

PT

PT

PT



COMISSÃO EUROPEIA

Bruxelas, 31.3.2011
COM(2011) 142 final

2011/0062 (COD)

Proposta de

DIRECTIVA DO PARLAMENTO EUROPEU E DO CONSELHO

relativa aos contratos de crédito para imóveis de habitação

(Texto relevante para efeitos do EEE)

SEC(2011) 355 final
SEC(2011) 356 final
SEC(2011) 357 final

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

1. CONTEXTO DA PROPOSTA

Justificação e objectivos da proposta

A presente proposta deve ser considerada no contexto dos esforços para a criação de um mercado interno do crédito hipotecário, com a crise financeira em pano de fundo.

A crise financeira teve um impacto substancial nos cidadãos da UE. Embora um factor importante tenha sido o aumento da titularização, que permitiu que os mutuantes¹ transferissem o risco das suas carteiras de empréstimos para investidores, os consumidores viram-se confrontados em primeira mão com as consequências. Muitos perderam a confiança no sector financeiro, com certas práticas de concessão de empréstimos que costumavam ser utilizadas a sofrer agora um impacto directo². À medida que os mutuários foram verificando que os seus créditos eram cada vez mais incomportáveis, aumentaram as situações de incumprimento e a execução de hipotecas. Logo, a resolução da questão da concessão e contracção irresponsáveis de empréstimos constitui um elemento importante nos esforços de reforma financeira.

Ao longo dos anos, a Comissão tem acompanhado de perto os mercados de crédito hipotecário para habitação da UE, a fim de assegurar um funcionamento eficiente do mercado único. O Livro Branco sobre a integração dos mercados de crédito hipotecário da EU³ já tinha identificado áreas de interesse directo para a concessão e contracção responsáveis de empréstimos (p. ex.: informação pré-contratual, aconselhamento, verificação da solvabilidade, reembolso antecipado e intermediação de crédito), que podem colocar obstáculos ao bom funcionamento do mercado único. Estes obstáculos impedem ou aumentam o custo das actividades comerciais noutro Estado-Membro, prejudicando os consumidores por via da diminuição da confiança, dos custos mais elevados e de uma reduzida mobilidade dos clientes, tanto a nível nacional como além-fronteiras. Tendo em conta os problemas que surgiram em resultado da crise financeira e no quadro dos esforços para garantir a eficácia e a competitividade do mercado único, a Comissão comprometeu-se a propor medidas relativas à concessão e contracção responsáveis de empréstimos, incluindo um enquadramento fiável da intermediação de crédito⁴. Assim, a proposta tem um duplo objectivo. Em primeiro lugar, visa criar um mercado único eficiente e concorrencial para os consumidores, os mutuantes e os intermediários de crédito, com um elevado nível de protecção, promovendo a confiança do consumidor, a mobilidade dos clientes, as actividades transfronteiras dos mutuantes e dos intermediários de crédito e ainda a criação de condições de concorrência equitativas, com pleno respeito dos direitos fundamentais e, em particular, do direito à protecção dos dados pessoais, consagrado na Carta dos Direitos Fundamentais da União Europeia. Em segundo lugar, a proposta visa promover a estabilidade financeira, garantindo que os mercados de crédito hipotecário funcionem de modo responsável.

¹ A definição de «mutuante» inclui as instituições de crédito e outras.

² Por exemplo, empréstimos em divisas estrangeiras, hipotecas autocertificadas.

³ COM(2007) 807 de 18.12.2007.

⁴ *Impulsionar a retoma europeia*, COM(2009) 114 de 4.3.2009.

Contexto geral

A dimensão do mercado de crédito hipotecário da UE é significativa: em 2008, o crédito hipotecário para habitação em curso na UE-27 ascendia a quase 6 biliões de euros, o que representa cerca de 50% do PIB da UE⁵. O mercado de crédito hipotecário da UE assume também uma importância vital para milhões de cidadãos europeus que actualmente estão a reembolsar uma hipoteca ou aspiram a uma habitação própria. A contracção de um crédito hipotecário é uma das mais importantes decisões financeiras na vida de qualquer pessoa, implicando um compromisso financeiro que poderá durar décadas.

O aumento dos níveis de endividamento das famílias é uma realidade em toda a Europa, mas não constitui, por si só, uma prova de irresponsabilidade na concessão e contracção de empréstimos, desde que os níveis da dívida sejam sustentáveis e os planos de reembolso possam ser cumpridos. Os dados disponíveis revelam, contudo, que os cidadãos estão a ter cada vez mais dificuldades para cumprirem as suas obrigações financeiras. A dificuldade em proceder aos reembolsos conduziu a um aumento das taxas de incumprimento e das execuções de dívidas. Os dados poderão ser influenciados por outros factores para além da concessão e contracção irresponsáveis de empréstimos, como o abrandamento geral da economia, mas, quando combinados com indicações qualitativas provenientes das partes interessadas e com outros indícios pontuais recolhidos em toda a Europa, os dados estatísticos mostram que não se trata apenas de um problema cíclico ou limitado a um ou dois Estados-Membros, sendo antes um problema que afecta toda a UE.

A decisão de conceder um determinado crédito hipotecário, a escolha do produto concreto por parte do mutuário e a sua capacidade de pagar o empréstimo são influenciados por diversos factores, que incluem o clima económico, as assimetrias de informação e conflitos de interesses, as lacunas e contradições da regulamentação e outros, como a «literacia financeira» do mutuário ou as estruturas de financiamento do crédito hipotecário. Embora esses outros factores desempenhem claramente um papel, o que é certo é que um comportamento irresponsável por parte de certos intervenientes no mercado terá contribuído para uma «bolha imobiliária» e caracterizou fortemente a crise financeira. Logo, afigura-se evidente que a concessão e contracção irresponsáveis de empréstimos devem ser combatidas, para evitar a repetição das condições que conduziram à actual crise financeira.

Disposições em vigor no domínio da proposta

A publicidade enganosa é regulada pela Directiva 2006/114/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de Dezembro de 2006, relativa à publicidade enganosa e comparativa⁶, que se aplica às relações entre profissionais, e pela Directiva 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 interno⁷. As regras não têm em conta, porém, as especificidades do crédito hipotecário, nem dão resposta à necessidade de os consumidores poderem comparar os anúncios.

As cláusulas abusivas nos contratos com os consumidores são reguladas pela Directiva 93/13/CEE do Conselho, de 5 de Abril de 1993, relativa às cláusulas abusivas nos contratos

⁵ *Hypostat 2008: A review of Europe's Mortgage and Housing Markets*, European Mortgage Federation, Novembro de 2009, pp. 7, 70 e 71.

⁶ JO L 376 de 27.12.2006, p. 21.

⁷ JO L 149 de 11.6.2005, p. 22.

celebrados com os consumidores⁸, que introduz uma noção de «boa fé» para evitar desequilíbrios significativos entre os direitos e as obrigações dos consumidores, por um lado, e dos vendedores e fornecedores, por outro. Esse requisito geral é complementado por uma lista de exemplos de cláusulas que podem ser consideradas abusivas. As regras não têm em conta, porém, as especificidades do crédito hipotecário. A informação pré-contratual nos empréstimos hipotecários é objecto de um código de conduta europeu voluntário sobre as informações a prestar antes da celebração de contratos de empréstimo à habitação («o código»), de Março de 2001⁹, que mereceu o apoio da Comissão, expresso na Recomendação 2001/193/CE 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 habitação¹⁰. O objectivo do código era definir as informações gerais que devem estar à disposição do consumidor e chegar a acordo sobre uma Ficha Europeia de Informação Normalizada, através da qual os consumidores possam comparar os empréstimos à habitação tanto a nível nacional como além-fronteiras. A aplicação do código tem sido, porém, incoerente e insuficiente.

Alguns Estados-Membros aplicam ao crédito hipotecário determinadas disposições da Directiva 2008/48/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de Abril de 2008, relativa a contratos de crédito aos consumidores (Directiva Crédito aos Consumidores)¹¹. Essa directiva abrange os empréstimos ao consumo num valor entre 200 euros e 75 000 euros, regulamentando a publicidade, a informação pré-contratual e contratual, as verificações da solvabilidade, as explicações adequadas ao consumidor e ainda as exigências em matéria de divulgação de informação por parte dos intermediários de crédito. Os créditos para aquisição de propriedades garantidos por hipoteca ou outra garantia equivalente ou os empréstimos para obras de renovação num valor superior a 75 000 euros não são abrangidos pela directiva.

As instituições de crédito são regulamentadas e estão sujeitas aos requisitos de autorização, registo e supervisão estabelecidos na Directiva 2006/48/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 14 de Junho de 2006, relativa ao acesso à actividade das instituições de crédito e ao seu exercício¹². Não existem requisitos equivalentes a nível da UE para as instituições que, não sendo instituições de crédito, concedem créditos hipotecários, nem para os intermediários de crédito.

