

COMISSÃO

RECOMENDAÇÃO DA COMISSÃO de 1 de Março de 2001

relativa às informações a prestar pelos credores aos utilizadores antes da celebração de contratos de empréstimo à habitação

[notificada com o número C(2001) 477]

(Texto relevante para efeitos do EEE)

(2001/193/CE)

A COMISSÃO DAS COMUNIDADES EUROPEIAS,

Tendo em conta o Tratado que institui a Comunidade Europeia e, nomeadamente, o segundo travessão do seu artigo 211.º,

Considerando o seguinte:

- (1) A realização do mercado interno dos serviços financeiros, dando aos utilizadores um elevado nível de protecção, constitui uma das prioridades da Comunidade. Que a celebração de um contrato de empréstimo à habitação é frequentemente o compromisso financeiro mais importante dos usuários. Que a área dos empréstimos à habitação constitui uma área dos serviços financeiros em que os utilizadores podem beneficiar substancialmente do aumento da actividade além-fronteiras desde que vigorem medidas de protecção adequadas.
- (2) No referido contexto, é fundamental que as informações prestadas antes da celebração de contratos de empréstimo à habitação sobre os termos e as condições aplicáveis na Comunidade sejam transparentes e comparáveis. Que, para tal, há que instar os mutuantes a prestar aos utilizadores dois tipos de informação harmonizada: informações de carácter geral e informações de carácter personalizado. Que as informações personalizadas devem ser fornecidas em formato normalizado, a designar, por «Ficha Europeia de Informação Normalizada».
- (3) As informações — quer de carácter geral quer personalizado — a fornecer aos utilizadores pelos mutuantes, foram acordadas sob os auspícios da Comissão pelas associações e federações representantes dos mutuantes e dos utilizadores. Que das negociações resultou um Código de conduta voluntário sobre as informações a

prestar antes da celebração de contratos de empréstimo à habitação (código), que pode ser obtido junto dos mutuantes que a ele aderiram. Que a adesão ao código está aberta a todo e qualquer mutuante que dê de empréstimo à habitação, independentemente de ser ou não membro das associações e federações participantes nas negociações.

- (4) Em alguns Estados-Membros existem já disposições sobre outras informações a prestar antes da celebração de contratos de empréstimo à habitação. Que é conveniente que tais informações sejam incorporadas na «Ficha Europeia de Informação Normalizada», procedendo-se de modo a garantir a possibilidade de estabelecer comparações de interesse para os utilizadores noutros países a nível europeu. Que, nos casos em que um Estado-Membro imponha aos mutuantes de outro Estado-Membro a obrigação de prestarem outras informações, antes da celebração de contratos, que ultrapassem o estabelecido nos anexos, convém que tais informações respeitem a legislação comunitária.
- (5) Quer os empréstimos à habitação concedidos a nível nacional quer além-fronteiras deverão observar a presente recomendação, à excepção dos acordos relativos a créditos, abrangidos pela Directiva 87/102/CEE do Conselho, de 22 de Dezembro de 1986, relativa à aproximação das disposições legislativas, regulamentares e administrativas dos Estados-Membros relativas ao crédito ao consumo ⁽¹⁾, com a última redacção que lhe foi dada pela Directiva 98/7/CE do Parlamento Europeu e do Conselho ⁽²⁾.
- (6) A Comissão vai criar um registo central de mutuantes que dêem de empréstimo à habitação, indicando se aderiram ou não ao código, bem como a data em que tiverem comunicado à Comissão a referida adesão. A Comissão tomará as medidas que garantam o acesso do público em geral ao referido registo.
- (7) A Comissão verificará a observância desta recomendação e apreciará da sua eficácia. Considerará a possibilidade de propor legislação se não for devidamente observada.

⁽¹⁾ JO L 42 de 12.2.1987, p. 48.

⁽²⁾ JO L 101 de 1.4.1998, p. 17.

RECOMENDA:

Artigo 1.º

Âmbito

A presente recomendação diz respeito às informações a prestar ao utilizador antes da celebração de contratos de empréstimo à habitação, tanto em relação a empréstimos concedidos no seu país como para além das fronteiras nacionais.

Excluem-se do âmbito da presente recomendação os acordos de crédito abrangidos pela Directiva 87/102/CEE.

Artigo 2.º

Definição

Para efeitos da presente recomendação um «empréstimo à habitação» é um crédito concedido a um usuário para aquisição ou transformação de um bem imóvel privado, de que é proprietário ou que tenciona adquirir, e que é garantido quer por hipoteca imobiliária quer por qualquer outra garantia normalmente utilizada para o efeito num determinado Estado-Membro.

