicação de eventuais custos adicionais, 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 caso disso, 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 diretamente relacionadas com o reembolso antecipado;
- l) A indicação da eventual necessidade de uma avaliação do imóvel e, se for caso disso, a identificação da parte responsável por assegurar a sua realização, bem como de eventuais custos que daí possam advir para o consumidor;
- 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; e
- n) Uma advertência geral relativa às eventuais consequências do incumprimento dos compromissos associados ao contrato de crédito.

2. Os Estados-Membros podem obrigar os mutuantes a incluírem outros tipos de advertências consideradas relevantes num Estado-Membro. Os Estados-Membros devem notificar sem demora esses requisitos à Comissão.

#### Artigo 14.º

##### Informação pré-contratual

1. Os Estados-Membros asseguram que o mutuante e, se for o caso, o intermediário de crédito ou o representante nomeado prestem ao consumidor a informação personalizada necessária para comparar os produtos de crédito disponíveis no mercado, avaliar as suas implicações e tomar uma decisão esclarecida e informada quanto à celebração do contrato de crédito:

- a) Sem demora indevida após a prestação das informações necessárias pelo consumidor quanto às suas necessidades, situação financeira e preferências nos termos do artigo 20.º; e
- b) Em tempo útil antes de o consumidor ficar vinculado por uma proposta contratual ou por um contrato de crédito.

2. A informação personalizada referida no n.º 1 é prestada, em papel ou noutra suporte duradouro, através da FINE, cujo modelo consta do Anexo II.

3. Os Estados-Membros asseguram que qualquer proposta contratual feita ao consumidor pelo mutuante seja apresentada em papel ou noutra suporte duradouro e acompanhada de uma FINE se:

- a) Não tiver sido anteriormente disponibilizada nenhuma FINE ao consumidor; ou
- b) As características da proposta forem diferentes das informações constantes da FINE anteriormente disponibilizada.

4. Os Estados-Membros podem determinar a disponibilização obrigatória da FINE antes da apresentação de qualquer proposta contratual pelo mutuante. Nesse caso, os Estados-Membros dispõem que só deve ser disponibilizada novamente uma FINE no caso previsto no n.º 3, alínea b).

5. Os Estados-Membros que, antes de 20 de março de 2014, tenham introduzido uma ficha de informação com requisitos de informação equivalentes aos estabelecidos no Anexo II podem continuar a usá-la para os efeitos do presente artigo até 21 de março de 2019.

6. Os Estados-Membros fixam um prazo de, pelo menos, sete dias durante o qual o consumidor terá tempo suficiente para comparar propostas, avaliar as suas implicações e tomar uma decisão informada.

Os Estados-Membros estabelecem que o prazo a que se refere o primeiro parágrafo constitui um período de reflexão antes da celebração do contrato de crédito, um período para o exercício do direito de resolução após a celebração do contrato ou uma conjugação de ambos.

Caso um Estado-Membro fixe um período de reflexão antes da celebração do contrato de crédito:

- a) A proposta contratual do mutuante mantém-se durante todo o período de reflexão; e
- b) O consumidor pode aceitar a proposta contratual em qualquer momento durante o período de reflexão.

Os Estados-Membros podem dispor que os consumidores não podem aceitar a proposta contratual durante um período que não pode exceder os primeiros 10 dias do período de reflexão.

Caso a taxa devedora ou outros custos aplicáveis à proposta contratual sejam determinados com base na venda de obrigações ou outros instrumentos de financiamento de longo prazo subjacentes, os Estados-Membros podem dispor que a taxa devedora ou os outros custos podem variar face aos indicados na proposta contratual em função do valor das obrigações ou outros instrumentos de financiamento de longo prazo subjacentes.

Caso o consumidor tenha direito de resolução ao abrigo do segundo parágrafo do presente número, não se aplica o artigo 6.º da Diretiva 2002/65/CE.

7. Só se considera que o mutuante e, se for caso disso, o intermediário de crédito ou o representante nomeado que disponibilizaram a FINE ao consumidor cumpriram os requisitos de prestação de informações ao consumidor antes da celebração de um contrato à distância nos termos do artigo 3.º, n.º 1, da Diretiva 2002/65/CE e satisfazem os requisitos estabelecidos no artigo 5.º, n.º 1, da mesma diretiva se tiverem pelo menos disponibilizado a FINE antes da celebração do contrato.

8. Os Estados-Membros só podem introduzir no modelo da FINE as alterações previstas no Anexo II. Qualquer informação adicional que o mutuante ou, se for o caso, o intermediário de crédito ou o representante nomeado possa prestar ao consumidor ou esteja obrigado a prestar ao consumidor pela legislação nacional deve ser dada em documento separado, que pode ser anexado à FINE.

9. A Comissão fica habilitada a adotar atos delegados nos termos do artigo 40.º para alterar a redação normalizada constante da Parte A e as instruções constantes da Parte B do Anexo II para responder às necessidades de informação ou de advertência em relação a novos produtos não comercializados antes de 20 de março de 2014. Todavia, esses atos delegados não podem alterar a estrutura ou o formato da FINE.

10. No caso das comunicações por telefonia vocal a que se refere o artigo 3.º, n.º 3, da Diretiva 2002/65/CE, a descrição das características principais do serviço financeiro a prestar nos termos do artigo 3.º, n.º 3, alínea b), segundo travessão, da mesma diretiva deve incluir pelo menos os elementos a que se refere o Anexo II, parte A, secções 3 a 6, da presente diretiva.

11. Os Estados-Membros asseguram que, pelo menos nos casos em que não existe um direito de resolução, o mutuante ou, se for caso disso, o intermediário de crédito ou o representante nomeado disponibilize ao consumidor uma cópia da minuta de contrato de crédito no momento da apresentação da proposta contratual do mutuante. Se existir direito de resolução, os Estados-Membros asseguram que o mutuante ou, se for caso disso, o intermediário de crédito ou o representante nomeado disponibilize ao consumidor uma cópia da minuta de contrato de crédito no momento da apresentação da proposta contratual do mutuante.

#### Artigo 15.º

#### **Requisitos de informação relativos aos intermediários de crédito e aos representantes nomeados**

1. Os Estados-Membros asseguram que, em tempo útil antes do exercício de qualquer atividade de intermediação de crédito estabelecida no artigo 4.º, ponto 5, o intermediário de crédito ou o representante nomeado preste ao consumidor, em papel ou noutro suporte duradouro, pelo menos as seguintes informações:

- a) A identificação e o endereço geográfico do intermediário de crédito;
- b) O registo em que está inscrito, o número de registo, se for caso disso, e meios para verificar esse registo;
- c) Se o intermediário de crédito está vinculado ou age em regime de exclusividade com um ou mais mutuantes. Caso o intermediário de crédito esteja vinculado ou aja em regime de exclusividade com um ou mais mutuantes, deve fornecer o nome do mutuante ou mutuantes em nome dos quais age. O intermediário de crédito pode divulgar que é independente se satisfizer as condições estabelecidas no artigo 22.º, n.º 4;
- d) Se o intermediário de crédito presta serviços de consultoria;
- e) Se for caso disso, a remuneração a pagar pelo consumidor ao intermediário de crédito pelos seus serviços ou, se tal não for possível, o método de cálculo da remuneração;
- f) Os procedimentos que permitem aos consumidores ou outros interessados apresentarem internamente reclamações contra os intermediários de crédito e, se for caso disso, os meios pelos quais podem aceder a procedimentos de reclamação e recurso extrajudicial;
- g) Se for caso disso, a existência e o montante, se este for conhecido, das comissões ou outros incentivos a pagar pelo mutuante ou por terceiros ao intermediário de crédito pelos seus serviços em relação com o contrato de crédito. Se o montante não for conhecido no momento da divulgação, o intermediário de crédito deve informar o consumidor de que o montante efetivo será divulgado, numa fase posterior, na FINE.

2. Os intermediários de crédito não vinculados mas que recebam comissões de um ou mais mutuantes devem, a pedido do consumidor, fornecer-lhe informações sobre a variação dos níveis das comissões pagas pelos diferentes mutuantes responsáveis pelos contratos de crédito oferecidos aos consumidores. O consumidor deve ser informado de que tem o direito de solicitar essa informação.

3. Caso o intermediário de crédito seja remunerado pelo consumidor e receba também uma comissão do mutuante ou de um terceiro, o intermediário de crédito deve explicar ao consumidor se a comissão será ou não objeto de compensação, no todo ou em parte, pela remuneração.

4. Os Estados-Membros asseguram que a eventual remuneração a pagar pelo consumidor ao intermediário de crédito pelos seus serviços seja comunicada ao mutuante pelo intermediário de crédito, para efeitos do cálculo da TAEG.

5. Os Estados-Membros exigem que os intermediários de crédito assegurem que, além da divulgação das informações exigidas pelo presente artigo, os seus representantes nomeados divulguem ao consumidor a qualidade em que agem e o intermediário de crédito que representam quando contactarem o consumidor ou antes de negociarem com este.

#### Artigo 16.º

##### Explicações adequadas

1. Os Estados-Membros asseguram que os mutuantes e, se for caso disso, os intermediários de crédito ou os representantes nomeados prestem explicações adequadas ao consumidor sobre os contratos de crédito propostos e sobre quaisquer serviços acessórios, a fim de o consumidor poder avaliar se os contratos de crédito propostos e os serviços acessórios se adaptam às suas necessidades e à sua situação financeira.

As explicações devem, conforme os casos, incluir, nomeadamente:

- a) A informação pré-contratual a prestar nos termos:
  - i) do artigo 14.º, no caso dos mutuantes,
  - ii) dos artigos 14.º e 15.º, no caso dos intermediários de crédito e dos representantes nomeados;
- b) As características essenciais dos produtos propostos;
- c) Os efeitos específicos que os produtos propostos poderão ter para o consumidor, incluindo as consequências da falta de pagamento pelo consumidor; e
- d) No caso da venda associada facultativa de serviços acessórios em associação com um contrato de crédito, a possibilidade de resolver separadamente cada componente do cabaz e as implicações daí decorrentes para o consumidor.

2. Os Estados-Membros podem adaptar a forma e a medida em que as explicações a que se refere o n.º 1 devem ser prestadas, bem como determinar quem deve prestar essas explicações, em função das circunstâncias da situação em que o contrato de crédito é proposto, da pessoa a quem é proposto e da natureza do crédito proposto.

#### CAPÍTULO 5

##### TAXA ANUAL DE ENCARGOS EFETIVA GLOBAL

#### Artigo 17.º

##### Cálculo da TAEG

1. A TAEG é calculada segundo a fórmula matemática constante do Anexo I.

2. Os custos de abertura e manutenção de uma conta específica e de utilização de um meio de pagamento tanto para operações como para a utilização do crédito nessa conta, bem como outros custos relativos a operações de pagamento, são incluídos no custo total do crédito para o consumidor sempre que a abertura ou manutenção de uma conta sejam obrigatórias para a obtenção do crédito ou para a sua obtenção nos termos e condições comercializados.

3. O cálculo da TAEG é efetuado com base no pressuposto de que o contrato de crédito se mantém válido durante o prazo acordado e de que mutuante e consumidor cumprem as respetivas obrigações nos termos e nas datas fixadas no contrato de crédito.

4. No caso dos contratos de crédito com cláusulas que permitem variações da taxa devedora e, se for caso disso, dos encargos incluídos na TAEG, mas não quantificáveis no momento do cálculo, a TAEG é calculada com base no pressuposto de que a taxa devedora e restantes encargos se mantêm fixos em relação ao nível estabelecido aquando da celebração do contrato.