Coerência com as outras políticas da UE e com os objectivos da União

Os objectivos da proposta são coerentes com as políticas e os objectivos da União. O Tratado prevê medidas para assegurar o estabelecimento e o funcionamento de um mercado interno com um nível elevado de protecção dos consumidores, bem como a liberdade de prestação de serviços. Esse objectivo está longe de ser alcançado no que respeita ao mercado do crédito hipotecário à habitação, uma vez que continuam a subsistir diversos obstáculos à livre prestação de serviços.

A proposta é, por outro lado, coerente e complementar com outras políticas e normas legislativas da UE, nomeadamente nas áreas da protecção do consumidor e da supervisão

⁸ JO L 95 de 21.4.1993, p. 29.

⁹ Acordo europeu relativo a um código de conduta voluntário sobre as informações a prestar antes da celebração de contratos de empréstimo à habitação, 5.3.2001.

¹⁰ JO L 69 de 10.3.2001, p. 25.

¹¹ JO L 133 de 22.5.2008, p. 66.

¹² JO L 177 de 30.6.2006, p. 1.

prudencial. A Directiva Crédito aos Consumidores¹³ foi adoptada em 2008 com o objectivo de melhorar o nível de protecção dos consumidores e facilitar a integração do mercado do crédito ao consumidor. A presente proposta complementa a Directiva Crédito aos Consumidores, criando um enquadramento semelhante para o crédito hipotecário. A proposta baseia-se, em grande medida, nas normas de conduta previstas na Directiva Crédito aos Consumidores, mas as especificidades do crédito hipotecário foram, quando necessário, tomadas em consideração, por exemplo através da introdução de advertências de risco nas disposições referentes à informação pré-contratual e do reforço das disposições em matéria de verificação da solvabilidade. Deste modo, a proposta tem também em conta o facto de que alguns Estados-Membros já decidiram aplicar determinadas disposições da Directiva Crédito aos Consumidores ao crédito hipotecário. Além disso, as alterações previstas ou em curso no que respeita às regras prudenciais e de supervisão do sector bancário, que afectam por exemplo os requisitos de fundos próprios e as regras aplicáveis à titularização, terão um efeito directo sobre as práticas de concessão de empréstimos dos bancos. A presente proposta complementa os trabalhos no domínio da supervisão, estando centrada na necessidade de garantir uma conduta responsável e a existência de um quadro regulamentar para todos os intervenientes na cadeia de concessão de empréstimos. Em conjunto, estas iniciativas deverão contribuir para uma diminuição do risco de crédito e para uma maior estabilidade financeira.

2. CONSULTA DAS PARTES INTERESSADAS E AVALIAÇÃO DE IMPACTO

Consulta das partes interessadas

Métodos de consulta, principais sectores visados e perfil geral dos consultados

Nos últimos anos, a Comissão empreendeu uma análise aprofundada dos mercados de crédito hipotecário na UE, que culminou no Livro branco sobre a integração dos mercados de crédito hipotecário da UE¹⁴. O Livro Branco e os extensos trabalhos consultivos conduzidos na sua preparação fazem parte integrante dos trabalhos de preparação da iniciativa relativa à concessão e contracção responsáveis de empréstimos.

Neste contexto, e na sequência da crise financeira, a Comissão lançou uma consulta pública com vista a reforçar e aprofundar a sua compreensão das questões associadas à concessão e contracção responsáveis de empréstimos. Os serviços da Comissão realizaram também, ao longo de todo o processo, diversas reuniões com os Estados-Membros e com representantes dos mutuantes e dos intermediários de crédito, das organizações sindicais e dos consumidores. O Parlamento Europeu e o Comité Económico e Social Europeu adoptaram vários relatórios sobre questões relacionadas com a concessão e a contracção responsáveis de empréstimos. A Comissão consultou a Autoridade Europeia para a Protecção de Dados no que respeita à protecção dos dados pessoais dos consumidores. A Comissão registou igualmente a significativa investigação levada a cabo noutras instâncias, como a OCDE e o Banco Mundial.

Resumo das respostas e modo como foram tidas em conta

O amplo processo de consulta permitiu identificar algumas das principais mensagens. Em primeiro lugar, o sector bancário considera que na UE a concessão irresponsável de empréstimos não atingiu a mesma dimensão que nos EUA, pelo que não é necessária qualquer

¹³ Directiva 2008/48/CE relativa a contratos de crédito aos consumidores, 23.4.2008.

¹⁴ COM(2007) 807 de 18.12.2007.

intervenção da UE. Embora os problemas nos mercados do crédito hipotecário da UE não sejam tão generalizados como nos EUA, foram identificadas deficiências semelhantes na regulamentação dos mercados da UE, como por exemplo a falta de uma regulamentação eficaz de determinados agentes e as insuficiências da regulamentação da comercialização e dos processos de venda de crédito hipotecário. Em segundo lugar, os representantes dos consumidores manifestaram o seu apoio a uma iniciativa que permita assegurar um elevado nível de protecção do consumidor e evitar o sobreendividamento. Apoiam também medidas que permitam aos consumidores comparar ofertas e inspirar-lhes confiança nas instituições com quem interagem. São favoráveis a uma proposta a nível da UE que introduza apenas normas mínimas, deixando aos Estados-Membros a possibilidade de melhorar a protecção dos consumidores de acordo com as condições e a cultura locais. Em terceiro lugar, dada a reduzida dimensão actual do mercado hipotecário transfronteiras, algumas partes defendem que seria mais adequado tomar medidas a nível nacional, e não a nível da UE. Três das questões relativamente às quais se verifica um apoio mais coerente de todas as partes interessadas a uma acção da UE são a obrigação de proceder a uma verificação da solvabilidade, a necessidade de uma informação pré-contratual clara, compreensível e comparável e a necessidade de garantir que todos os intervenientes no mercado de crédito sejam objecto de uma regulamentação e supervisão adequadas.

A informação recolhida confirmou a necessidade de uma intervenção da UE no domínio da concessão e contracção responsáveis de empréstimos hipotecários e contribuiu substancialmente para a concepção e determinação das prioridades da directiva.

Obtenção e utilização de competências especializadas

A Comissão apoiou-se igualmente em diversos estudos e relatórios sobre as questões relacionadas com a concessão e a contracção responsáveis de empréstimos, nomeadamente no estudo da *London Economics* sobre o papel e a regulamentação de outras instituições, que não as instituições de crédito, nos mercados hipotecários da UE (Dezembro de 2008); no estudo efectuado pela *Europe Economics* sobre os intermediários de crédito no mercado interno (Janeiro de 2009); no relatório do grupo de peritos do historial creditício (Junho de 2009); no relatório da OPTEM sobre os ensaios junto dos consumidores quanto à eventual nova estrutura e conteúdo da Ficha Europeia de Informação Normalizada para os empréstimos à habitação (Outubro de 2009); e no estudo da *London Economics* sobre os custos e benefícios das diversas opções de acção política em matéria de crédito hipotecário (Março de 2011).

Avaliação de impacto

A Comissão efectuou uma avaliação de impacto.

Tendo identificado uma série de problemas nos mercados hipotecários da UE relacionados com a concessão e a contracção irresponsáveis de empréstimos na fase pré-contratual e com os potenciais comportamentos irresponsáveis por parte dos intermediários de crédito e de instituições que não são instituições de crédito. Estes problemas são agravados pelas deficiências dos mercados e da regulamentação, para além de outros factores como o clima económico geral e os baixos níveis de «literacia financeira». Na fase pré-contratual, foram identificados os seguintes problemas: materiais publicitários não comparáveis, desequilibrados, incompletos e imprecisos; informação pré-contratual insuficiente, inoportuna, complexa, não comparável e pouco clara; aconselhamento desadequado e verificação imperfeita da adequação dos empréstimos e da solvabilidade dos mutuantes. Outros problemas apontados incluem os regimes de registo, autorização e supervisão

ineficazes, incoerentes ou inexistentes no que respeita aos intermediários de crédito e aos mutuários de crédito hipotecário que não são instituições de crédito. Os problemas identificados poderão ter repercussões significativas a nível macroeconómico, resultar em prejuízos para os consumidores, funcionar como obstáculos económicos ou jurídicos à actividade transfronteiras e criar uma desigualdade de condições de concorrência entre os intervenientes.

A avaliação de impacto examina uma série de opções de acção política em cada domínio problemático, incluindo a ausência de qualquer intervenção, a definição de regras assentes em determinados princípios e a adopção de regras mais pormenorizadas ou específicas a nível da UE. Avalia igualmente qual será — de entre a auto-regulação, uma directiva, um regulamento, uma comunicação ou uma recomendação — o instrumento mais adequado para a adopção das medidas.

A avaliação de impacto conclui que, para garantir uma concessão e contracção responsáveis de empréstimos em toda a UE será necessário aplicar um pacote de opções de acção política preferidas e que o instrumento mais adequado para tal será uma directiva.