Artigo 3.º

Princípios

Incumbe ao mutuante fornecer ao consumidor, antes da celebração do contrato:

- Informações de carácter geral de acordo com o estabelecido no anexo I;
- Informações de carácter personalizado, dadas na «Ficha Europeia de Informação Normalizada», de acordo com o estabelecido no anexo II.

O mutuante facultará, ainda, ao utilizador informações relativas à identificação, endereço e número de telefone do organismo competente a que os utilizadores podem recorrer em caso de dificuldades relacionadas com a aplicação do código de conduta voluntário sobre as informações a prestar antes da celebração de contratos de empréstimo à habitação (código).

A decisão final de aceitar uma oferta de crédito apresentada pelo mutuante é a do utilizador.

Artigo 4.º

Disposições nacionais sobre outras informações a prestar antes da celebração do contrato

Caso existam disposições a nível nacional que determinem a necessidade de se prestarem informações complementares aos utilizadores antes da celebração do contrato, os Estados-Membros agirão de forma a que tais informações sejam incor-

poradas na Ficha Europeia de Informação Normalizada a fim de não impedir comparações entre os países.

Por outro lado os Estados-Membros assegurarão que os deveres complementares decorrentes do direito nacional só se aplicam aos mutuantes de outros Estados-Membros que dêem de empréstimo à habitação no território do Estado-Membro em causa, quando tais disposições observem o direito comunitário.

Neste caso, o Estado-Membro de acolhimento deve comunicar as referidas disposições à Comissão para que esta as possa considerar no âmbito das acções de controlo previstas no artigo 6.º

Artigo 5.º

Criação de um registo pela Comissão

A Comissão criará um registo central de mutuantes que dêem de empréstimo à habitação, indicando se aderiram ou não ao código.

Artigo 6.º

Controlo pela Comissão

A Comissão procederá ao controlo da aplicação da presente recomendação.

Dois anos após a adopção da presente recomendação, a Comissão procederá à apreciação da sua eficiência. A apreciação basear-se-á no referido controlo, em relatórios anuais de evolução elaborados pelas Associações Europeias do Sector de Crédito e em outras informações disponíveis.

Artigo 7.º

Disposição final

Os Estados-Membros e os mutuantes que dêem de empréstimo à habitação na Comunidade são convidados a observar a presente recomendação o mais tardar a partir de 30 de Setembro de 2002.

Artigo 8.º

Destinatários

Os Estados-Membros são os destinatários da presente recomendação.

Feito em Bruxelas, em 1 de Março de 2001.

Pela Comissão

Frederik BOLKESTEIN

Membro da Comissão

ANEXO I

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

A. Mutuante

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

B. Empréstimo à habitação

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

ANEXO II

FICHA EUROPEIA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA

Estas informações normalizadas constituem parte integrante do Código de Conduta voluntário sobre as informações a prestar antes da celebração de contratos de empréstimo à habitação, o qual pode ser obtido junto do mutuante.