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

6. Caso o contrato de crédito permita variações da taxa devedora, os Estados-Membros asseguram que o consumidor seja informado, pelo menos através da FINE, dos eventuais impactos das variações nos montantes a pagar e na TAEG. Para o efeito, é indicada ao consumidor uma TAEG adicional destinada a ilustrar os eventuais riscos associados a um aumento significativo da taxa devedora. Se não existir um limite máximo da taxa devedora, esta informação deve ser acompanhada de uma advertência salientando que o custo total do crédito para o consumidor, representado pela TAEG, pode sofrer alterações. A presente disposição não se aplica aos contratos de crédito em que a taxa devedora é fixada para um período inicial de pelo menos cinco anos, findo o qual se negocia a taxa devedora para acordar numa nova taxa fixa para um novo período, para o qual é indicada na FINE uma TAEG adicional indicativa.

7. Se for caso disso, são utilizados os pressupostos adicionais enumerados no Anexo I para o cálculo da TAEG.

8. A Comissão fica habilitada a adotar atos delegados, nos termos do artigo 40.º, para alterar as observações e atualizar os pressupostos utilizados no cálculo da TAEG constantes do Anexo I, nomeadamente caso as observações ou os pressupostos definidos no presente artigo e no Anexo I não sejam suficientes para calcular a TAEG de modo uniforme ou deixem de estar adaptados à situação comercial do mercado.



## CAPÍTULO 6

## AVALIAÇÃO DA SOLVABILIDADE

## Artigo 18.º

**Obrigação de avaliar a solvabilidade do consumidor**

1. Os Estados-Membros asseguram que, antes da celebração do contrato de crédito, o mutuante proceda a uma rigorosa avaliação da solvabilidade do consumidor. A avaliação deve ter devidamente em conta os fatores relevantes para verificar a probabilidade de o consumidor cumprir as obrigações decorrentes do contrato de crédito.
2. Os Estados-Membros asseguram que os procedimentos e as informações em que a avaliação se baseia sejam definidos, documentados e conservados.
3. A avaliação da solvabilidade não deve basear-se predominantemente no valor do imóvel de habitação que excede o montante do crédito ou no pressuposto de que o imóvel de habitação se irá valorizar, salvo se a finalidade do contrato de crédito for a construção ou a realização de obras no imóvel de habitação.
4. Os Estados-Membros asseguram que, quando um mutuante celebrar um contrato de crédito com um consumidor, o mutuante não resolva nem altere posteriormente esse contrato em prejuízo do consumidor com base no facto de a avaliação de solvabilidade ter sido incorretamente efetuada. O presente número não se aplica se se demonstrar que o consumidor não comunicou ou falsificou deliberadamente as informações na aceção do artigo 20.º.
5. Os Estados-Membros asseguram que:
  - a) O mutuante só disponibilize o crédito ao consumidor se o resultado da avaliação da solvabilidade indicar que é provável que as obrigações decorrentes do contrato de crédito sejam cumpridas tal como exigido nesse contrato;
  - b) Nos termos do artigo 10.º da Diretiva 95/46/CE, o mutuante informe antecipadamente o consumidor de que vai consultar uma base de dados;
  - c) Se o pedido de crédito for recusado, o mutuante informe sem demora o consumidor dessa recusa e, se for caso disso, de que a decisão se baseou num tratamento automatizado de dados. Se a recusa se basear no resultado da consulta de uma base de dados, o mutuante deve informar o consumidor do resultado dessa consulta e dos elementos da base de dados consultada.
6. Os Estados-Membros asseguram que a solvabilidade do consumidor seja reavaliada com base em informações atualizadas antes de ser concedido qualquer aumento significativo do montante total do crédito após a celebração do contrato de crédito, salvo se esse crédito adicional estiver previsto e constar da avaliação de solvabilidade inicial.

7. O presente artigo não prejudica o disposto na Diretiva 95/46/CE.

## Artigo 19.º

**Avaliação dos imóveis**

1. Os Estados-Membros asseguram o desenvolvimento no seu território de normas fidedignas para a avaliação de imóveis de habitação para efeitos de crédito hipotecário. Os Estados-Membros exigem que os mutuantes assegurem a utilização dessas normas quando procedam à avaliação de imóveis ou tomem todas as medidas razoáveis para assegurar que essas normas sejam aplicadas quando a avaliação for efetuada por um terceiro. Caso as autoridades nacionais sejam responsáveis pela regulamentação dos avaliadores independentes que efetuam avaliações de imóveis, devem assegurar que os mesmos cumpram as regras nacionais em vigor.
2. Os Estados-Membros asseguram que os avaliadores internos e externos que efetuam avaliações de imóveis tenham competência profissional e sejam suficientemente independentes em relação ao processo de negociação e contratação do crédito, a fim de poderem elaborar avaliações imparciais e objetivas, as quais devem ser documentadas num suporte duradouro e das quais os mutuantes devem conservar registo.

## Artigo 20.º

**Divulgação e verificação da informação relativa ao consumidor**

1. A avaliação de solvabilidade a que se refere o artigo 18.º deve basear-se em informação necessária, suficiente e proporcionada sobre os rendimentos e as despesas do consumidor e outras circunstâncias financeiras e económicas que lhe digam respeito. A informação deve ser obtida pelo mutuante junto de fontes internas ou externas relevantes, incluindo junto do próprio consumidor, e incluir a prestada ao intermediário de crédito ou representante nomeado durante o processo de pedido de crédito. A informação deve ser devidamente verificada, nomeadamente através da referência a documentação passível de verificação independente, se necessário.
2. Os Estados-Membros asseguram que os intermediários de crédito e os representantes nomeados apresentem de forma precisa a informação necessária obtida junto do consumidor ao mutuante em causa, para que este possa efetuar a avaliação de solvabilidade.
3. Os Estados-Membros asseguram que os mutuantes indiquem de forma clara e precisa, na fase pré-contratual, a informação necessária e os comprovativos passíveis de verificação independente que o consumidor lhes deva prestar, bem como o momento em que o consumidor deve fornecer essa informação. Estes pedidos de informação devem ser proporcionados e limitados ao necessário para efetuar uma avaliação de solvabilidade adequada. Os Estados-Membros autorizam os mutuantes a pedir esclarecimentos sobre as informações recebidas em resposta a esse pedido, se tal se revelar necessário para permitir a avaliação de solvabilidade.

Os Estados-Membros não autorizam os mutuantes a resolver o contrato de crédito com fundamento em incompletude das informações prestadas pelo consumidor antes da celebração do contrato de crédito.

O segundo parágrafo não obsta a que os Estados-Membros autorizem a resolução do contrato de crédito pelo mutuante se se demonstrar que o consumidor não comunicou ou falsificou deliberadamente a informação.

4. Os Estados-Membros tomam medidas para assegurar que os consumidores sejam sensibilizados para a necessidade de prestar informação correta em resposta ao pedido a que se refere o n.º 3, primeiro parágrafo, e de que essa informação seja tão completa quanto necessário para efetuar uma avaliação de solvabilidade adequada. Os mutuantes, os intermediários de crédito e os representantes nomeados devem advertir o consumidor de que, se o mutuante não puder proceder à avaliação de solvabilidade por o consumidor não fornecer a informação ou os elementos necessários para essa avaliação, o crédito não pode ser concedido. Essa advertência pode ser feita num formato normalizado.

5. O presente artigo não prejudica o disposto na Diretiva 95/46/CE, em especial do artigo 6.º.

## CAPÍTULO 7

### ACESSO A BASES DE DADOS

#### Artigo 21.º

##### Acesso a bases de dados

1. Os Estados-Membros asseguram que todos os mutuantes de todos os Estados-Membros tenham acesso às bases de dados utilizadas no respetivo território para efeitos da avaliação da solvabilidade dos consumidores e para efeitos exclusivos de acompanhamento do cumprimento das obrigações de crédito por parte dos consumidores durante a vigência do contrato de crédito. As condições deste acesso não podem ser discriminatórias.

2. O n.º 1 aplica-se tanto às bases de dados operadas por gabinetes de crédito privados ou agências de referência de crédito como aos registos públicos.

3. O presente artigo não prejudica o disposto na Diretiva 95/46/CE.

## CAPÍTULO 8

### SERVIÇOS DE CONSULTORIA

#### Artigo 22.º

##### Normas aplicáveis aos serviços de consultoria

1. Os Estados-Membros asseguram que os mutuantes, os intermediários de crédito e os representantes nomeados informem expressamente o consumidor, no contexto de uma dada operação, se lhe são ou podem vir a ser prestados serviços de consultoria.

2. Os Estados-Membros asseguram que, antes da prestação de serviços de consultoria ou, se for o caso, antes da celebração de um contrato de prestação de serviços de consultoria, os mutuantes, os intermediários de crédito e os representantes nomeados prestem ao consumidor as seguintes informações, em papel ou noutro suporte duradouro:

- a) Se a recomendação terá por base a ponderação apenas da sua gama de produtos, nos termos do n.º 3, alínea b), ou de uma vasta gama de produtos comercializados no mercado, nos termos da alínea c) do mesmo número, para que o consumidor possa entender a base em que é feita a recomendação;
- b) Se for o caso, a remuneração a pagar pelo consumidor pelos serviços de consultoria ou, caso o montante não possa ser determinado no momento da divulgação das informações, o método utilizado para os calcular.

As informações a que se refere o primeiro parágrafo, alíneas a) e b), podem ser prestadas ao consumidor sob a forma de informação pré-contratual adicional.

3. Sempre que sejam prestados serviços de consultoria aos consumidores, os Estados-Membros asseguram, além dos requisitos estabelecidos nos artigos 7.º e 9.º, que:

- a) Os mutuantes, os intermediários de crédito e os representantes nomeados obtenham as informações necessárias sobre a situação pessoal e financeira do consumidor e as suas preferências e objetivos, a fim de poderem recomendar os contratos de crédito adequados. Esta avaliação deve basear-se em informações atualizadas a essa data e ter em conta pressupostos razoáveis sobre os riscos para a situação do consumidor ao longo da vigência do contrato de crédito proposto;
- b) Os mutuantes, os intermediários de crédito vinculados e os representantes nomeados de intermediários de crédito vinculados tomem em consideração um número suficientemente vasto de contratos de crédito disponíveis na sua gama de produtos e recomendem, de entre essa gama de produtos, um ou vários contratos de crédito adequados às necessidades, à situação financeira e às circunstâncias pessoais do consumidor;
- c) Os intermediários de crédito não vinculados e os representantes nomeados de intermediários de crédito não vinculados tomem em consideração um número suficientemente vasto de contratos de crédito disponíveis no mercado e recomendem um ou vários contratos de crédito disponíveis no mercado adequados às necessidades, à situação financeira e às circunstâncias pessoais do consumidor;

d) Os mutuantes, os intermediários de crédito e os representantes nomeados ajam no interesse dos consumidores:

- i) informando-se das necessidades e circunstâncias do consumidor,
- ii) recomendando contratos de crédito adequados, nos termos das alíneas a), b) e c);

e) Os mutuantes, os intermediários de crédito e os representantes nomeados disponibilizem ao consumidor, em papel ou noutro suporte duradouro, um registo das recomendações efetuadas.