As opções seleccionadas no seguimento da avaliação de impacto deverão resultar numa redução significativa dos prejuízos para o consumidor. Contribuirão para melhorar a confiança dos consumidores nos mutuantes, intermediários de crédito e produtos hipotecários e reduzirão a probabilidade de os consumidores adquirirem um produto incomportável que os possa conduzir ao sobreendividamento, a situações de incumprimento e, em última instância, à execução das hipotecas. O forte efeito positivo sobre a confiança dos consumidores deverá igualmente reforçar a procura de produtos de crédito hipotecário e incentivar a mobilidade dos consumidores, tanto a nível nacional como transfronteiras, embora em menor grau. A execução de algumas das opções seleccionadas não conduzirá a mudanças significativas no funcionamento dos intervenientes no mercado do lado da oferta, em vários Estados-Membros que já aplicam obrigações deste tipo. No entanto, as opções de acção política preferidas terão um impacto importante sobre a actividade transfronteiras dos mutuantes e dos intermediários de crédito. A aplicação das opções preferidas encorajará a actividade transfronteiras, oferecendo novas oportunidades de negócio e economias de escala e de âmbito, o que terá um impacto positivo tanto para os actores do mercado como para os consumidores. A entrada de mutuantes e intermediários de crédito estrangeiros deverá reforçar a concorrência e, portanto, traduzir-se numa gama mais alargada de produtos de crédito para o consumidor, até com potencial para uma ligeira descida dos preços. As opções de acção política preferidas acarretarão também custos para os mutuantes e intermediários de crédito. Porém, esses custos serão limitados por vários factores, nomeadamente pelo facto de algumas dessas opções já serem aplicadas em diversos Estados-Membros, de muitas das opções preferidas já serem prática comum em grandes áreas do sector e de se prever a criação de sinergias substanciais entre as diferentes opções políticas. Os benefícios totais estimados do pacote de medidas são da ordem de 1 272 – 1 931 milhões de euros. O total esperado dos custos pontuais e recorrentes será da ordem dos 383 - 621 milhões de euros e 268 - 330 milhões de euros, respectivamente.

As diferentes opções de acção política, bem como o respectivo impacto para as partes interessadas, são discutidas em pormenor na avaliação de impacto.

3. ELEMENTOS JURÍDICOS DA PROPOSTA

Base jurídica

Artigo 114.º do Tratado sobre o Funcionamento da UE.

Princípio da subsidiariedade

O princípio da subsidiariedade é aplicável, uma vez que a proposta não é da competência exclusiva da União.

Os objectivos da acção proposta não podem ser suficientemente realizados pelos Estados-Membros e podem pois, devido à dimensão ou aos efeitos da acção prevista, ser melhor alcançados a nível da União, pelos motivos que a seguir se expõem.

O Tratado prevê medidas para assegurar o estabelecimento e o funcionamento de um mercado interno com um nível elevado de protecção dos consumidores, bem como a livre prestação de serviços. Esse objectivo está longe de ser alcançado no que respeita ao mercado do crédito hipotecário à habitação, uma vez que continuam a subsistir diversos obstáculos à livre prestação de serviços e à criação de um mercado interno. Esses obstáculos limitam o nível de actividade transfronteiras, tanto do lado da oferta como do lado da procura, reduzindo a concorrência. A eficiência dos mutuantes poderá não ser óptima e os interesses dos mutuários poderão ser prejudicados.

Os factores que impedem ou aumentam o custo do exercício de actividades comerciais noutro Estado-Membro por comparação com os prestadores domésticos poderão ser objecto de iniciativas políticas adequadas por parte da UE. Alguns dos problemas identificados poderão implicar custos mais elevados para os mutuantes nacionais na concessão de empréstimos hipotecários ou impedir a sua actividade, mas os custos necessários para a entrada em actividade são agravados para os mutuantes que pretendem exercer actividades transfronteiras, o que poderá dissuadir novos operadores de entrarem no mercado, restringindo assim a concorrência.

Num mercado único concorrencial e a funcionar eficazmente, com um nível elevado de protecção dos consumidores, estes procurariam apenas o produto que melhor se adaptasse às suas necessidades, no seu próprio país ou noutro Estado-Membro. Os consumidores da UE continuam a contrair os seus empréstimos hipotecários predominantemente a nível local. Esse facto pode ser atribuído, nomeadamente, a uma falta de sensibilização dos consumidores para o que existe além-fronteiras e uma falta de confiança dos consumidores devido à informação insuficiente ou incorrecta ou um receio de que os seus direitos legais possam não ser respeitados ou de que a sua protecção jurídica seja insuficiente se algo correr mal.

A integração e a estabilidade financeiras são objectivos que se reforçam mutuamente e que funcionam a nível nacional, mas dependem em grande medida de determinadas funções que só poderão ser realizadas a nível da UE. Como a recente crise financeira mostrou, os efeitos da concessão de empréstimos de forma irresponsável num país podem propagar-se rapidamente para além das fronteiras nacionais, em parte devido à presença multinacional de determinados grupos bancários e também à natureza internacional da titularização dos riscos. A presente directiva incide na interacção entre os mutuantes/intermediários e os cidadãos. A concessão e a contracção irresponsáveis de empréstimos foram factores na origem da crise financeira, tendo contribuído consideravelmente para o surgimento da turbulência financeira. As disposições propostas deverão garantir que o crédito hipotecário se realize de forma

responsável em toda a UE, contribuindo para promover a estabilidade financeira, económica e social da UE.

Para além de facilitar a prestação de serviços em toda a UE, a criação de um mercado interno do crédito hipotecário com um elevado nível de protecção dos consumidores seria perfeitamente compatível com o Tratado. A acção dos Estados-Membros, por si só, teria provavelmente como resultado a instituição de diferentes conjuntos de regras, o que poderia comprometer ou criar novos obstáculos ao bom funcionamento do mercado interno, bem como resultar numa desigualdade dos níveis de protecção do consumidor na UE. A adopção de normas comuns a nível da UE, como as aqui propostas, promoveria a eficácia e a competitividade do mercado interno, com um nível elevado de protecção dos consumidores. Tais normas são ainda essenciais para garantir que sejam retiradas as ilações apropriadas da crise do crédito hipotecário de alto risco e que a crise financeira não se repita no futuro.

Por conseguinte, a proposta respeita o princípio da subsidiariedade.

Princípio da proporcionalidade

A proposta respeita o princípio da proporcionalidade, pelos motivos que a seguir se expõem.

A proposta limita-se ao estritamente necessário para alcançar os seus objectivos. Não regula todos os aspectos da concessão e contracção de empréstimos, incidindo em determinados aspectos essenciais das operações de crédito hipotecário.

Todas as regras propostas foram sujeitas a um teste de proporcionalidade e foram objecto de uma consulta aprofundada, para assegurar uma regulamentação adequada e proporcionada.

A proposta permitirá a posterior adopção de medidas de execução ou de normas técnicas, se existirem questões específicas que exijam o desenvolvimento de orientações ou esclarecimentos técnicos mais pormenorizados.

Em 23 de Setembro de 2009, a Comissão aprovou propostas de regulamentos que instituem a EBA, a EIOPA e a ESMA¹⁵. Neste contexto, a Comissão gostaria de recordar as suas declarações relativas aos artigos 290.º e 291.º do TFUE, anexas aos regulamentos que instituem as Autoridades Europeias de Supervisão, nos termos das quais: «No que diz respeito ao processo de adopção de normas regulamentares, a Comissão salienta o carácter único do sector dos serviços financeiros, tal como decorre da estrutura Lamfalussy e é explicitamente reconhecido na Declaração 39 anexa ao TFUE. A Comissão tem, todavia, sérias dúvidas quanto à questão de as restrições ao seu papel, aquando da adopção de actos delegados e medidas de execução, serem consentâneas com os artigos 290.º e 291.º do TFUE».

Escolha dos instrumentos

Instrumento proposto: Directiva.

O recurso a outros meios não seria apropriado, pelos motivos que a seguir se expõem.

A plena harmonização nem sempre é necessária ou conveniente: a estrutura dos mercados imobiliários e dos mercados de crédito hipotecário, por exemplo, é variável na UE, com

¹⁵ http://ec.europa.eu/internal_market/finances/committees/index_en.htm#package

produtos e estruturas de remuneração que também variam. A intervenção da UE terá de ser suficientemente pormenorizada para ser eficaz, mas suficientemente genérica para permitir que seja tomada em conta a diversidade da UE. A directiva oferece um certo grau de flexibilidade em termos do nível de harmonização. As disposições específicas poderão ter em conta a diversidade que caracteriza os mercados de crédito hipotecário da UE.

Recomenda-se que o instrumento jurídico a utilizar para o pacote de medidas propostas seja uma directiva.

4. INCIDÊNCIA ORÇAMENTAL

Pondo de parte as despesas administrativas normais associadas à garantia de cumprimento da legislação da UE, não haverá quaisquer repercussões orçamentais, uma vez que não são criados novos comités nem assumidos quaisquer compromissos financeiros.

5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Cláusula de reexame/revisão/caducidade

A proposta inclui uma cláusula de reexame.

Espaço Económico Europeu

O acto proposto incide em matérias respeitantes ao EEE, pelo que o seu âmbito deve ser alargado ao Espaço Económico Europeu.