Rubrica	Descrição
Observações preliminares	<p>«O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa.</p> <p>Os dados quantificados são fornecidos de boa fé e constituem uma descrição exacta da oferta que o mutuante estaria em condições de propor em função das condições de mercado actuais e com base nas informações apresentadas. É conveniente notar, no entanto, que estes dados podem registar flutuações em função das condições do mercado.</p> <p>A comunicação destas informações não implica para o mutuante qualquer obrigação de conceder o crédito.».</p>
1. Mutuante	
2. Descrição do produto	<p>Esta rubrica deve apresentar uma descrição breve mas clara do produto.</p> <p>Deve indicar-se se a garantia prevista é uma hipoteca sobre o imóvel ou uma outra garantia normalmente utilizada.</p> <p>Deve indicar-se se o produto oferecido é um empréstimo à habitação que prevê unicamente o pagamento periódico dos juros (<i>interest only home loan</i>) (ou seja, que implica o reembolso do capital através de um pagamento único no final) ou um empréstimo à habitação com reembolso de capital e juros (<i>repayment home loan</i>) (reembolso dos juros e do capital durante todo o período de duração do empréstimo).</p> <p>Deve precisar-se se as condições do empréstimo dependem da realização de uma entrada por parte do consumidor relativamente a uma parte do capital (que pode ser expressa em percentagem do valor do imóvel).</p> <p>Se as condições do empréstimo dependerem da garantia de um terceiro, esta condição deve ser claramente mencionada.</p>
3. Taxa nominal (indicar o tipo de taxa e a duração do período de taxa fixa)	<p>Esta rubrica deve fornecer uma informação sobre o elemento essencial do empréstimo, a saber, a taxa de juro. A descrição deve especificar a forma como a taxa varia, nomeadamente, a periodicidade das revisões, os períodos em que a taxa está bloqueada e as cláusulas penais conexas, valores mínimos e valores máximos, etc.</p> <p>Esta descrição deve:</p> <ul style="list-style-type: none"> — precisar se a taxa variável se encontra ligada a um índice ou não, e — fornecer pormenores relativos a um eventual mecanismo de indexação.
4. Taxa anual efectiva global (TAEG) com base na legislação nacional ou, se for caso disso, taxa efectiva	Quando a legislação nacional não prevê a TAEG, deve ser utilizada a taxa efectiva equivalente.
5. Montante do crédito concedido e moeda	
6. Duração do contrato de empréstimo à habitação	
7. Número e periodicidade das prestações (pode variar)	
8. Montante de cada prestação quando se trata de um empréstimo com reembolso de capital e juros (pode variar)	
9. No caso de se tratar de um empréstimo com pagamento periódico apenas de juros: <ul style="list-style-type: none"> — montante de cada prestação periódica de juros, — montante de cada prestação periódica paga ao «fundo para reembolso» 	<p>O mutuante deve dar uma indicação, real ou ilustrativa:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Do montante de cada um dos pagamentos regulares de juros em função da periodicidade das prestações (ver ponto 7). b) Do montante de cada um dos pagamentos regulares pagos ao «fundo para reembolso» em função da periodicidade das prestações (ver ponto 7). <p>Se necessário, uma advertência deve indicar «fundo para reembolso» pode não cobrir o montante emprestado.</p> <p>Se o mutuante fornece o «fundo para reembolso» e incluiu este fundo enquanto tal na sua oferta, deve ser feita menção clara se a oferta é ou não subordinada à aceitação do «fundo para reembolso» pelo consumidor.</p>

Rubrica	Descrição
10. Custos adicionais não recorrentes (eventualmente)	<p>Deve ser fornecida uma lista que indique os custos iniciais não recorrentes que o consumidor deverá pagar no momento da subscrição do empréstimo à habitação.</p> <p>Quando estes custos dependam directa ou indirectamente do mutuante, deve ser apresentada uma estimativa de tais custos.</p> <p>Deve ser feita menção da necessidade de estes custos serem pagos independentemente do resultado do pedido de empréstimo.</p> <p>Tais custos podem incluir, por exemplo:</p> <ul style="list-style-type: none"> — custos administrativos, — honorários jurídicos, — uma avaliação do imóvel. <p>Quando uma oferta é subordinada à condição de estes serviços serem prestados ao consumidor por uma instituição de crédito hipotecário (desde que permitido pela legislação nacional), esta condição deve ser claramente indicada.</p>
11. Custos adicionais recorrentes (não incluídos no ponto 8)	<p>Esta lista deve incluir, por exemplo:</p> <ul style="list-style-type: none"> — o seguro em caso de incumprimento das obrigações (desemprego/morte), — o seguro de incêndio, — o seguro de habitação e recheio. <p>Quando uma oferta é subordinada à condição de estes serviços serem prestados ao consumidor por uma instituição de crédito hipotecário (desde que permitido pela legislação nacional), esta condição deve ser claramente indicada.</p>
12. Reembolso antecipado	<p>O mutuante deve prestar informações relativas:</p> <ul style="list-style-type: none"> — à possibilidade e às modalidades de reembolso antecipado, — incluindo indicações sobre todos os encargos aplicáveis. <p>Quando o montante dos encargos não puder ser determinado nesta fase, deve indicar-se que será devida uma soma suficiente para a cobertura dos custos pelo mutuante em caso de resolução da transacção.</p>
13. Sistema interno de recurso	<p>Nome, endereço e número de telefone do contacto.</p>
14. Quadro de amortização ilustrativo	<p>O mutuante deve apresentar um quadro de amortização ilustrativo e resumido que inclua, no mínimo:</p> <ul style="list-style-type: none"> — o montante das prestações mensais ou trimestrais (se for caso disso) durante o primeiro ano, — evolução dos montantes anuais relativamente ao período total do empréstimo. <p>O quadro deve incluir os montantes relativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> — ao reembolso do capital, — ao pagamento dos juros, — ao capital em dívida, — ao montante de cada prestação, — ao total do capital e dos juros. <p>Deve ser referido o carácter meramente ilustrativo do quadro, o qual conterà uma advertência no caso de o empréstimo à habitação proposto ser um empréstimo com taxa variável.</p>
15. Obrigação de abertura da sua conta bancária e de pagamento do salário junto da instituição de crédito hipotecário	