4. Os Estados-Membros podem proibir a utilização dos termos «recomendação» e «consultor», ou termos similares, quando os serviços de consultoria sejam prestados aos consumidores por mutuantes, por intermediários de crédito vinculados ou por representantes nomeados de intermediários de crédito vinculados.

Caso os Estados-Membros não proibam a utilização dos termos «recomendação» ou «consultor», devem impor para a utilização das expressões «consultoria independente» ou «consultor independente» por mutuantes, intermediários de crédito ou representantes nomeados que prestem serviços de consultoria, as seguintes condições:

- a) Os mutuantes, os intermediários de crédito e os representantes nomeados devem tomar em consideração um número suficientemente vasto de contratos de crédito disponíveis no mercado; e
- b) Os mutuantes, os intermediários de crédito e os representantes nomeados não podem ser remunerados pelos referidos serviços de consultoria por um ou mais mutuantes.

O segundo parágrafo, alínea b), só se aplica se o número de mutuantes considerado for inferior à maioria do mercado.

Os Estados-Membros podem impor requisitos mais restritivos à utilização das expressões «consultoria independente» ou «consultor independente» por mutuantes, por intermediários de crédito ou por representantes nomeados, incluindo a proibição de receber remuneração do mutuante.

5. Os Estados-Membros podem prever a obrigatoriedade de os mutuantes, os intermediários de crédito e os representantes nomeados advertirem o consumidor caso, atendendo à situação financeira deste, o contrato de crédito possa representar para ele um risco específico.

6. Os Estados-Membros asseguram que os serviços de consultoria sejam prestados exclusivamente por mutuantes, por intermediários de crédito ou por representantes nomeados.

Os Estados-Membros podem decidir não aplicar o primeiro parágrafo às pessoas que:

- a) Exerçam as atividades de intermediação de crédito a que se refere o artigo 4.º, ponto 5, ou que prestem serviços de consultoria, se essas atividades forem exercidas ou serviços forem prestados de forma ocasional no âmbito de uma atividade profissional e esta última for regida por disposições legais ou regulamentares ou por um código deontológico da profissão que não excluam o exercício daquelas atividades ou a prestação daqueles serviços;
- b) Prestem serviços de consultoria no âmbito da gestão de uma dívida existente e sejam administradores de insolvência, se essa atividade for regida por disposições legais ou regulamentares, ou que prestem serviços públicos ou voluntários de consultoria de gestão de dívida e não operem com propósito comercial;
- c) Prestem serviços de consultoria, mas não sejam mutuantes, intermediários de crédito ou representantes nomeados, se essas pessoas forem autorizadas ou supervisionadas por autoridades competentes de acordo com os requisitos aplicáveis aos intermediários de crédito ao abrigo da presente diretiva.

As pessoas que beneficiem da derrogação estabelecida no segundo parágrafo não gozam do direito a que se refere o artigo 32.º, n.º 1, de prestar serviços em todo o território da União.

7. O presente artigo não prejudica o disposto no artigo 16.º nem a competência dos Estados-Membros de assegurar que sejam disponibilizados aos consumidores serviços que os ajudem a compreender as suas necessidades financeiras e os tipos de produtos suscetíveis de responder às suas necessidades.

## CAPÍTULO 9

### EMPRÉSTIMOS EM MOEDA ESTRANGEIRA E CRÉDITOS A TAXA DE JURO VARIÁVEL

#### Artigo 23.º

#### Empréstimos em moeda estrangeira

1. Os Estados-Membros asseguram que, caso um contrato de crédito tenha por objeto um empréstimo em moeda estrangeira, exista um enquadramento regulamentar adequado no momento da celebração do contrato, a fim de assegurar, pelo menos, que:

- a) O consumidor tenha o direito de converter o contrato de crédito numa moeda alternativa, em condições determinadas; ou
- b) Existam outras formas de limitar o risco de taxa de câmbio a que o consumidor está exposto por força do contrato de crédito.

2. A moeda alternativa a que se refere o n.º 1, alínea a), é:

- a) A moeda em que o consumidor auferir o seu principal rendimento ou detém os ativos que serão usados para reembolsar o crédito, conforme indicado no momento em que foi efetuada a avaliação de solvabilidade mais recente relativa ao contrato de crédito; ou
- b) A moeda do Estado-Membro em que o consumidor era residente no momento da celebração do contrato de crédito ou onde reside atualmente.

Os Estados-Membros podem determinar, ou autorizar os mutuantes a determinar, se o consumidor tem à sua disposição ambas as opções a que se referem as alíneas a) e b) do primeiro parágrafo ou apenas uma delas.

3. Se o consumidor tiver o direito de converter o contrato de crédito numa moeda alternativa ao abrigo do n.º 1, alínea a), os Estados-Membros asseguram que a taxa de câmbio utilizada para efetuar a conversão seja a taxa de câmbio de mercado aplicável no dia do pedido de conversão, salvo disposição em contrário do contrato de crédito.

4. Os Estados-Membros asseguram que, se um consumidor tiver um empréstimo em moeda estrangeira, o mutuante o advirta, regularmente, em papel ou noutro suporte duradouro, pelo menos quando a variação do montante total imputado ao consumidor que esteja em dívida ou das prestações exceder em mais de 20 % a que resultaria da aplicação da taxa de câmbio entre a moeda do contrato de crédito e a moeda do Estado-Membro no momento da celebração do contrato de crédito. A advertência deve informar o consumidor do aumento do montante total imputado ao consumidor, indicar, se for caso disso, o direito a converter o empréstimo numa moeda alternativa e as condições para o fazer, e explicar qualquer outro mecanismo aplicável de limitação do risco de taxa de câmbio a que o consumidor está exposto.

5. Os Estados-Membros podem reforçar a regulação dos empréstimos em moeda estrangeira, desde que tal regulação não tenha efeitos retroativos.

6. O consumidor deve ser informado sobre os mecanismos aplicáveis ao abrigo do presente artigo através da FINE e do contrato de crédito. Caso não exista no contrato de crédito qualquer disposição destinada a limitar o risco de taxa de câmbio a que o consumidor está exposto a uma flutuação na taxa de câmbio inferior a 20 %, deve ser incluído na FINE um exemplo indicativo do impacto de uma flutuação de 20 % na taxa de câmbio.

Artigo 24.º

### Créditos a taxa de juro variável

Caso o contrato de crédito seja um crédito a taxa de juro variável, os Estados-Membros asseguram que:

- a) Os índices ou taxas de referência utilizados para calcular a taxa devedora sejam claros, acessíveis, objetivos e verificáveis pelas partes no contrato de crédito e pelas autoridades competentes; e
- b) Os registos históricos dos índices utilizados para calcular as taxas devedoras sejam mantidos pelas entidades que publicam esses índices ou pelos mutuantes.

## CAPÍTULO 10

### BOA EXECUÇÃO DOS CONTRATOS DE CRÉDITO E DIREITOS ASSOCIADOS

Artigo 25.º

#### Reembolso antecipado

1. Os Estados-Membros asseguram que o consumidor tem o direito de cumprir total ou parcialmente as suas obrigações decorrentes de um contrato de crédito antes do termo desse contrato. Nesses casos, o consumidor tem direito a uma redução do custo total do crédito ao consumidor, correspondente aos juros e aos custos relativos ao período remanescente do contrato.

2. Os Estados-Membros podem dispor que o exercício do direito a que se refere o n.º 1 está sujeito a determinadas condições. Essas condições podem incluir limitações temporais ao exercício do direito, um tratamento diferenciado em função do tipo de taxa devedora ou do momento em que o consumidor exerce o direito, ou restrições quanto às circunstâncias em que o direito pode ser exercido.

3. Os Estados-Membros podem dispor que o mutuante tem direito a uma indemnização justa e objetiva, caso tal se justifique, dos eventuais custos diretamente associados ao reembolso antecipado, mas não pode impor outras indemnizações ao consumidor. Neste contexto, a indemnização não pode exceder o prejuízo financeiro do mutuante. Nestas condições, os Estados-Membros podem prever que a indemnização não pode exceder um determinado nível ou que seja autorizada apenas durante um determinado período.

4. Se um consumidor pretender cumprir as suas obrigações decorrentes de um contrato de crédito antes do termo do contrato, o mutuante deve prestar-lhe sem demora após receção do pedido, em papel ou noutro suporte duradouro, as informações necessárias para estudar essa opção. Essas informações devem pelo menos quantificar as implicações para o consumidor do cumprimento das suas obrigações antes do termo do contrato de crédito e descrever claramente os pressupostos utilizados. Os referidos pressupostos devem ser razoáveis e justificáveis.



5. Se o reembolso antecipado ocorrer durante um período em que a taxa de juro é fixa, os Estados-Membros podem dispor que o exercício do direito a que se refere o n.º 1 está condicionado à existência de um interesse legítimo por parte do consumidor.

#### Artigo 26.º

##### **Mercados flexíveis e fidedignos**

1. Os Estados-Membros devem instituir mecanismos adequados para assegurar que as garantias possam ser executadas pelos mutuantes ou em seu nome. Os Estados-Membros asseguram igualmente que os mutuantes mantêm registos adequados dos tipos de imóveis dados em garantia, bem como das políticas conexas de constituição de hipotecas a que recorrerem.

2. Os Estados-Membros tomam as medidas necessárias para assegurar um acompanhamento estatístico adequado do mercado de imóveis de habitação, nomeadamente para efeitos de monitorização do mercado, incentivando, se tal se revelar adequado, o desenvolvimento e a utilização de índices de preços específicos que podem ser públicos, privados ou ambos.

#### Artigo 27.º

##### **Informação sobre alterações da taxa devedora**

1. Os Estados-Membros asseguram que os mutuantes informem os consumidores de quaisquer alterações da taxa devedora, em papel ou noutro suporte duradouro, antes que as mesmas comecem a produzir efeitos. Esta informação deve incluir pelo menos o montante dos pagamentos a efetuar após a nova taxa devedora começar a produzir efeitos e, se o número ou a frequência das prestações forem alterados, os detalhes dessas alterações.

2. Todavia, os Estados-Membros podem autorizar as partes a acordar no contrato de crédito que a informação a que se refere o n.º 1 seja prestada periodicamente aos consumidores se a alteração da taxa devedora estiver correlacionada com a alteração de uma taxa de referência, se a nova taxa de referência for disponibilizada ao público por meios adequados e se a informação sobre a nova taxa de referência estiver disponível nas instalações do mutuante e for comunicada pessoalmente ao consumidor juntamente com o montante das novas prestações.

3. Os mutuantes podem continuar a informar periodicamente os consumidores mesmo que a alteração da taxa devedora não esteja correlacionada com a alteração de uma taxa de referência, se tal for autorizado pela legislação nacional antes de 20 de março de 2014.

4. Se as alterações da taxa devedora forem determinadas por leilão nos mercados de capitais e for, por esse motivo, impossível ao mutuante informar o consumidor de qualquer alteração antes de esta começar a produzir efeitos, o mutuante deve, em

tempo útil antes do leilão, informar o consumidor, em papel ou noutro suporte duradouro, de que o mesmo irá ser realizado e indicar o modo como a taxa devedora poderá ser afetada.

#### Artigo 28.º

##### **Pagamentos em atraso e execução de hipotecas**

1. Os Estados-Membros adotam medidas destinadas a incentivar os mutuantes a agirem com ponderação adequada antes de intentarem processos de execução.

2. Os Estados-Membros podem exigir que, caso o mutuante seja autorizado a fixar e impor ao consumidor encargos decorrentes do incumprimento, esses encargos não excedam o necessário para compensar o mutuante dos custos suportados em resultado do incumprimento.