Explicação pormenorizada da proposta

A síntese a seguir apresentada visa facilitar o processo de decisão, destacando o conteúdo principal da directiva.

O artigo 1.º (Objecto) declara que a directiva está centrada no crédito hipotecário aos consumidores e em determinados requisitos prudenciais e de supervisão aplicáveis aos mutuantes e intermediários de crédito. Assim, a directiva está centrada no mercado para habitação e não na propriedade comercial.

O artigo 2.º (Âmbito de aplicação) fixa o âmbito de aplicação da directiva, que abrange os contratos de crédito garantidos por hipoteca ou por outras garantias, os empréstimos para compra de um imóvel e determinados contratos de crédito destinados a financiar a renovação de um imóvel. A directiva não exclui a possibilidade de alguns Estados-Membros pretenderem alargar o seu âmbito de aplicação a outros beneficiários, como as pequenas ou médias empresas, ou mesmo às transacções de determinados imóveis comerciais.

O artigo 3.º (Definições) define os termos utilizados na directiva. Na medida do possível, as definições foram alinhadas com as definições constantes de outros textos da União, em especial a Directiva 2008/48/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de Abril de 2008, que estabelece as normas de execução, a nível da União, para os contratos de crédito ao consumo, e a Directiva 2002/92/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 9 de Dezembro

de 2002, relativa à mediação de seguros¹⁶. Contudo, dadas as especificidades da presente directiva, algumas definições foram adaptados às necessidades da presente proposta.

O artigo 4.º (Autoridades competentes) obriga a que os Estados-Membros designem autoridades competentes especificamente para a aplicação da directiva.

Os artigos 5.º (Normas de conduta a seguir na concessão de crédito aos consumidores) e 6.º (Requisitos mínimos de competência) estabelecem condições importantes, tanto para os mutuantes como para os intermediários de crédito, a fim de garantir um elevado grau de profissionalismo na concessão de crédito hipotecário, nomeadamente a obrigação de actuar em função dos interesses do consumidor e exigências em matéria de conhecimentos e competência adequados.

Os artigos 7.º (Disposições gerais aplicáveis ao *marketing* e publicidade) e 8.º (Informação normalizada a incluir na publicidade) introduzem princípios gerais para as comunicações no domínio do *marketing* e publicidade, definindo a forma e o teor da informação a incluir na publicidade. A informação normalizada diz respeito às principais características do crédito e, quando o crédito é garantido por uma hipoteca, às advertências quanto às consequências para o consumidor em caso de incumprimento dos seus compromissos relacionados com o contrato de crédito. Estas disposições complementam e alargam as obrigações previstas na Directiva 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 e que altera a Directiva 84/450/CEE do Conselho, as Directivas 97/7/CE, 98/27/CE e 2002/65/CE e o Regulamento (CE) n.º 2006/2004 do Parlamento Europeu e do Conselho (Directiva Práticas Comerciais Desleais).

O artigo 9.º (Informação pré-contratual) estabelece a obrigação de os mutuantes e intermediários de crédito disponibilizarem a todo o momento informação de carácter geral sobre a sua oferta de produtos de crédito. Além disso, introduz a obrigação de os mutuantes e, quando aplicável, os intermediários de crédito fornecerem informação personalizada ao consumidor, com base numa Ficha Europeia de Informação Normalizada. Essas exigências reflectem, em grande medida, as obrigações voluntárias estabelecidas no código de conduta europeu voluntário para os empréstimos à habitação. O teor e apresentação da Ficha Europeia de Informação Normalizada, como especificado no anexo II, devem, no entanto, ser actualizados de modo a ter em conta os resultados das consultas aos consumidores nos 27 Estados-Membros.

O artigo 10.º (Requisitos de informação sobre os intermediários de crédito) exige que os intermediários de crédito facultem informação aos consumidores sobre a sua identidade, estatuto e relação com o mutuante, antes da prestação de serviços, a fim de reforçar a transparência quanto aos eventuais conflitos de interesses.

O artigo 11.º (Explicações adequadas) introduz a obrigação de os mutuantes e intermediários de crédito darem explicações sobre o projecto de contrato(s) de crédito ao consumidor na fase pré-contratual, em função do nível de conhecimentos e da experiência desse consumidor em matéria de crédito.

O artigo 12.º (Cálculo da taxa anual de encargos efectiva global) faz referência ao principal indicador utilizado para a comparação dos produtos de crédito hipotecário. Exige, no que se

¹⁶ JO L 9 de 15.1.2003, p. 3.

refere ao crédito hipotecário, a utilização da definição de taxa anual de encargos efectiva global (TAEG) que consta da Directiva 2008/48/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de Abril de 2008, que estabelece as normas de execução, a nível da União, para os contratos de crédito ao consumo. Os pormenores do método de cálculo da TAEG são indicados no anexo I, sendo definidas disposições para a alteração da metodologia de forma a ter em conta a evolução dos mercados.

O artigo 13.º (Informação sobre a taxa devedora) prevê a informação que deve ser fornecida ao consumidor em caso de alterações dessa taxa.

O artigo 14.º (Obrigação de avaliar a solvabilidade do consumidor) exige que o mutuante avalie a capacidade do consumidor para reembolsar o crédito, tendo em conta a sua situação pessoal e com base em informação suficiente. Introduce também, para o mutuante, o dever de recusar conceder o crédito quando os resultados dessa verificação de solvabilidade forem negativos.

O artigo 15.º (Obrigação de divulgação por parte do consumidor) introduz uma exigência de «contracção responsável de empréstimos», ou seja, o mutuário deve fornecer toda a informação necessária e correcta para que a sua solvabilidade possa ser avaliada.

O artigo 16.º (Acesso às bases de dados) introduz disposições destinadas a assegurar que os mutuantes possam aceder à informação contida nas bases de dados relevantes de forma não discriminatória.

O artigo 17.º (Normas de aconselhamento) estabelece normas para assegurar que, sempre que exista aconselhamento, o mutuário esteja perfeitamente ciente de que esse aconselhamento lhe está a ser prestado, sem introduzir qualquer obrigação de aconselhamento. Introduce ainda uma exigência no sentido de que seja considerado um número suficiente de contratos de crédito no mercado e que o aconselhamento seja fornecido de forma coerente com o perfil do mutuário.

O artigo 18.º (Reembolso antecipado) exige que os Estados-Membros se assegurem de que os consumidores têm o direito de reembolsar o seu crédito antes do termo do contrato de crédito, deixando aos Estados-Membros a liberdade de fixar condições para o exercício desse direito, desde que tais condições não sejam excessivamente onerosas.

Os artigos 19.º a 22.º (Autorização, registo e supervisão dos intermediários de crédito), estabelecem os princípios para um quadro de regulamentação e supervisão dos intermediários de crédito. O quadro em questão prevê a autorização e o registo dos intermediários de crédito, sob reserva do cumprimento de determinados requisitos para a autorização inicial e o exercício da actividade, e o estabelecimento de um regime de passaportes. Os requisitos são aplicáveis a todos os intermediários de crédito, independentemente de estarem ou não vinculados a um único mutuante, a fim de assegurar um elevado grau de profissionalismo no sector.

O artigo 23.º (Autorização, registo e supervisão dos mutuantes que não sejam instituições de crédito) estabelece que as instituições que não sejam instituições de crédito devem ser sujeitas a autorização, registo e supervisão adequados. O objectivo é que todos os mutuantes, independentemente de serem ou não instituições de crédito, sejam adequadamente regulamentados e supervisionados.

O artigo 24.º (Sanções) exige que os Estados-Membros assegurem que possam ser adoptadas sanções ou medidas administrativas em caso de incumprimento da directiva.

O artigo 25.º (Mecanismos de resolução de litígios) exige que os Estados-Membros criem organismos de reparação extrajudicial para a resolução de litígios entre mutuantes ou intermediários de crédito e consumidores.

Os artigos 26.º a 28.º (Actos delegados) definem os procedimentos a seguir para permitir a adaptação, especificação ou actualização de certos elementos da directiva.

Os artigos 29.º (Carácter imperativo da presente directiva) e 30.º (Transposição) estabelecem, respectivamente, que a directiva deve ser aplicada pelos Estados-Membros e o modo como tal deverá ser feito.

O artigo 31.º (Cláusula de reexame) prevê que a adequação e eficácia da directiva, em termos da realização dos seus objectivos, seja examinada passados cinco anos da sua aplicação.

Proposta de

DIRECTIVA DO PARLAMENTO EUROPEU E DO CONSELHO

relativa aos contratos de crédito para imóveis de habitação

(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 Europeia¹⁷,

Após transmissão do projecto de acto legislativo aos parlamentos nacionais¹⁸,

Tendo em conta o parecer do Comité Económico e Social Europeu¹⁹,

Tendo em conta o parecer do Comité das Regiões²⁰,

Tendo em conta o parecer do Banco Central Europeu²¹,

Após consulta da Autoridade Europeia para a Protecção de Dados²²,

Deliberando de acordo com o processo legislativo ordinário²³,

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 2007, a Comissão adoptou um Livro branco sobre a integração dos mercados de crédito hipotecário da UE²⁴. No Livro Branco, a Comissão anunciava a intenção de proceder a uma avaliação do impacto das diferentes opções de acção política, nomeadamente em termos da informação pré-contratual, das bases de dados sobre o crédito, da solvabilidade, da taxa anual de encargos efectiva global e do

¹⁷ JO C [...] de [...], p.[...].