3. Os Estados-Membros podem autorizar os mutuantes a impor ao consumidor encargos adicionais em caso de incumprimento. Nesse caso, os Estados-Membros fixam um limite máximo para esses encargos.

4. Os Estados-Membros não podem impedir as partes num contrato de crédito de acordarem expressamente que a devolução ou a transferência para o mutuante da garantia ou do produto da respetiva venda é suficiente para reembolsar o crédito.

5. Caso o preço obtido pelo imóvel afete o montante devido pelo consumidor, os Estados-Membros devem instituir procedimentos ou tomar medidas que permitam a obtenção do melhor preço pelo imóvel objeto de execução hipotecária.

Caso, após o processo de execução, subsistam montantes em dívida, os Estados-Membros asseguram a adoção de medidas que facilitem o reembolso, a fim de proteger os consumidores.

#### CAPÍTULO 11

##### **REQUISITOS APLICÁVEIS AO ESTABELECIMENTO E SUPERVISÃO DOS INTERMEDIÁRIOS DE CRÉDITO E DOS REPRESENTANTES NOMEADOS**

#### Artigo 29.º

##### **Acesso à atividade de intermediação de crédito**

1. Os intermediários de crédito devem ser devidamente autorizados a exercer todas ou algumas das atividades de intermediação de crédito a que se refere o artigo 4.º, ponto 5, ou a prestar serviços de consultoria, por uma autoridade competente do seu Estado-Membro de origem. Caso um Estado-Membro autorize representantes nomeados ao abrigo do artigo 31.º, tais representantes não necessitam de autorização para exercer atividades de intermediação de crédito ao abrigo do presente artigo.

2. Os Estados-Membros asseguram que o acesso à atividade de intermediação de crédito fica sujeito ao cumprimento dos requisitos profissionais que se seguem, pelo menos, além dos requisitos estabelecidos no artigo 9.º:

a) Os intermediários de crédito devem ser titulares de um seguro de responsabilidade civil profissional que abranja os territórios em que oferecem serviços, ou de qualquer outra garantia equivalente que cubra as responsabilidades resultantes de negligência profissional. Todavia, para os intermediários de crédito vinculados, o Estado-Membro de origem pode dispor que esse seguro ou garantia equivalente possa ser fornecido por um mutuante por conta do qual o intermediário de crédito esteja habilitado a agir.

É delegado na Comissão o poder de adotar e, se necessário, alterar normas técnicas de regulamentação que fixem o montante monetário mínimo do seguro de responsabilidade civil profissional ou garantia equivalente a que se refere o primeiro parágrafo da presente alínea. Essas normas técnicas de regulamentação devem ser adotadas nos termos dos artigos 10.º a 14.º do Regulamento (UE) n.º 1093/2010.

A EBA redige projetos de normas técnicas de regulamentação destinados a fixar o montante monetário mínimo do seguro de responsabilidade civil profissional ou garantia equivalente a que se refere o primeiro parágrafo da presente alínea, e apresenta-os à Comissão até 21 de setembro de 2014. A EBA revê e, se necessário, redige projetos de normas técnicas de regulamentação destinados a alterar o montante monetário mínimo do seguro de responsabilidade civil profissional ou garantia equivalente a que se refere o primeiro parágrafo da presente alínea, e apresenta-os à Comissão pela primeira vez até 21 de março de 2018 e, posteriormente, de dois em dois anos;

b) As pessoas singulares que desenvolvam a atividade de intermediário de crédito, os membros do conselho de administração de pessoas coletivas que desenvolvam a atividade de intermediário de crédito e as pessoas singulares que desempenhem funções equivalentes em intermediários de crédito que sejam pessoas coletivas mas não tenham conselho de administração devem ser idóneos. No mínimo, devem ter um registo criminal ou qualquer outro documento nacional equivalente do qual não conste qualquer infração penal grave ligada a crimes contra a propriedade ou outros crimes relacionados com atividades financeiras, e não devem ter sido anteriormente declarados insolventes, salvo se tiverem sido reabilitados nos termos da lei nacional;

c) As pessoas singulares que desenvolvam a atividade de intermediário de crédito, os membros do conselho de administração de pessoas coletivas que desenvolvam a atividade de intermediário de crédito e as pessoas singulares que desempenhem funções equivalentes em intermediários de crédito que sejam pessoas coletivas mas não tenham conselho de administração devem possuir o nível adequado de conhecimentos e competências em matéria de contratos de crédito. O Estado-Membro de origem deve fixar o nível adequado de conhecimentos e de competências de acordo com os princípios estabelecidos no Anexo III.

3. Os Estados-Membros asseguram a divulgação pública dos critérios estabelecidos para aferir do cumprimento dos requisitos profissionais pelos intermediários de crédito e pelo pessoal dos mutuantes.

4. Os Estados-Membros asseguram que todos os intermediários de crédito autorizados, sejam eles pessoas singulares ou pessoas coletivas, estejam registados junto de uma autoridade competente no seu Estado-Membro de origem. Os Estados-Membros asseguram que o registo dos intermediários de crédito esteja permanentemente atualizado e colocado à disposição do público em linha.

O registo dos intermediários de crédito deve conter pelo menos as seguintes informações:

a) Os nomes das pessoas que, exercendo funções de administração, são responsáveis pelas atividades de intermediação. Os Estados-Membros podem exigir o registo de todas as pessoas singulares que exerçam funções de contacto com os clientes nas empresas que exerçam a atividade de intermediação de crédito;

b) Os Estados-Membros em que o intermediário de crédito exerce atividade em regime de liberdade de estabelecimento ou de livre prestação de serviços e da qual o intermediário de crédito tenha informado a autoridade competente do Estado-Membro de origem, nos termos do artigo 32.º, n.º 3;

c) Se o intermediário de crédito é vinculado ou não.

Os Estados-Membros que decidam recorrer à opção a que se refere o artigo 30.º asseguram que o registo indique os mutuantes em cujo nome agem os intermediários de crédito vinculados.

Os Estados-Membros que decidam recorrer à opção a que se refere o artigo 31.º asseguram que o registo indique os intermediários de crédito ou, no caso dos representantes nomeados de intermediários de crédito vinculados, os mutuantes em cujo nome os representantes nomeados agem.

5. Os Estados-Membros asseguram que:

a) Os intermediários de crédito que sejam pessoas coletivas tenham administração central no mesmo Estado-Membro em que se situa a sua sede estatutária, caso, nos termos do seu direito nacional, tenham sede estatutária;

b) Os intermediários de crédito que não sejam pessoas coletivas, ou que sejam pessoas coletivas mas, nos termos do seu direito nacional, não tenham sede estatutária, tenham administração central no Estado-Membro em que exercem efetivamente a sua atividade principal.

6. Cada Estado-Membro estabelece um balcão único de informação que permita um acesso público fácil e rápido à informação constante do registo nacional, a qual deve ser compilada eletronicamente e atualizada permanentemente. Esses balcões de informação devem fornecer os elementos de identificação das autoridades competentes de cada Estado-Membro.

A EBA publica no seu sítio *web* referências ou hiperligações ao balcão único de informação.

7. Os Estados-Membros de origem asseguram que todos os intermediários de crédito admitidos e representantes nomeados cumprem permanentemente os requisitos estabelecidos no n.º 2. O presente número não prejudica o disposto nos artigos 30.º e 31.º.

8. Os Estados-Membros podem decidir não aplicar o presente artigo às pessoas que exerçam as atividades de intermediação de crédito a que se refere o artigo 4.º, ponto 5, se tais atividades forem exercidas de forma ocasional no âmbito de uma atividade profissional e esta última for regida por disposições legais ou regulamentares ou por um código deontológico da profissão que não excluam o exercício dessas atividades.

9. O presente artigo não se aplica às instituições de crédito autorizadas nos termos da Diretiva 2013/36/UE, nem a outras instituições financeiras que, nos termos da lei nacional, estejam sujeitas a um regime de autorização e supervisão equivalente.

#### Artigo 30.º

##### **Intermediários de crédito vinculados a um único mutuante**

1. Sem prejuízo do artigo 31.º, n.º 1, os Estados-Membros podem autorizar que os intermediários de crédito vinculados referidos no artigo 4.º, ponto 7, alínea a), sejam autorizados pelas autoridades competentes através do mutuante em nome do qual agem em regime de exclusividade.

Nesses casos, o mutuante mantém a responsabilidade total e incondicional pelos atos e omissões dos intermediários de crédito vinculados que ajam em nome do mutuante nos domínios regulados pela presente diretiva. Os Estados-Membros devem exigir que o mutuante assegure que esses intermediários de crédito vinculados cumpram pelo menos os requisitos profissionais estabelecidos no artigo 29.º, n.º 2.

2. Sem prejuízo do artigo 34.º, os mutuantes devem acompanhar as atividades dos intermediários de crédito vinculados referidos no artigo 4.º, ponto 7, alínea a), a fim de assegurarem que os mesmos continuem a cumprir a presente diretiva. Em especial, o mutuante é responsável pela fiscalização do cumprimento dos requisitos de conhecimentos e competências do intermediário de crédito vinculado e respetivo pessoal.

#### Artigo 31.º

##### **Representantes nomeados**

1. Os Estados-Membros podem autorizar os intermediários de crédito a nomear representantes.

Se o representante tiver sido nomeado por um intermediário de crédito vinculado referido no artigo 4.º, ponto 7, alínea a), o mutuante mantém a responsabilidade total e incondicional pelos atos e omissões do representante nomeado que aja em nome desse intermediário de crédito vinculado nos domínios regulados pela presente diretiva. Nos restantes casos, o intermediário de crédito mantém a responsabilidade total e incondicional pelos atos e omissões do representante nomeado que aja em nome do intermediário de crédito nos domínios regulados pela presente diretiva.

2. Os intermediários de crédito devem assegurar que os seus representantes nomeados cumpram pelo menos os requisitos profissionais previstos no artigo 29.º, n.º 2. No entanto, o Estado-Membro de origem pode dispor que o seguro de responsabilidade civil profissional ou garantia equivalente possam ser fornecidos pelo intermediário de crédito por conta do qual o representante nomeado está habilitado a agir.

3. Sem prejuízo do artigo 34.º, os intermediários de crédito devem acompanhar as atividades dos respetivos representantes nomeados a fim de assegurar o pleno cumprimento da presente diretiva. Em especial, os intermediários de crédito são responsáveis pela fiscalização do cumprimento dos requisitos de conhecimentos e competências dos representantes nomeados e respetivo pessoal.

4. Os Estados-Membros que decidam autorizar os intermediários de crédito a nomear representantes devem criar um registo público que contenha pelo menos as informações a que se refere o artigo 29.º, n.º 4. Os representantes nomeados são inscritos no registo público do Estado-Membro em que estão estabelecidos. O registo deve ser atualizado regularmente. O registo deve estar à disposição do público para consulta em linha.

#### Artigo 32.º

##### **Liberdade de estabelecimento e livre prestação de serviços pelos intermediários de crédito**

1. A autorização de um intermediário de crédito pela autoridade competente do seu Estado-Membro de origem nos termos do artigo 29.º, n.º 1, produz efeitos em todo o território da União sem necessidade de nova autorização pelas autoridades competentes dos Estados-Membros de acolhimento para o exercício das atividades ou a prestação dos serviços abrangidos por aquela autorização, desde que as atividades que o intermediário de crédito tenciona exercer nos Estados-Membros de acolhimento estejam cobertas pela referida autorização. Todavia, os intermediários de crédito não estão autorizados a prestar serviços relativamente a contratos de crédito propostos aos consumidores por instituições que não sejam instituições de crédito em Estados-Membros em que tais instituições não estejam autorizadas a operar.

2. Os representantes nomeados em Estados-Membros que recorram à opção prevista no artigo 31.º não são autorizados a exercer parte ou a totalidade das atividades de intermediação de crédito previstas no artigo 4.º, ponto 5, ou a prestar serviços de consultoria nos Estados-Membros em que não estejam autorizados a operar.

3. Os intermediários de crédito autorizados que tencionem exercer pela primeira vez a sua atividade num ou mais Estados-Membros ao abrigo da liberdade de prestação de serviços ou aquando do estabelecimento de uma sucursal devem informar desse facto as autoridades competentes do seu Estado-Membro de origem.

No prazo de um mês após terem sido informadas, as referidas autoridades competentes comunicam às autoridades competentes dos Estados-Membros de acolhimento em causa a intenção do intermediário de crédito, informando simultaneamente o intermediário de crédito dessa notificação. As autoridades competentes do Estado-Membro de origem comunicam às autoridades competentes dos Estados-Membros de acolhimento em causa a identidade dos mutuantes a que o intermediário de crédito esteja vinculado, indicando se os mesmos assumem ou não a responsabilidade total e incondicional pelas atividades do intermediário de crédito. Os Estados-Membros de acolhimento utilizam as informações recebidas das autoridades competentes do Estado-Membro de origem para inscrever os elementos necessários no respetivo registo.

Os intermediários de crédito podem iniciar a sua atividade um mês após a data em que sejam informados pelas autoridades competentes do Estado-Membro de origem da comunicação a que se refere o segundo parágrafo.

4. Antes de a sucursal do intermediário de crédito iniciar o exercício das suas atividades, ou no prazo de dois meses a contar da receção da comunicação a que se refere o n.º 3, segundo parágrafo, as autoridades competentes do Estado-Membro de acolhimento organizam a supervisão do intermediário de crédito nos termos do artigo 34.º e, se for caso disso, transmitem ao intermediário de crédito as condições em que, em domínios não harmonizados do direito da União, essas atividades devem ser exercidas no Estado-Membro de acolhimento.

#### Artigo 33.º

##### **Revogação da autorização de acesso à atividade de intermediação de crédito**

1. A autoridade competente do Estado-Membro de origem pode revogar a autorização concedida a um intermediário de crédito nos termos do artigo 29.º se esse intermediário de crédito:

a) Renunciar expressamente à autorização ou não tiver exercido as atividades de intermediação de crédito estabelecidas no artigo 4.º, ponto 5, nem prestados os serviços de consultoria, nos seis meses anteriores, a menos que a legislação do Estado-Membro em causa preveja a caducidade da autorização nesses casos;

b) Tiver obtido a autorização por meio de declarações falsas ou enganosas ou de qualquer outra forma irregular;

c) Deixar de preencher os requisitos de concessão da autorização;

d) Se encontrar em qualquer dos casos em que a legislação nacional, relativamente a questões fora do âmbito da presente diretiva, preveja a revogação da autorização;

e) Tiver violado de forma grave ou reiterada as disposições adotadas em transposição da presente diretiva no que diz respeito às condições de exercício da atividade dos intermediários de crédito.

2. Se a autorização do intermediário de crédito for revogada pela autoridade competente do Estado-Membro de origem, este último deve comunicar essa revogação às autoridades competentes do ou dos Estados-Membros de acolhimento logo que possível e, no máximo, no prazo de 14 dias, por quaisquer meios adequados.

3. Os Estados-Membros asseguram que os intermediários de crédito cuja autorização tenha sido revogada sejam retirados do registo sem demora injustificada.

#### Artigo 34.º

##### **Supervisão dos intermediários de crédito e dos representantes nomeados**

1. Os Estados-Membros asseguram que as atividades correntes dos intermediários de crédito fiquem sujeitas a supervisão pelas autoridades competentes do Estado-Membro de origem.

Os Estados-Membros de origem devem dispor que os intermediários de crédito vinculados ficam sujeitos a supervisão direta ou integrada na supervisão do mutuante em nome do qual agem se o mutuante for uma instituição de crédito autorizada nos termos da Diretiva 2013/36/UE, ou outra instituição financeira sujeita, nos termos da sua lei nacional, a um regime de autorização e supervisão equivalente. Contudo, se o intermediário de crédito vinculado prestar serviços num Estado-Membro diferente do seu Estado-Membro de origem, fica sujeito à supervisão direta.

Os Estados-Membros de origem que autorizarem os intermediários de crédito a nomear representantes nos termos do artigo 31.º devem assegurar que esses representantes nomeados ficam sujeitos a supervisão direta ou integrada na supervisão do intermediário de crédito em nome do qual agem.

2. As autoridades competentes dos Estados-Membros em que o intermediário de crédito tenha uma sucursal são responsáveis por assegurar que os serviços prestados pelo intermediário de crédito no seu território estejam em conformidade com as obrigações estabelecidas no artigo 7.º, n.º 1, nos artigos 8.º, 9.º, 10.º, 11.º, 13.º, 14.º, 15.º, 16.º, 17.º, 20.º, 22.º e 39.º e nas disposições aprovadas por força dos mesmos.



Se as autoridades competentes de um Estado-Membro de acolhimento verificarem que um intermediário de crédito que tem uma sucursal no seu território viola as disposições aprovadas nesse Estado-Membro por força do artigo 7.º, n.º 1, ou dos artigos 8.º, 9.º, 10.º, 11.º, 13.º, 14.º, 15.º, 16.º, 17.º, 20.º, 22.º e 39.º, devem exigir que o intermediário de crédito em causa ponha termo a essa situação irregular.

Se o intermediário de crédito em causa não tomar as medidas necessárias, as autoridades competentes do Estado-Membro de acolhimento devem tomar todas as medidas adequadas para assegurar que o intermediário de crédito em causa ponha termo à sua situação irregular. A natureza dessas medidas deve ser comunicada às autoridades competentes do Estado-Membro de origem.

Se, apesar das medidas tomadas pelo Estado-Membro de acolhimento, o intermediário de crédito persistir na violação das disposições a que se refere o primeiro parágrafo em vigor no Estado-Membro de acolhimento, este pode, depois de informar as autoridades competentes do Estado-Membro de origem, tomar as medidas adequadas para impedir ou sancionar novas irregularidades e, se necessário, impedir que o intermediário de crédito inicie novas operações no seu território. A Comissão deve ser informada de tais medidas sem demora injustificada.

Se a autoridade competente do Estado-Membro de origem discordar das medidas tomadas pelo Estado-Membro de acolhimento, pode remeter a questão para a EBA e requerer a assistência desta nos termos do artigo 19.º do Regulamento (UE) n.º 1093/2010. Nesse caso, a EBA pode agir no exercício das competências que aquele artigo lhe confere.

3. As autoridades competentes dos Estados-Membros em que está situada a sucursal têm o direito de examinar os procedimentos adotados pela sucursal e de exigir as alterações estritamente necessárias ao cumprimento das suas responsabilidades decorrentes do n.º 2 e que permitam às autoridades competentes do Estado-Membro de origem fazer cumprir as obrigações impostas no artigo 7.º, n.ºs 2, 3 e 4 e as disposições aprovadas por força dos mesmos em relação aos serviços prestados pela sucursal.

4. Se a autoridade competente do Estado-Membro de acolhimento tiver motivos claros e demonstráveis para concluir que um intermediário de crédito que opera no seu território ao abrigo da liberdade de prestação de serviços viola as obrigações decorrentes das disposições aprovadas por força da presente diretiva ou que um intermediário de crédito que tem uma sucursal no seu território viola as obrigações decorrentes de disposições aprovadas por força da presente diretiva que não sejam as especificadas no n.º 2, comunica desse facto a autoridade competente do Estado-Membro de origem, que deve tomar as medidas adequadas.

Se a autoridade competente do Estado-Membro de origem não tomar medidas no prazo de um mês a contar da comunicação desses factos ou se, apesar das medidas tomadas pela autoridade competente do Estado-Membro de origem, o intermediário de

crédito persistir em agir de forma claramente prejudicial aos interesses dos consumidores do Estado-Membro de acolhimento ou ao correto funcionamento dos mercados, a autoridade competente do Estado-Membro de acolhimento:

- a) Após informar a autoridade competente do Estado-Membro de origem, deve tomar todas as medidas que se revelem necessárias para proteger os consumidores e assegurar o correto funcionamento dos mercados, nomeadamente impedindo o intermediário de crédito faltoso de iniciar novas operações no seu território. A Comissão e a EBA devem ser informadas de tais medidas sem demora injustificada;
- b) Pode remeter a questão para a EBA e requerer a assistência desta nos termos do artigo 19.º do Regulamento (UE) n.º 1093/2010. Nesse caso, a EBA pode agir no exercício das competências que esse artigo lhe confere.

5. Os Estados-Membros asseguram que, caso um intermediário de crédito autorizado noutra Estado-Membro estabeleça uma sucursal no seu território, as autoridades competentes do Estado-Membro de origem, no exercício das responsabilidades que lhes incumbem e após informarem as autoridades competentes do Estado-Membro de acolhimento, possam proceder a inspeções no local relativamente a essa sucursal.

6. A repartição de tarefas entre Estados-Membros a que se refere o presente artigo não prejudica as competências dos Estados-Membros em domínios não abrangidos pela presente diretiva de acordo com as suas obrigações decorrentes do direito da União.

## CAPÍTULO 12

### ACESSO À ATIVIDADE E SUPERVISÃO DE INSTITUIÇÕES QUE NÃO SEJAM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

#### Artigo 35.º

#### **Acesso à atividade e supervisão de instituições que não sejam instituições de crédito**

Os Estados-Membros asseguram que as instituições que não sejam instituições de crédito fiquem sujeitas a um processo de autorização adequado, o qual deve incluir, a inscrição dessas instituições num registo e a criação de mecanismos de supervisão por uma autoridade competente.

## CAPÍTULO 13

### COOPERAÇÃO ENTRE AUTORIDADES COMPETENTES DE DIFERENTES ESTADOS-MEMBROS

#### Artigo 36.º

#### **Obrigação de cooperar**

1. As autoridades competentes de diferentes Estados-Membros devem cooperar entre si sempre que necessário para efeitos do exercício das atribuições que lhes são conferidas pela presente diretiva, fazendo uso das suas competências estabelecidas na presente diretiva ou na legislação nacional.

As autoridades competentes devem prestar assistência às autoridades competentes dos outros Estados-Membros. Em particular, trocam informações e cooperam em atividades de investigação e de supervisão.

A fim de facilitar e acelerar a cooperação e em particular a troca de informações, os Estados-Membros designam uma única autoridade competente como ponto de contacto para efeitos da presente diretiva. Os Estados-Membros comunicam à Comissão e aos demais Estados-Membros as denominações das autoridades designadas para receber pedidos de troca de informações ou de cooperação nos termos do presente número.

2. Os Estados-Membros adotam as medidas administrativas e organizativas necessárias para facilitar a prestação da assistência prevista no n.º 1.