¹⁸ JO C [...] de [...], p.[...].

¹⁹ JO C [...] de [...], p.[...].

²⁰ JO C [...] de [...], p.[...].

²¹ JO C [...] de [...], p.[...].

²² JO C [...] de [...], p.[...].

²³ JO C [...] de [...], p.[...].

²⁴ COM(2007) 807 de 18.12.2007.

aconselhamento. A Comissão criou ainda um grupo de peritos do historial creditício para a ajudar a preparar medidas que melhorem a acessibilidade, a comparabilidade e o carácter 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, disponibilizam contratos de crédito para imóveis de habitação.

- (2) Nos termos do Tratado, o mercado interno compreende um espaço sem fronteiras internas no qual é assegurada a livre circulação das mercadorias e serviços e a liberdade de estabelecimento. O desenvolvimento de um mercado de crédito mais transparente e mais eficaz dentro desse espaço é vital para promover o desenvolvimento das actividades transfronteiras e para que seja criado um mercado interno dos contratos de crédito para imóveis de habitação. As legislações dos diferentes Estados-Membros variam muito no que diz respeito às normas de conduta na concessão de contratos de crédito para imóveis de habitação e na regulamentação e supervisão dos intermediários de crédito e das instituições que, não sendo instituições de crédito, disponibilizam contratos de crédito para imóveis de habitação. Essas diferenças criam obstáculos que limitam o nível da actividade transfronteiras, tanto do lado da oferta como da procura, reduzindo assim a concorrência e as possibilidades de escolha no mercado, aumentando o custo do crédito para os mutuantes e podendo mesmo impedi-los de fazer negócio.
- (3) A crise financeira mostrou que o comportamento irresponsável de alguns intervenientes no mercado pode minar os fundamentos do sistema financeiro, originando desconfiança entre todas as partes, nomeadamente nos consumidores, com consequências sociais e económicas que podem ser graves. Muitos consumidores perderam a confiança no sector financeiro, e os mutuários têm cada vez mais dificuldades em reembolsar os seus empréstimos, com um aumento das situações de incumprimento e das vendas forçadas. Tendo em conta os problemas revelados pela crise financeira e no âmbito dos esforços para garantir a eficácia e a competitividade do mercado interno, a Comissão propôs medidas relativas aos contratos de crédito para imóveis de habitação, incluindo um quadro fiável para a intermediação de crédito, tendo em vista garantir mercados responsáveis e fiáveis para o futuro e o restabelecimento da confiança dos consumidores²⁵.
- (4) Foram identificados vários problemas nos mercados hipotecários da UE relacionados com a concessão e a contracção irresponsáveis de empréstimos na fase pré-contratual e com os potenciais comportamentos irresponsáveis por parte dos intermediários de crédito e de instituições que não são instituições de crédito. Alguns desses problemas colocavam-se com empréstimos em divisas estrangeiras, que os consumidores tinham escolhido para tirar vantagem das taxas de juro que lhes eram oferecidas, mas sem terem uma compreensão adequada dos riscos de câmbio que envolviam. Estes problemas foram agravados pelas deficiências dos mercados e da regulamentação, para além de outros factores como o clima económico geral e os baixos níveis de «literacia financeira». Outros problemas apontados incluem os regimes de registo, autorização e supervisão ineficazes, incoerentes ou inexistentes no que respeita aos intermediários de crédito e às instituições que, não sendo instituições de crédito, concedem crédito para bens imóveis de habitação. Os problemas identificados poderão

²⁵

Impulsionar a retoma europeia, COM(2009) 114 de 4.3.2009.

ter repercussões significativas a nível macroeconómico, resultar em prejuízos para os consumidores, funcionar como obstáculos económicos ou jurídicos à actividade transfronteiras e criar condições de concorrência desiguais entre os intervenientes.

- (5) A fim de facilitar o bom funcionamento do mercado interno, com um nível elevado de protecção dos consumidores na área dos contratos de crédito para imóveis de habitação, é necessário estabelecer um quadro harmonizado da União Europeia em várias áreas. Por outro lado, é também necessário estabelecer normas harmonizadas para garantir que os consumidores que procuram um contrato de crédito para um imóvel de habitação possam fazê-lo com a certeza de que as instituições com quem irão lidar actuam de forma profissional e responsável.
- (6) A presente directiva deverá melhorar as condições de estabelecimento e funcionamento do mercado interno através da aproximação das legislações dos Estados-Membros e do estabelecimento de normas de qualidade para determinados serviços, nomeadamente no que se refere à distribuição e disponibilização de crédito através de mutuantes e intermediários de crédito. O estabelecimento de normas de qualidade dos serviços para a concessão de crédito envolve necessariamente a introdução de disposições em matéria do regime de autorização e dos requisitos prudenciais.
- (7) Nos domínios não abrangidos pela directiva, os Estados-Membros devem ser livres de manter ou aprovar legislação nacional. Os Estados-Membros deverão poder manter ou introduzir disposições nacionais em domínios como o direito contratual relativo à validade dos contratos de crédito, a avaliação e registo dos imóveis, a informação contratual, as questões pós-contratuais e a forma de lidar com as situações de incumprimento.
- (8) Como os consumidores e as empresas não estão na mesma situação, não necessitam do mesmo nível de protecção. Embora seja 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. Assim, a presente directiva deve ser aplicável aos créditos concedidos aos consumidores. Os Estados-Membros deverão, no entanto, ter a possibilidade de alargar o âmbito de aplicação às pessoas singulares ou colectivas que não sejam consumidores, nomeadamente às microempresas, conforme definidas na Recomendação 2003/361/CE da Comissão, de 6 de Maio de 2003, relativa à definição de micro, pequenas e médias empresas²⁶.
- (9) O objectivo da presente directiva é assegurar que todos os créditos concedidos aos consumidores beneficiem de um nível de protecção elevado. Logo, a directiva deverá aplicar-se aos créditos garantidos por bens imóveis ou aos créditos utilizados para a aquisição de bens imobiliários em certos Estados-Membros, bem como aos créditos para renovação de imóveis destinados a habitação não abrangidos pela Directiva 2008/48/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de Abril de 2008, relativa a contratos de crédito aos consumidores e que revoga a Directiva 87/102/CEE do Conselho²⁷, que define regras a nível da União para os contratos de crédito ao consumo. Além disso, a presente directiva não deverá ser aplicável a certos tipos de

²⁶ JO L 124 de 20.5.2003, p. 36.

²⁷ JO L 133 de 22.5.2008, p. 66.

contratos de crédito concedidos por um empregador aos seus empregados em determinadas circunstâncias, conforme já é previsto na Directiva 2008/48/CE.

- (10) A presente directiva não deverá aplicar-se a certos contratos de crédito que irão ser reembolsados a partir do produto da venda de um bem imóvel e cujo principal objectivo é facilitar o consumo, como os produtos de libertação do capital imobiliário (*equity release*) ou outros produtos especializados equiparáveis. Esses contratos de crédito têm características específicas que ultrapassam o âmbito de aplicação da presente directiva. Uma verificação da solvabilidade do mutuário, por exemplo, é irrelevante, uma vez que os pagamentos são feitos pelo mutuante ao mutuário e não o contrário. Uma transacção deste tipo exigiria também, entre outras coisas, uma informação pré-contratual substancialmente diferente. Além disso, outros produtos de crédito que envolvem imóveis (*home reversions*), cujas funções são comparáveis às das hipotecas inversas (*reverse mortgages*) ou das hipotecas vitalícias (*lifetime mortgages*), não envolvem a concessão de crédito, pelo que não seriam abrangidos pela presente directiva. Contudo, a presente directiva deverá aplicar-se aos empréstimos garantidos cujo objectivo principal seja facilitar a aquisição de um imóvel, incluindo os empréstimos que não impliquem o reembolso do capital ou cuja finalidade seja proporcionar um financiamento temporário entre a venda de um bem imóvel e a aquisição de outro.
- (11) Por razões de segurança jurídica, o quadro da União no domínio dos contratos de crédito para imóveis de habitação deverá ser coerente e complementar com outros actos da União, em particular nos domínios da protecção do consumidor e da supervisão prudencial. As definições de termos essenciais como «consumidor», «mutuante», «intermediário de crédito», «contrato de crédito» e «suporte duradouro», bem como os principais conceitos utilizados na informação normalizada para designar as características financeiras do crédito, tais como o custo total do crédito para o consumidor, o montante total imputado ao consumidor, a taxa anual de encargos efectiva global e a taxa devedora, devem estar em consonância com o disposto na Directiva 2008/48/CE, para que a mesma terminologia se refira ao mesmo tipo de factos, independentemente de se tratar de um crédito ao consumidor ou de um crédito para um imóvel de habitação. Os Estados-Membros devem portanto assegurar, no quadro da transposição da presente directiva, a coerência de aplicação e interpretação.
- (12) Com vista a assegurar um quadro coerente para os consumidores no domínio do crédito, bem como minimizar os encargos administrativos para os mutuantes e os intermediários de crédito, o núcleo da presente directiva deve seguir a estrutura da Directiva 2008/48/CE, nomeadamente quanto às noções de que a informação incluída na publicidade dos contratos de crédito para imóveis de habitação deverá ser prestada ao consumidor através de um exemplo representativo, de que lhe deverá ser comunicada informação pré-contratual pormenorizada, através de uma ficha de informação normalizada, de que o consumidor deverá receber explicações adequadas antes da celebração do contrato de crédito e de que os mutuantes devem verificar a solvabilidade do consumidor antes de lhe concederem um empréstimo. Da mesma forma, deve também ser garantido um acesso não discriminatório pelos mutuantes às bases de dados de crédito relevantes, a fim de que as disposições agora previstas sejam equivalentes às da Directiva 2008/48/CE. Tal como acontece com a Directiva 2008/48/CE, a presente directiva deverá garantir a autorização, registo e supervisão adequados de todos os mutuantes que concedem créditos para imóveis de habitação,