3. As autoridades competentes dos Estados-Membros designadas como pontos de contacto para efeitos da presente diretiva nos termos do n.º 1 devem proceder sem demora injustificada à transmissão mútua das informações solicitadas para efeitos do exercício, pelas autoridades competentes designadas nos termos do artigo 5.º, das respetivas atribuições, constantes das medidas adotadas por força da presente diretiva.

As autoridades competentes que troquem informações com outras autoridades competentes ao abrigo da presente diretiva podem indicar, aquando da comunicação, que essas informações não podem ser divulgadas sem o seu consentimento expresso, caso em que tais informações só podem ser trocadas para os fins a que aquelas autoridades tenham dado o seu consentimento.

A autoridade competente designada como ponto de contacto pode transmitir as informações recebidas às outras autoridades competentes, não podendo contudo transmitir essas informações a outras entidades ou pessoas singulares ou coletivas sem o acordo expresso das autoridades competentes que as divulgaram e exclusivamente para os fins a que essas autoridades tenham dado o seu consentimento expresso, exceto em circunstâncias devidamente justificadas caso em que deve informar imediatamente o ponto de contacto que forneceu as informações.

4. As autoridades competentes só podem recusar-se a dar seguimento a um pedido de cooperação para efetuar uma investigação ou uma atividade de supervisão ou para trocar informações nos termos do n.º 3 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 do Estado-Membro requerido;

b) Já tiver movido procedimento judicial perante as autoridades do Estado-Membro requerido relativamente aos mesmos factos e às mesmas pessoas;

c) Já tiver sido proferida uma decisão transitada em julgado, no Estado-Membro requerido, relativamente às mesmas pessoas e aos mesmos factos.

Caso se verifique essa recusa, a autoridade competente deve comunicar o facto à autoridade competente requerente, fornecendo-lhe informações tão pormenorizadas quanto possível.

#### Artigo 37.º

### Resolução de diferendos entre autoridades competentes de diferentes Estados-Membros

As autoridades competentes podem remeter a situação para a EBA caso um pedido de cooperação, nomeadamente de troca de informações, tenha sido rejeitado ou não lhe tenha sido dado seguimento num prazo razoável, e requerer a assistência da EBA nos termos do artigo 19.º do Regulamento (UE) n.º 1093/2010. Nesses casos, a EBA pode agir no exercício das competências que aquele artigo lhe confere, e qualquer decisão vinculativa tomada pela EBA nos termos do mesmo artigo é vinculativa para as autoridades competentes em questão, independentemente de estas serem ou não membros da EBA.

#### CAPÍTULO 14

### DISPOSIÇÕES FINAIS

#### Artigo 38.º

#### Sanções

1. Os Estados-Membros estabelecem o regime de sanções aplicável em caso de violação das disposições nacionais aprovadas com base na presente diretiva e tomam todas as medidas necessárias para garantir a respetiva aplicação. Essas sanções devem ser efetivas, proporcionadas e dissuasivas.

2. Os Estados-Membros dispõem que a autoridade competente pode divulgar publicamente as sanções administrativas aplicadas por violação das disposições aprovadas por transposição da presente diretiva, a menos que essa divulgação ponha seriamente em risco os mercados financeiros ou cause danos desproporcionados às partes envolvidas.

#### Artigo 39.º

### Mecanismos de resolução de litígios

1. Os Estados-Membros asseguram o estabelecimento de procedimentos adequados e eficazes de reclamação e recurso para a resolução extrajudicial de litígios de consumo com os mutuantes, os intermediários de crédito e os representantes nomeados em relação a contratos de crédito, utilizando as entidades já existentes, se for caso disso. Os Estados-Membros asseguram que esses procedimentos se apliquem aos mutuantes e aos intermediários de crédito e abrangem as atividades dos representantes nomeados.

2. Os Estados-Membros exigem que as entidades responsáveis pela resolução extrajudicial de litígios de consumo cooperem para que os litígios transfronteiriços relacionados com contratos de crédito possam ser resolvidos.

#### Artigo 40.º

##### Exercício da delegação

1. O poder de adotar atos delegados é conferido à Comissão nas condições estabelecidas no presente artigo.

2. O poder de adotar atos delegados referido no artigo 14.º, n.º 9, e no artigo 17.º, n.º 8, é conferido à Comissão por prazo indeterminado, a partir de 20 de março de 2014.

3. A delegação de poderes referida no artigo 14.º, n.º 9, e no artigo 17.º, n.º 8, pode ser revogada em qualquer momento pelo Parlamento Europeu ou pelo Conselho. A decisão de revogação põe termo à delegação dos poderes nela especificados. A decisão de revogação produz efeitos a partir do dia seguinte ao da sua publicação no *Jornal Oficial da União Europeia* ou de uma data posterior nela especificada. A decisão de revogação não afeta os atos delegados já em vigor.

4. Assim que adotar um ato delegado, a Comissão notifica-o simultaneamente ao Parlamento Europeu e ao Conselho.

5. Os atos delegados adotados nos termos do artigo 14.º, n.º 9, e do artigo 17.º, n.º 8, alínea a), só entram em vigor se não tiverem sido formuladas objeções pelo Parlamento Europeu ou pelo Conselho no prazo de três meses a contar da notificação desse ato ao Parlamento Europeu e ao Conselho, ou se, antes do termo desse prazo, o Parlamento Europeu e o Conselho tiverem informado a Comissão de que não têm objeções a formular. O referido prazo é prorrogado por três meses por iniciativa do Parlamento Europeu ou do Conselho.

#### Artigo 41.º

##### Caráter imperativo da presente diretiva

Os Estados-Membros asseguram que:

- a) Os consumidores não possam renunciar aos direitos que lhes sejam conferidos pelo direito interno que transpõe a presente diretiva;
- b) As disposições que venham a adotar para transpor a presente diretiva não possam ser contornadas de tal modo que os consumidores corram o risco de perder a proteção garantida pela presente diretiva em resultado da redação dos contratos, em especial integrando contratos de crédito abrangidos pelo âmbito de aplicação da presente diretiva em contratos de crédito cujo caráter ou objetivo permita evitar a aplicação daquelas disposições.

#### Artigo 42.º

##### Transposição

1. Os Estados-Membros adotam e publicam até 21 de março de 2016 as disposições legislativas, regulamentares e administrativas necessárias para dar cumprimento à presente diretiva. Os Estados-Membros comunicam imediatamente à Comissão o texto dessas disposições.

2. Os Estados-Membros aplicam as disposições referidas no n.º 1 a partir de 21 de março de 2016.

Quando os Estados Membros adotarem essas disposições, estas incluem uma referência à presente diretiva ou são acompanhadas dessa referência aquando da sua publicação oficial. As modalidades dessa referência são adotadas pelos Estados-Membros.

3. Os Estados-Membros comunicam à Comissão o texto das principais disposições de direito interno que aprovarem nas matérias reguladas pela presente diretiva.

#### Artigo 43.º

##### Disposições transitórias

1. A presente diretiva não se aplica aos contratos de crédito em vigor antes de 21 de março de 2016.

2. Os intermediários de crédito que já exerçam atividades de intermediação de crédito previstas no artigo 4.º, ponto 5, antes de 21 de março de 2016 e que não estejam ainda admitidos de acordo com as condições estabelecidas no direito nacional do Estado-Membro de origem que transpõe a presente diretiva podem continuar a exercer essas atividades nos termos do direito nacional até 21 de março de 2017. Os intermediários de crédito que recorram à presente derrogação só podem exercer atividades no interior do seu Estado-Membro de origem, a não ser que satisfaçam também os requisitos legais necessários dos Estados-Membros de acolhimento.

3. Os mutuantes, intermediários de crédito e representantes nomeados que exerçam atividades reguladas pela presente diretiva antes de 20 de março de 2014 devem dar cumprimento às disposições de direito nacional que transpõem o artigo 9.º até 21 de março de 2017.

#### Artigo 44.º

##### Cláusula de revisão

A Comissão procede à revisão da presente diretiva até 21 de março de 2019. A revisão deve analisar a eficácia e adequação das disposições relativas aos consumidores e ao mercado interno.

A revisão deve incluir os seguintes elementos:

- a) Uma avaliação da utilização da FINE, bem como da compreensão e satisfação dos consumidores em relação à mesma;

- b) Uma análise da prestação de outras informações pré-contratuais;
- c) Uma análise da atividade comercial transfronteiriça dos intermediários de crédito e mutuantes;
- d) Uma análise da evolução do mercado no que respeita às instituições que, não sendo instituições de crédito, celebram contratos de crédito para imóveis de habitação;
- e) Uma avaliação da necessidade de medidas suplementares, designadamente um passaporte para as instituições que, não sendo instituições de crédito, celebram contratos de crédito para imóveis de habitação;
- f) Uma análise da necessidade de introduzir direitos e obrigações adicionais no que diz respeito à fase pós-contratual dos contratos de crédito;
- g) Uma avaliação destinada a verificar se o âmbito de aplicação da presente diretiva continua a ser adequado, tendo em conta o seu impacto noutros tipos de crédito alternativos;
- h) Uma avaliação destinada a verificar se são necessárias medidas adicionais para assegurar a rastreabilidade dos contratos de crédito com garantia associadas por imóveis de habitação;
- i) Uma avaliação da existência de dados relativos à evolução dos preços de imóveis para habitação e do grau de comparabilidade desses dados;
- j) Uma avaliação destinada a verificar se continua a ser adequado aplicar a Diretiva 2008/48/CE a créditos sem garantia associada cujo objetivo seja a realização de obras em imóveis de habitação, com um montante total de crédito superior ao montante máximo fixado no artigo 2.º, n.º 2, alínea c), daquela diretiva;
- k) Uma avaliação destinada a verificar se os mecanismos de publicação de sanções nos termos do artigo 38.º, n.º 2, são suficientemente transparentes;
- l) Uma avaliação da proporcionalidade das advertências a que se referem o artigo 11.º, n.º 6, e o artigo 13.º, n.º 2, e das potencialidades de maior harmonização das advertências de risco.

#### Artigo 45.º

#### **Novas iniciativas em matéria de concessão e contração responsáveis de crédito**

Até 21 de março de 2019, a Comissão apresenta um relatório exaustivo que avalie os grandes desafios do sobreendividamento privado diretamente associados à atividade de crédito. Esse relatório deve analisar também a necessidade de supervisão dos registos de crédito e a possibilidade de desenvolvimento de mercados mais flexíveis e fiáveis. O relatório deve ser acompanhado, se for caso disso, de propostas legislativas.

#### Artigo 46.º

#### **Alteração da Diretiva 2008/48/CE**

No artigo 2.º da Diretiva 2008/48/CE, é inserido o seguinte número:

«2-A. Não obstante o n.º 2, alínea c), a presente diretiva aplica-se aos contratos de crédito sem garantia associada cujo objetivo seja a realização de obras em imóveis de habitação, com um montante total de crédito superior a 75 000 EUR.».

#### Artigo 47.º

#### **Alteração da Diretiva 2013/36/UE**

Na Diretiva 2013/36/UE, é inserido o seguinte artigo:

#### «Artigo 54.º-A

Os artigos 53.º e 54.º aplicam-se sem prejuízo dos poderes de investigação conferidos ao Parlamento Europeu nos termos do artigo 226.º do TFUE.».