devendo introduzir a exigência de criação e garantia de acesso a mecanismos extrajudiciais de resolução de litígios.

- (13) A presente directiva deverá complementar a Directiva 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 e que altera as Directivas 90/619/CEE do Conselho, 97/7/CE e 98/27/CE²⁸, que determina que o consumidor deva ser informado da existência ou não do direito de rescisão e prevê esse direito de rescisão. Contudo, enquanto que a Directiva 2002/65/CE prevê a possibilidade de o fornecedor comunicar informação pré-contratual após a celebração do contrato, essa possibilidade seria desadequada nos contratos de crédito para imóveis de habitação, dada a importância do compromisso financeiro assumido pelo consumidor. Por outro lado, como previsto na Directiva 85/577/CEE do Conselho, de 20 de Dezembro de 1985, relativa à protecção dos consumidores no caso de contratos negociados fora dos estabelecimentos comerciais (Directiva Vendas Porta-a-Porta)²⁹, os consumidores devem ter o direito de rescisão nos contratos de crédito para imóveis de habitação celebrados fora do estabelecimento comercial e devem ser informados da existência desse direito.
- (14) Ao mesmo tempo, é importante ter em conta as características específicas dos contratos de crédito para imóveis de habitação que justificam uma abordagem diferenciada. Dada a natureza e as possíveis consequências para os consumidores de contratos de crédito para imóveis de habitação, a publicidade e a informação pré-contratual personalizada devem incluir advertências de risco específicas, por exemplo em relação à natureza e às implicações da constituição de uma garantia. Na linha do que já é previsto na abordagem voluntária do sector em relação aos empréstimos à habitação, para além da informação pré-contratual personalizada deve encontrar-se permanentemente disponível informação pré-contratual de carácter geral. Além disso, justifica-se uma abordagem diferenciada, para ter em conta os ensinamentos da crise financeira, no sentido de assegurar que a forma como são iniciados os empréstimos seja correcta. Neste contexto, as disposições sobre a verificação da solvabilidade deverão ser reforçadas por comparação com o crédito ao consumo, os intermediários de crédito deverão prestar informações mais precisas quanto ao seu estatuto e à sua relação com os mutuantes, a fim de divulgar os potenciais conflitos de interesse, e todos os envolvidos na celebração de contratos de crédito para imóveis de habitação deverão ser devidamente autorizados, registados e supervisionados.
- (15) Os intermediários desenvolvem frequentemente outras actividades para além da mera intermediação de crédito, nomeadamente mediação de seguros ou prestação de serviços de investimento. A presente directiva deverá, portanto, garantir uma certa coerência com a Directiva 2002/92/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 9 de Dezembro de 2002, relativa à mediação de seguros³⁰, e com a Directiva 2004/39/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 21 de Abril de 2004, relativa aos mercados de instrumentos financeiros, que altera as Directivas 85/611/CEE e 93/6/CEE do Conselho e a Directiva 2000/12/CE do Parlamento Europeu e do Conselho e que revoga a Directiva 93/22/CEE do Conselho³¹. Os requisitos prudenciais aplicáveis aos

²⁸ JO L 271 de 9.10.2002, p. 16.

²⁹ JO L 372 de 31.12.1985, p. 31.

³⁰ JO L 9 de 15.1.2003, p. 3.

³¹ JO L 145 de 30.4.2004, p. 1.

intermediários, em particular, deverão ser globalmente alinhados pela Directiva 2002/92/CE, de modo a simplificar o estabelecimento e as operações além-fronteiras dos intermediários de crédito.

- (16) O quadro jurídico aplicável deverá dar aos consumidores a confiança de que os mutuantes e os intermediários de crédito actuam em defesa dos interesses dos consumidores. Um aspecto essencial para garantir essa confiança dos consumidores é a obrigação de garantir um elevado nível de imparcialidade, honestidade e profissionalismo no sector. Embora a presente directiva deva obrigar a que os conhecimentos e competências relevantes sejam comprovados a nível da instituição, os Estados-Membros deverão ter a possibilidade de manter ou introduzir requisitos desse tipo aplicáveis às pessoas singulares.
- (17) Os mutuantes e intermediários de crédito utilizam frequentemente anúncios publicitários, muitas vezes com termos e condições especiais, a fim de atrair os consumidores para um determinado produto. Os consumidores devem, por conseguinte, ser protegidos contra práticas publicitárias desleais ou enganosas e devem ter a possibilidade de comparar anúncios. Para que os consumidores possam comparar as diferentes ofertas, serão necessárias disposições específicas sobre a publicidade de contratos de crédito para imóveis de habitação e uma lista dos elementos a incluir nos anúncios e no material de *marketing* que lhes são dirigidos. Essas disposições deverão ter em conta as especificidades dos contratos de crédito para imóveis de habitação, por exemplo o facto de que, se os reembolsos do empréstimo não forem cumpridos, existe o risco de o consumidor perder o imóvel. Os Estados-Membros deverão continuar a dispor da faculdade de manter ou introduzir requisitos de divulgação na sua legislação nacional no que se refere à publicidade que não contenha informação sobre os custos do crédito.
- (18) A publicidade tende a centrar-se num ou vários produtos em particular, mas os consumidores devem poder tomar as suas decisões com pleno conhecimento de toda a gama de produtos de crédito oferecidos. Neste contexto, a informação geral desempenha um papel importante, informando o consumidor sobre a vasta gama de produtos e serviços oferecidos por um determinado mutuante ou intermediário de crédito e sobre as suas principais características. Por conseguinte, os consumidores devem poder, em qualquer momento, aceder a informações de carácter geral sobre os produtos de crédito disponíveis. Deverão também receber informação personalizada em tempo útil antes da celebração do contrato de crédito, de forma que lhes permita comparar e ponderar sobre as características do produto de crédito.
- (19) A fim de assegurar condições de concorrência equitativas e que a decisão do consumidor se baseie em informação pormenorizada sobre os produtos de crédito oferecidos e não no canal de distribuição que oferece esses produtos de crédito, os consumidores devem receber informação sobre o crédito, independentemente de tratarem directamente com o mutuante ou com um intermediário de crédito.
- (20) A Recomendação 2001/193/CE da Comissão, relativa às informações a prestar pelos credores aos utilizadores antes da celebração de contratos de empréstimo à habitação³², apoiava o código voluntário acordado em 2001 entre as associações e

³² JO L 69 de 10.3.2001, p. 25.

federações representantes dos mutuantes e dos consumidores, que inclui uma Ficha Europeia de Informação Normalizada (FEIN). A ficha fornece uma informação personalizada ao mutuário sobre o contrato de crédito que lhe está a ser oferecido. Na sua recomendação, a Comissão comprometeu-se a acompanhar o cumprimento do código, bem como a respectiva eficácia, e a ponderar a possibilidade de apresentar propostas de legislação vinculativa se as disposições da recomendação não fossem devidamente observadas. Os elementos de prova recolhidos pela Comissão desde então demonstraram a necessidade de rever o conteúdo e apresentação da FEIN, para garantir que seja clara, compreensível e contenha toda a informação considerada pertinente para os consumidores. O conteúdo e a estrutura da FEIN deverão integrar os aperfeiçoamentos necessários identificados durante os ensaios junto dos consumidores em todos os Estados-Membros. A estrutura da ficha (nomeadamente a ordem das rubricas de informação) deverá ser revista, a redacção deverá ser mais compreensível e certas secções, como por exemplo a secção «Taxa nominal» e a secção «Taxa anual de encargos efectiva global», deverão ser agrupadas, afigurando-se por outro lado necessário acrescentar novas secções, nomeadamente uma secção «Organismo externo de resolução de litígios» e uma secção «Riscos e advertências».