#### Artigo 48.º

#### **Alteração do Regulamento (UE) n.º 1093/2010**

O Regulamento (UE) n.º 1093/2010 é alterado do seguinte modo:

- 1) No artigo 13.º, n.º 1, o segundo parágrafo passa a ter a seguinte redação:

«Caso a Comissão adote uma norma técnica de regulamentação que seja idêntica ao projeto apresentado pela Autoridade, o prazo durante o qual o Parlamento Europeu e o Conselho podem formular objeções é de um mês a contar da data de notificação. Por iniciativa do Parlamento Europeu ou do Conselho, esse prazo é prorrogado por um prazo inicial de um mês, renovável por igual período.».

- 2) No artigo 17.º, n.º 2, o segundo parágrafo passa a ter a seguinte redação:

«Sem prejuízo dos poderes previstos no artigo 35.º, a autoridade competente presta sem demora à Autoridade todas as informações que esta considere necessárias para a sua investigação, inclusive sobre a forma como os atos referidos no artigo 1.º, n.º 2, são aplicados nos termos do direito da União.».



*Artigo 49.º*

**Entrada em vigor**

A presente diretiva entra em vigor no vigésimo dia seguinte ao da sua publicação no *Jornal Oficial da União Europeia*.

*Artigo 50.º*

**Destinatários**

Os destinatários da presente diretiva são os Estados-Membros.

Feito em Estrasburgo, em 4 de fevereiro de 2014.

*Pelo Parlamento Europeu*

*O Presidente*

M. SCHULZ

*Pelo Conselho*

*O Presidente*

E. VENIZELOS

---

## ANEXO I

**CÁLCULO DA TAXA ANUAL DE ENCARGOS EFETIVA GLOBAL (TAEG)**

- 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 da utilização do crédito e, por outro, a soma dos valores atuais do montante dos reembolsos e dos pagamentos, i.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.

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 ano. Presume-se que um ano tem 365 dias (ou 366 dias para os anos bissextos), 52 semanas ou 12 meses padrão. Presume-se que um mês padrão tem 30,41666 dias (i.e., 365/12), seja o ano bissexto ou não.

Caso os intervalos entre datas utilizadas nos cálculos não possam ser expressos num número inteiro de semanas, meses ou anos, devem tais intervalos ser expressos num número inteiro de um desses períodos combinado com um número de dias. Caso sejam utilizados dias:

- i) são contados todos os dias, incluindo fins de semana e feriados,
  - ii) são contados para trás os mesmos períodos e dias até à data da primeira utilização do crédito,
  - iii) a extensão do período de dias obtém-se excluindo o primeiro dia e incluindo o último dia e é expressa em anos dividindo esse período pelo número de dias (365 ou 366 dias) do ano inteiro contado para trás a partir do último dia até ao mesmo dia do ano anterior.
- 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:

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

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

## 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 devedoras, presume-se que a utilização do montante total do crédito é efetuada com os encargos e a taxa devedora 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 devedoras e encargos por um período ou montante limitado, presume-se que a taxa devedora mais elevada e os encargos mais elevados são a taxa devedora 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 taxa devedora fixa para o período inicial, no fim do qual uma nova taxa devedora é determinada e, posteriormente, ajustada periodicamente segundo um indicador ou uma taxa de referência interna acordados, o cálculo da TAEG baseia-se no pressuposto de que, no final do período com taxa devedora fixa, a taxa devedora (variável) que lhe sucede assume o valor que vigora no momento do cálculo da TAEG, com base no valor do indicador ou da taxa de referência interna acordados nesse momento, não podendo todavia ser inferior à taxa devedora fixa;
- f) Se o limite máximo do crédito ainda não tiver sido estipulado, considera-se que esse limite é de 170 000 EUR. No caso dos contratos de crédito – com exceção das responsabilidades contingentes ou garantias – cuja finalidade não seja a aquisição ou manutenção de direitos sobre edifícios ou terrenos, das facilidades de descoberto, dos cartões de débito diferido ou dos cartões de crédito, considera-se que esse limite é de 1 500 EUR;
- 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 ou garantias e contratos de crédito de duração indeterminada a que se referem os pressupostos constantes das alíneas i), j), k), l) e 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), j), k), l) e 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 ou garantias, presume-se que o montante total do crédito é integralmente utilizado na mais próxima das seguintes datas:
    - a) a data da última utilização autorizada pelo contrato de crédito que constitua a fonte potencial da responsabilidade contingente ou da garantia, ou
    - b) 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.
-



## ANEXO II

## FICHA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA EUROPEIA (FINE)

## PARTE A

O texto do presente modelo deve ser reproduzido tal como consta da 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 B.

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.

## Modelo da FINE

(Texto introdutório)
<p>O presente documento foi redigido em [data do dia] para [nome do consumidor].</p> <p>O presente documento foi redigido com base nas informações que nos forneceu até esta data e nas condições atuais dos mercados financeiros.</p> <p>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.</p> <p>(Se aplicável) O presente documento não constitui uma obrigação de concessão de empréstimo por parte de [nome do mutuante].</p>
1. Credor
<p>[Nome]</p> <p>[Número de telefone]</p> <p>[Endereço geográfico]</p> <p>(Facultativo) [Endereço de correio eletrónico]</p> <p>(Facultativo) [Número de fax]</p> <p>(Facultativo) [Endereço web]</p> <p>(Facultativo) [Pessoa/ponto de contacto]</p> <p>(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.)]</p>
2. (Se aplicável) Intermediário de crédito
<p>[Nome]</p> <p>[Número de telefone]</p> <p>[Endereço geográfico]</p>

<p>(Facultativo) [Endereço de correio eletrónico]</p> <p>(Facultativo) [Número de fax]</p> <p>(Facultativo) [Endereço web]</p> <p>(Facultativo) [Pessoa/ponto de contacto]</p> <p>(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.)]</p> <p>[Remuneração]</p>
<p>3. Principais características do empréstimo</p>
<p>Montante e moeda do empréstimo a conceder: [valor] [moeda]</p> <p>(Se aplicável) Este empréstimo não é expresso em [moeda nacional do devedor].</p> <p>(Se aplicável) O valor do seu empréstimo expresso em [moeda nacional do devedor] está sujeito a alterações.</p> <p>(Se aplicável) Por exemplo, se o valor de [moeda nacional do devedor] 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 devedor]. Todavia, esse montante poderá ser superior se o valor de [moeda nacional do devedor] baixar mais de 20 %.</p> <p>(Se aplicável) O valor máximo do seu empréstimo será [inserir montante na moeda nacional do devedor]. (Se aplicável) Será avisado se o montante do crédito atingir [inserir montante na moeda nacional do devedor]. (Se aplicável) Terá oportunidade de [inserir direito de renegociação do empréstimo em moeda estrangeira ou direito de conversão do empréstimo em [moeda relevante] e condições].</p> <p>Duração do empréstimo: [duração]</p> <p>[Tipo de empréstimo]</p> <p>[Tipo de taxa de juro aplicável]</p> <p>Montante total a reembolsar:</p> <p>Isto significa que irá pagar [montante] por cada [unidade da moeda] que pediu emprestado.</p> <p>(Se aplicável) [Neste/Em parte deste] empréstimo só paga juros. No final do prazo do contrato hipotecário, terá ainda em dívida [inserir o montante do empréstimo que implica exclusivamente o pagamento de juros].</p> <p>(Se aplicável) Valor presumido do imóvel para efeitos da presente ficha de informação: [inserir montante]</p> <p>(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]</p> <p>(Se aplicável) [Garantia]</p>
<p>4. Taxa de juro e outros custos</p>
<p>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.</p> <p>A TAEG aplicável ao seu empréstimo é de [TAEG].</p>

<p>Inclui:</p> <p>Taxa de juro [valor em percentagem ou, se aplicável, indicação de uma taxa de referência e valor do spread]</p> <p>[Outras componentes da TAEG]</p> <p>Custos a pagar uma única vez</p> <p>(Se aplicável) Terá de pagar emolumentos pelo registo da hipoteca. [Inserir montante do emolumento, se este for conhecido, ou base para o seu cálculo.]</p> <p>Custos a pagar periodicamente</p> <p>(Se aplicável) Esta TAEG é calculada com base em pressupostos sobre a taxa de juro.</p> <p>(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 B], a TAEG poderá aumentar para [inserir TAEG indicativa correspondente a tal cenário].</p> <p>(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.</p> <p>(Se aplicável) Os custos a seguir indicados não são do conhecimento do credor e não estão, por conseguinte, incluídos na TAEG: [Custos]</p> <p>(Se aplicável) Terá de pagar emolumentos pelo registo da hipoteca.</p> <p>Certifique-se de que tomou conhecimento de todos os outros impostos e custos associados ao seu empréstimo.</p>
<p>5. Periodicidade e número de prestações</p>
<p>Periodicidade das prestações: [Periodicidade]</p> <p>Número de prestações: [número]</p>
<p>6. Montante de cada prestação</p>
<p>[Montante] [moeda]</p> <p>Os seus rendimentos podem variar. Pondere se continuará a ser capaz de pagar as prestações [periodicidade] se o seu rendimento diminuir.</p> <p>(Se aplicável) Atendendo a que [neste/em parte deste] empréstimo só paga juros, precisará de tomar outras medidas para reembolsar o [inserir o montante do empréstimo que implica exclusivamente o pagamento de juros] ainda em dívida no final do prazo do contrato hipotecário. Não se esqueça de acrescentar ao montante da prestação aqui apresentado os pagamentos adicionais que precisará de fazer.</p> <p>(Se aplicável) A taxa de juro deste [de parte deste] empréstimo pode variar, o que significa que o montante das suas prestações poderá aumentar ou diminuir. Por exemplo, se a taxa de juro subir para [cenário descrito na Parte B], os seus pagamentos poderão aumentar para [inserir montante da prestação correspondente a tal cenário].</p> <p>(Se aplicável) O montante que tem de pagar em [moeda nacional do devedor] cada [periodicidade da prestação] poderá variar. (Se aplicável) Os seus pagamentos poderão aumentar para [inserir montante máximo na moeda nacional do devedor] cada [inserir periodicidade]. Por exemplo, se o valor de [moeda nacional do devedor] baixar 20 % em relação a [moeda em que o crédito é concedido], terá de pagar mais [inserir montante na moeda nacional do devedor] cada [inserir periodicidade]. Os seus pagamentos poderão aumentar ainda mais do que esse montante.</p> <p>(Se aplicável) A taxa de câmbio utilizada para converter o valor das suas prestações em [moeda em que o crédito é concedido] em [moeda nacional do devedor] será a taxa publicada por [nome da instituição que publica a taxa de câmbio] em [data] ou será calculada em [data] utilizando [inserir nome da taxa de referência ou método de cálculo].</p>