- (21) A fim de garantir a maior transparência possível e de evitar abusos decorrentes de eventuais conflitos de interesses quando os consumidores utilizam os serviços de intermediários de crédito, estes últimos devem estar sujeitos a certas obrigações de divulgação de informação prévia ao desempenho dos seus serviços. As divulgações devem incluir informação sobre a identidade dos intermediários e sobre as suas ligações com os mutuantes, nomeadamente se oferecem produtos de um conjunto alargado ou apenas de um número mais restrito de mutuantes. Os intermediários de crédito que não estejam vinculados a um mutuante ou grupo de mutuantes devem ainda divulgar aos consumidores informação sobre eventuais comissões pagas pelos mutuantes em nome de quem actuam e sobre as possíveis variações dessas comissões.
- (22) O consumidor pode ainda ter necessidade de assistência suplementar para determinar, de entre o leque de produtos propostos, qual o contrato de crédito que melhor se adequa às suas necessidades e à sua situação financeira. Os mutuantes e também, quando a transacção se realizar através de um intermediário de crédito, estes últimos, deverão prestar essa assistência relativamente aos produtos de crédito que oferecem ao consumidor. A informação relevante, bem como as características essenciais dos produtos propostos, deverão ser explicadas ao consumidor de forma personalizada, de modo a que possa compreender os efeitos daí decorrentes para a sua situação económica. Os Estados-Membros deverão poder determinar quando e em que medida essas explicações deverão ser dadas ao consumidor, tendo em conta o contexto particular em que o crédito é oferecido, as necessidades de assistência do consumidor e a natureza de cada produto de crédito.
- (23) A fim de promover o estabelecimento e o funcionamento do mercado interno e garantir um elevado grau de protecção dos consumidores em toda a União, é necessário garantir a comparabilidade da informação relativa às taxas anuais de encargos efectivas globais em toda a União. O custo total do crédito para o consumidor deverá incluir todos os custos que o consumidor deva pagar no âmbito do contrato de crédito, com excepção dos custos notariais. Por conseguinte, deverá incluir juros, comissões, taxas, a remuneração dos intermediários de crédito e quaisquer outros encargos, bem como os encargos de seguros ou outros produtos conexos, quando estes sejam obrigatórios para a obtenção do crédito nos termos e condições em

que é oferecido. Dado que a taxa anual de encargos efectiva global apenas pode, na fase pré-contratual, ser indicada através de um exemplo, este deverá ser representativo. Assim sendo, deve corresponder, por exemplo, à duração média e ao montante total do crédito concedido para o tipo de contrato de crédito em causa. Dada a complexidade do cálculo de uma taxa anual de encargos efectiva global (por exemplo, para créditos com taxa de juro variável ou com um regime específico de amortização) e a fim de permitir a inovação a nível dos produtos, poderão ser utilizadas normas técnicas de regulamentação para alterar ou especificar o método de cálculo da taxa anual de encargos efectiva global. A definição e a metodologia utilizada para o cálculo da taxa anual de encargos efectiva global no quadro da presente directiva devem ser as mesmas que para a Directiva 2008/48/CE, a fim de facilitar a compreensão e as comparações por parte dos consumidores. Essas definições e metodologias podem, no entanto, variar futuramente, se a Directiva 2008/48/CE for entretanto alterada. Os Estados-Membros serão livres de manter ou introduzir proibições de alterações unilaterais da taxa devedora pelo mutuante.

- (24) Uma verificação da solvabilidade deve ter em conta todos os factores que possam afectar a capacidade do consumidor para reembolsar o empréstimo ao longo da sua vigência, incluindo, nomeadamente, os respectivos rendimentos, despesas regulares, classificação e historial de crédito, capacidade para enfrentar ajustamentos da taxa de juro e outros créditos assumidos. Poderão ser necessárias disposições adicionais para aprofundar a reflexão sobre os diferentes elementos que poderão ser tomados em consideração numa verificação da solvabilidade. Os Estados-Membros podem emitir orientações sobre os métodos e critérios de verificação da solvabilidade do consumidor, por exemplo estabelecendo limites para o rácio entre o empréstimo e o valor do imóvel ou entre o empréstimo e os rendimentos do mutuário.
- (25) Uma avaliação negativa da solvabilidade deverá indicar ao mutuante que o consumidor não tem condições para suportar o empréstimo e que, portanto, o mutuante não deve conceder esse crédito. O resultado negativo pode ter diferentes origens, nomeadamente a consulta de uma base de dados ou uma classificação negativa em termos de crédito. Uma avaliação positiva da solvabilidade não deverá constituir uma obrigação no sentido de o mutuante conceder o crédito.
- (26) Os consumidores devem fornecer toda a informação pertinente disponível sobre a sua situação financeira e circunstâncias pessoais ao mutuante ou intermediário, a fim de facilitar a verificação da sua solvabilidade. O consumidor não deve, contudo, ser penalizado quando não estiver em posição de fornecer determinadas informações ou avaliações da futura evolução da sua situação financeira. Nas situações em que os consumidores forneçam deliberadamente informação incompleta ou incorrecta, os Estados-Membros deverão ter a possibilidade de impor sanções adequadas.
- (27) A consulta de uma base de dados de crédito é um elemento útil na verificação da solvabilidade. Alguns Estados-Membros exigem que os mutuantes verifiquem a solvabilidade dos consumidores com base numa consulta da base de dados relevante. Os mutuantes deverão também ter a possibilidade de consultar as bases de dados do historial de crédito durante a vigência do empréstimo, a fim de identificar e avaliar o potencial de incumprimento. Se esse potencial se tornar evidente ou for objectivamente demonstrado, o mutuante deverá contactar o consumidor para discutir diferentes opções para evitar a possibilidade de incumprimento, por exemplo através do reescalonamento do empréstimo. De qualquer modo, o mutuante só deverá

ponderar a hipótese de retirar o crédito depois de explorar, juntamente com o consumidor, todas as alternativas possíveis para evitar uma situação de incumprimento. Nos termos da Directiva 95/46/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 24 de Outubro de 1995, relativa à protecção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados³³, os mutuantes devem informar os consumidores sobre a consulta de uma base de dados sobre o crédito antes dessa consulta ter lugar e os consumidores deverão ter o direito de aceder às informações a seu respeito contidas nessas bases de modo a poderem, quando necessário, rectificar, apagar ou bloquear os seus dados pessoais aí contidos, quando forem incorrectos ou tiverem sido objecto de um tratamento ilegal.

- (28) A fim de evitar distorções de concorrência entre os mutuantes, há que assegurar que todos (incluindo as instituições de crédito e instituições que, não sendo instituições de crédito, celebram contratos de crédito para imóveis de habitação) tenham acesso a todos os dados sobre os consumidores constantes das bases de dados de crédito públicas e privadas, em condições não discriminatórias. Essas condições não devem, portanto, incluir a exigência de estabelecimento na qualidade de instituição de crédito. Continuarão a ser aplicáveis outras condições de acesso, como o respectivo custo ou a exigência de que qualquer pedido de informação tenha por base um pedido de crédito. Os Estados-Membros são livres de decidir se, no âmbito da sua jurisdição respectiva, os intermediários de crédito também poderão ter acesso a essas bases de dados.
- (29) Caso a decisão de recusar um pedido de crédito tenha sido tomada com base em dados obtidos através da consulta de uma base de dados ou na ausência desses dados, o mutuante deverá informar o consumidor desse facto, identificando a base de dados consultada, bem como de qualquer outro elemento exigido pela Directiva 95/46/CE, de modo a que o consumidor possa exercer o seu direito de acesso e, quando necessário, possa rectificar, apagar ou bloquear os seus dados pessoais aí contidos. Caso a decisão de recusar um pedido de crédito tenha sido tomada com base numa decisão automatizada ou em métodos sistemáticos, como por exemplo sistemas de pontuação para efeitos de crédito, o mutuante deverá informar o consumidor desse facto e explicar a lógica subjacente à decisão, bem como os mecanismos pelos quais o consumidor em causa poderá solicitar a revisão manual de uma decisão automatizada. Todavia, o mutuante não deverá ser obrigado a dar essas informações quando estiver proibido de o fazer por outra legislação da União, por exemplo a legislação em matéria de branqueamento de capitais ou de financiamento do terrorismo. Além disso, essas informações não deverão ser prestadas se o seu fornecimento prejudicar os objectivos de ordem pública ou de segurança pública, como a prevenção, investigação, detecção ou instauração de processos por infracções penais.
- (30) A presente directiva trata a questão da utilização de dados pessoais no âmbito da verificação da solvabilidade do consumidor. A fim de garantir a protecção desses dados pessoais, a Directiva 95/46/CE será aplicável ao tratamento de dados no contexto dessas verificações.
- (31) Para estarem em condições de compreender a natureza do serviço, os consumidores deverão ser informados do que constitui uma recomendação personalizada sobre os contratos de crédito adequados às suas necessidades e à sua situação financeira

³³ OJ L 281 de 23.11.1995, p. 31

(aconselhamento) e de quando essas recomendações estão a ser fornecidas ou não. Os fornecedores de aconselhamento deverão cumprir normas geralmente reconhecidas, de modo a garantir que seja apresentada ao consumidor uma oferta de produtos adequada às suas necessidades e circunstâncias. Esse serviço deverá basear-se numa análise equilibrada e suficientemente alargada dos produtos disponíveis no mercado, bem como na verificação rigorosa da situação financeira, preferências e objectivos do consumidor. A avaliação deverá basear-se em informação actualizada e em pressupostos razoáveis sobre a evolução das circunstâncias do mutuário durante a vigência do empréstimo. Os Estados-Membros poderão precisar o modo como a adequação de um dado produto para um determinado consumidor deverá ser apreciada no contexto do aconselhamento.