(Se aplicável) [Dados sobre produtos de poupança vendidos de forma associada obrigatória e empréstimos com carência de juros]
7. (Se aplicável) Quadro de reembolso indicativo
<p>Este quadro indica o montante a pagar em cada [periodicidade].</p> <p>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.</p> <p>[Quadro]</p>
8. Obrigações adicionais
<p>O devedor tem de cumprir as seguintes obrigações para beneficiar das condições de empréstimo descritas no presente documento.</p> <p>[Obrigações]</p> <p>(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.</p> <p>(Se aplicável) Queira tomar nota das possíveis consequências da denúncia numa fase posterior de qualquer dos serviços acessórios relativos ao empréstimo:</p> <p>[Consequências]</p>
9. Reembolso antecipado
<p>Tem a possibilidade de reembolsar antecipadamente este empréstimo, total ou parcialmente.</p> <p>(Se aplicável) [Condições]</p> <p>(Se aplicável) Custos do reembolso antecipado: [Inserir o montante ou, se tal não for possível, o método de cálculo]</p> <p>(Se aplicável) Caso decida reembolsar antecipadamente este empréstimo, queira contactar-nos para determinar o valor exato dos custos do reembolso antecipado nesse momento.</p>
10. Características flexíveis
<p>(Se aplicável) [Informações sobre portabilidade/sub-rogação] É possível transferir este empréstimo para outro [credor] [ou] [imóvel]. [Inserir condições]</p> <p>(Se aplicável) Não é possível transferir este empréstimo para outro [credor] [ou] [imóvel].</p> <p>(Se aplicável) Características adicionais: [inserir explicação das características adicionais enumeradas na parte B e, a título facultativo, quaisquer outras características oferecidas pelo credor como parte integrante do contrato de crédito a que não seja feita referência nas secções precedentes].</p>
11. Outros direitos do devedor
<p>(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 credor, não pode aceitá-la antes de passarem [duração do período de reflexão].</p> <p>(Se aplicável) Durante um período de [duração do período para anular o contrato] a contar de [momento em que tem início o período para anular o contrato], pode exercer o seu direito a anular o contrato. [Condições] [Inserir procedimento]</p>



<p>(Se aplicável) Pode perder o seu direito a anular o contrato se, durante esse período, comprar ou vender um imóvel associado ao presente contrato de crédito.</p> <p>(Se aplicável) Caso decida exercer o seu direito de anular o contrato [o contrato de crédito], queira verificar se permanecerá vinculado às suas outras obrigações relativas ao empréstimo [incluindo os serviços acessórios relativos ao empréstimo] [, referidas na secção 8].</p>
12. Reclamações
<p>Se tiver uma reclamação a fazer, queira contactar [inserir ponto de contacto interno e fonte de informação sobre o procedimento].</p> <p>(Se aplicável) Período de tempo máximo para o tratamento da reclamação [período de tempo]</p> <p>(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.</p>
13. Incumprimento dos compromissos associados ao empréstimo: consequências para o devedor
<p>[Tipos de incumprimento]</p> <p>[Consequências financeiras e/ou jurídicas]</p> <p>Se vier a ter dificuldades para pagar as prestações [periodicidade], queira contactar-nos imediatamente, a fim de estudarmos as soluções possíveis.</p> <p>(Se aplicável) Em último recurso, pode vir a ficar sem a sua casa se não pagar as prestações.</p>
(Se aplicável) 14. Informações adicionais
<p>(Se aplicável) [Indicação do direito aplicável ao contrato de crédito].</p> <p>(Se o credor 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.</p> <p>[Inserir declaração sobre o direito a que lhe seja facultada ou oferecida, consoante aplicável, uma minuta do contrato de crédito]</p>
15. Autoridade de supervisão
<p>O credor é supervisionado por [Nome(s) e endereço(s) web da(s) autoridade(s) de supervisão]</p> <p>(Se aplicável) O intermediário de crédito é supervisionado por [Nome e endereço web da autoridade de supervisão].</p>

## PARTE B

## Instruções de preenchimento da FINE

No preenchimento da FINE, devem ser seguidas as instruções mínimas a seguir indicadas. Os Estados-Membros podem todavia completar ou especificar melhor as instruções de preenchimento da FINE.

## 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 devedora, se manterá inalterada e será aplicável caso o mutuante decida conceder o empréstimo dentro desse período de tempo. Se a determinação da taxa devedora aplicável e de outros custos depender dos resultados da venda de obrigações subjacentes, a taxa devedora 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 taxa devedora e outros custos ao acrescentar-se a expressão: «com exceção da taxa de juro e de outros custos».

## Secção «1. Credor»

- 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 contacto são facultativas.
- 3) Em consonância com o artigo 3.º da Diretiva 2002/65/CE, 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 A.

## (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 A.
- 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 taxa devedora, 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. Caso exista no contrato de crédito uma cláusula destinada a limitar o risco de taxa de câmbio, o mutuante deve indicar o montante máximo que o consumidor poderá ter de reembolsar. Caso não exista no contrato de crédito uma cláusula destinada a limitar o risco de taxa de câmbio a que o consumidor está exposto a uma flutuação da taxa de câmbio inferior a 20 %, 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 e utilizando os termos da Parte A.
- 6) Esta secção deve especificar se a taxa devedora 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 taxa devedora, tais como limites máximos (caps) ou mínimos (floors).

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

- 7) Em caso de aplicação de diferentes taxas devedoras 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 taxa devedora não for fixa para o período de vigência do contrato, deve ser realçado que esse montante é indicativo e poderá variar especialmente em função da variação da taxa devedora.
- 9) Se o crédito for garantido por hipoteca sobre o imóvel ou por outra garantia equivalente 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 devedoras.
- 2) A taxa devedora deve ser mencionada em percentagem. Se a taxa devedora for variável e baseada numa taxa de referência, o mutuante pode indicar a taxa devedora através da menção da taxa de referência e do valor do spread aplicável. O mutuante deve, contudo, indicar o valor da taxa de referência aplicável na data de emissão da FINE.

Se a taxa devedora 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 taxa devedora, o exemplo deve partir do pressuposto de que a taxa devedora aumentará na primeira oportunidade possível para o nível mais elevado previsto no contrato de crédito. Se não existir um limite máximo (cap), o exemplo deve indicar a TAEG com base na taxa devedora mais elevada pelo menos nos últimos 20 anos, ou, se o período de disponibilidade dos dados subjacentes ao cálculo da taxa devedora 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 taxa devedora, se aplicável, ou no valor mais elevado de uma taxa de referência especificada por uma autoridade competente ou pela EBA se o mutuante não utilizar uma taxa de referência externa. Este requisito não é aplicável aos contratos de crédito em que a taxa devedora 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 taxa devedora 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 taxa devedora para o período inicial. A advertência deve ser acompanhada de uma nova TAEG indicativa, calculada nos termos do artigo 17.º, n.º 4. 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 seu 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 devedoras e o mutuante fizer uso dos pressupostos enunciados na Parte II do Anexo I, 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 A.

#### 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 A.

Se de forma associada obrigatória for exigida a subscrição de um produto de poupança pelo consumidor como condição para que lhe seja concedido um crédito, que implique exclusivamente o pagamento de juros, garantido por hipoteca ou outra garantia equivalente, deve ser indicado o montante e a frequência dos pagamentos devidos por esse produto.

- 4) Se a taxa devedora for variável, as informações devem incluir uma declaração mencionando esse facto e utilizando os termos da Parte A, 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 taxa devedora 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 taxa devedora mais elevada dos últimos 20 anos, ou, caso os dados subjacentes ao cálculo da taxa devedora 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 de qualquer taxa de referência externa utilizada no cálculo da taxa devedora se for o caso, ou no valor mais elevado de uma taxa de referência especificada pela autoridade competente ou pela EBA caso o mutuante não utilize uma taxa de referência externa. O requisito de apresentação de um exemplo indicativo não se aplica aos contratos de crédito em que a taxa devedora 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 A. 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 sob a forma de numerário 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 taxa devedora for fixa durante a vigência do contrato de crédito. Os Estados-Membros podem estabelecer que o quadro de amortização indicativo seja obrigatório noutros casos.

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) Os Estados-Membros podem exigir que, sempre que a taxa devedora possa variar durante o período de vigência do crédito, o mutuante indique o período durante o qual a taxa devedora 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 (i.e., a soma total da coluna «montante da prestação») deve ser claramente realçado e apresentado como tal.
- 5) Se a taxa devedora 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, caracteres, 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, de domiciliar o ordenado ou de adquirir qualquer outro produto ou serviço. 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 ou outros custos a pagar pelo reembolso antecipado a título de compensação do mutuante e indicar, se possível, o respetivo montante. Quando o montante da compensação depender de vários fatores, tais como o montante reembolsado ou a taxa de juro em vigor no momento do reembolso antecipado, o mutuante deve indicar o modo de cálculo da compensação e o montante máximo que os custos podem atingir ou, se tal não for possível, um exemplo indicativo que demonstre ao consumidor o nível da compensação em diferentes cenários possíveis.

#### 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 devedoras 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 à ordem associada»; e «Conta poupança 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 devedor»

- 1) O mutuante deve evidenciar a existência de direito(s) por exemplo em matéria de resolução ou de reflexão e, se aplicável, de portabilidade (incluindo a sub-rogação), especificar as condições a que esse ou esses direitos estão sujeitos, o procedimento que o consumidor terá de seguir para o ou os exercer, designadamente o endereço para o qual deve ser enviada a notificação de resolução, bem como os encargos correspondentes (se aplicável).
- 2) Se o consumidor dispuser de um período de reflexão ou de um direito de resolução, essa informação deverá ser claramente mencionada.
- 3) De acordo com o artigo 3.º da Diretiva 2002/65/CE, 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 A.
- 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/](http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/)).

Secção «13. Incumprimento dos compromissos associados ao crédito: consequências para o devedor»

- 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 sanções ou 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 A.

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 da FINE, deve mencionar esse facto e indicar a língua de comunicação pretendida. Tal não prejudica o artigo 3.º, n.º 1, ponto 3, alínea g), da Diretiva 2002/65/CE.
- 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 III

**REQUISITOS MÍNIMOS DE CONHECIMENTOS E COMPETÊNCIAS**

1. Os requisitos mínimos de conhecimentos e competências para o pessoal dos mutuantes, dos intermediários de crédito e dos representantes nomeados a que se refere o artigo 9.º e para as pessoas que exercem funções de administração dos intermediários de crédito ou dos representantes nomeados a que se refere o artigo 29.º, n.º 2, alínea c), e o artigo 31.º, n.º 2, precisam de abranger, pelo menos:
  - a) Conhecimento adequado sobre os produtos de crédito abrangidos pelo artigo 3.º e dos serviços acessórios habitualmente oferecidos em associação com esses produtos;
  - b) Conhecimento adequado da legislação relacionada com os contratos de crédito aos consumidores, em especial quanto à proteção do consumidor;
  - c) Conhecimento e compreensão adequados do processo de aquisição de imóveis;
  - d) Conhecimento adequado da avaliação das garantias;
  - e) Conhecimento adequado da organização e funcionamento dos registos prediais;
  - f) Conhecimento adequado do mercado do Estado-Membro em causa;
  - g) Conhecimento adequado das normas de ética empresarial;
  - h) Conhecimento adequado do processo de avaliação da solvabilidade do consumidor ou, se aplicável, competências em matéria de avaliação da solvabilidade do consumidor;
  - i) Nível adequado de competência económica e financeira.
2. Ao fixarem requisitos mínimos de conhecimentos e competências, os Estados-Membros podem estabelecer uma diferenciação entre os níveis e os tipos de requisitos aplicáveis ao pessoal dos mutuantes, ao pessoal dos intermediários de crédito ou dos representantes nomeados e aos membros dos órgãos de administração dos intermediários de crédito ou dos representantes nomeados.
3. Os Estados-Membros determinam o nível adequado de conhecimentos e competências com base:
  - a) Nas qualificações profissionais, designadamente diplomas, habilitações, formações, testes de competência; ou
  - b) Na experiência profissional, que pode ser definida como um número mínimo de anos de trabalho em domínios relacionados com a criação, distribuição ou intermediação de produtos do crédito.

Após 21 de março de 2019, a determinação do nível adequado de conhecimentos e competências não pode basear-se exclusivamente nos métodos enumerados no primeiro parágrafo, alínea b).

---