- (32) A capacidade de um consumidor para reembolsar o seu crédito antes do termo do contrato poderá desempenhar um importante papel na promoção da concorrência no mercado único e da livre circulação dos cidadãos da UE. No entanto, existem diferenças substanciais entre os princípios e condições nacionais ao abrigo das quais os consumidores podem proceder ao reembolso e as condições em que esse reembolso antecipado poderá ter lugar. Embora reconhecendo a diversidade dos mecanismos de financiamento do crédito hipotecário e do leque de produtos disponíveis, certas normas em matéria de reembolso antecipado do crédito são essenciais a nível da União para garantir que os consumidores tenham a possibilidade de se libertarem das suas obrigações antes da data estipulada no contrato de crédito, bem como a confiança necessária para procurarem no mercado os produtos que melhor satisfaçam as suas necessidades. Os Estados-Membros devem portanto garantir, através de legislação ou de cláusulas contratuais, que os consumidores disponham do direito estatutário ou contratual ao reembolso antecipado. No entanto, os Estados-Membros devem ter a possibilidade de definir as condições de exercício desse direito. Estas condições podem incluir limitações temporais ao exercício do direito, tratamentos diferenciados em função do tipo de taxa devedora, fixa ou variável, ou restrições quanto às circunstâncias em que esse direito pode ser exercido. Os Estados-Membros podem também determinar que o mutuante tenha direito a uma compensação correcta e objectivamente justificada dos potenciais custos directamente associados ao reembolso antecipado de um crédito. De qualquer modo, se o reembolso antecipado ocorrer durante um período em que a taxa de juro é fixa, o exercício desse direito pode ser condicionado à existência de um interesse especial por parte do consumidor. Esse interesse especial poderá revestir, por exemplo, a forma de um divórcio ou de uma situação de desemprego. Se um Estado-Membro optar por estabelecer condições desse tipo, estas não deverão tornar o exercício do direito ao reembolso antecipado demasiado difícil ou oneroso para o consumidor.
- (33) Embora os intermediários de crédito desempenhem um papel essencial na distribuição de contratos de crédito para imóveis de habitação na União, continuam a existir diferenças substanciais entre as disposições nacionais relativas ao exercício da actividade e à supervisão dos intermediários de crédito, o que coloca obstáculos ao acesso e ao exercício da actividade 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 único de contratos de crédito para imóveis de habitação. Embora reconhecendo a diversidade dos tipos de intervenientes envolvidos na intermediação de crédito, é essencial dispor de certas normas ao nível da União, para garantir um elevado nível de profissionalismo e de serviço.

- (34) Os intermediários de crédito devem estar registados junto da autoridade competente do Estado-Membro em que se situa a sua residência ou o seu estabelecimento principal, desde que tenham sido autorizados em conformidade com requisitos profissionais estritos de competência, boa reputação e cobertura por um seguro de responsabilidade profissional. Tendo em vista promover a confiança dos consumidores nos intermediários de crédito, os Estados-Membros devem assegurar que os intermediários de crédito autorizados sejam sujeitos a uma supervisão contínua e rigorosa pela autoridade competente do seu Estado-Membro de origem. Estes requisitos devem aplicar-se, pelo menos, ao nível da instituição, mas os Estados-Membros podem determinar que as exigências em matéria de autorização e registo subsequente sejam também aplicáveis individualmente aos empregados do intermediário de crédito.
- (35) As exigências em matéria de autorização e registo deverão permitir que os intermediários de crédito exerçam a sua actividade nos outros Estados-Membros de acordo com os princípios da liberdade de estabelecimento e da livre prestação de serviços, desde que tenha sido observado o procedimento de notificação adequado entre as autoridades competentes. Mesmo nos casos em que os Estados-Membros decidam registar e autorizar cada funcionário do intermediário de crédito, a notificação da intenção de prestação de serviços deve ser feita com base no intermediário de crédito e não no trabalhador individual.
- (36) A fim de garantir a igualdade de condições de concorrência entre os mutuantes e de promover a estabilidade financeira, e enquanto se aguarda uma maior harmonização, os Estados-Membros devem garantir que sejam tomadas medidas adequadas para a autorização, registo e supervisão dos mutuantes que, não sendo instituições de crédito, celebram contratos de crédito para imóveis de habitação. Não é conveniente definir na presente directiva condições pormenorizadas para a autorização, registo ou supervisão dos mutuantes que disponibilizam esse tipo de contratos sem serem instituições de crédito, tal como definidas na Directiva 2006/48/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 14 de Junho de 2006, relativa ao acesso e ao exercício das actividades das instituições de crédito³⁴, por razões de proporcionalidade; actualmente, o número de instituições desse tipo que operam na UE é limitado, tal como a sua quota de mercado e o número de Estados-Membros em que se encontram activas, em especial desde a crise financeira. A introdução de um «passaporte» para essas instituições também não deve ser prevista na presente directiva, pela mesma razão.
- (37) Os Estados-Membros devem estabelecer regras relativas às sanções aplicáveis em caso de infracção às disposições nacionais adoptadas nos termos da presente directiva e garantir a sua efectiva aplicação. Embora a determinação das sanções fique ao critério dos Estados-Membros, as sanções previstas deverão ser efectivas, proporcionadas e dissuasivas.
- (38) Os consumidores deverão ter acesso a procedimentos extrajudiciais de reclamação e de recurso para a resolução de litígios resultantes de direitos e obrigações definidos na presente directiva entre os fornecedores de contratos de crédito para imóveis de habitação e os consumidores, bem como entre os intermediários de crédito e os consumidores.

³⁴ JO L 177 de 30.6.2006, p. 1.

- (39) A fim de tomar em consideração os desenvolvimentos nos mercados de crédito para imóveis de habitação ou a evolução dos próprios produtos de crédito, bem como a evolução da situação económica, nomeadamente em termos de inflação, e de fornecer explicações complementares sobre a forma como deverão ser tratados alguns dos requisitos da presente directiva, devem ser atribuídos à Comissão poderes para adoptar actos delegados nos termos do artigo 290.º do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia. Deverão nomeadamente ser conferidos à Comissão poderes para adoptar actos delegados que especifiquem em detalhe os requisitos profissionais aplicáveis ao pessoal dos mutuantes e aos intermediários de crédito, os critérios a utilizar para a verificação da solvabilidade do consumidor e para garantir a adequação dos produtos de crédito que lhe são oferecidos, ou que determinem uma maior harmonização de conceitos fundamentais como o «incumprimento», os critérios de registo e as condições a aplicar para o tratamento dos dados provenientes das bases de dados sobre o crédito.
- (40) A fim de tomar em consideração os desenvolvimentos nos mercados de crédito para imóveis de habitação, incluindo a gama de produtos disponíveis, devem ser conferidos à Comissão poderes para adoptar actos delegados nos termos do artigo 290.º do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia com vista a alterar o teor das rubricas da informação normalizada a incluir na publicidade, o teor e formato da Ficha Europeia de Informação Normalizada (FEIN), a informação a divulgar pelos intermediários de crédito, as fórmulas e pressupostos utilizados para calcular a taxa anual de encargos efectiva global e os critérios a ter em conta na verificação da solvabilidade dos mutuários.
- (41) A fim de tomar em consideração os desenvolvimentos da situação económica, nomeadamente em termos de inflação, e os desenvolvimentos nos mercados de crédito para imóveis de habitação, devem ser conferidos à Comissão poderes para estipular a quantia monetária mínima do seguro de responsabilidade civil profissional ou das garantias equivalentes a fornecer pelos intermediários de crédito através da adopção de normas técnicas de regulamentação.
- (42) A fim de facilitar a capacidade dos intermediários de crédito para prestarem os seus serviços além-fronteiras, para efeitos da cooperação, do intercâmbio de informações e da resolução de litígios entre autoridades competentes, as autoridades competentes responsáveis pela autorização e supervisão dos intermediários de crédito devem ser as mesmas que actuam no quadro da EBA, conforme estabelecido no artigo 4.º, n.º 2, do Regulamento (CE) 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)³⁵.
- (43) O Parlamento Europeu e o Conselho deverão dispor de um prazo de dois meses a contar da data de notificação para formular objecções a um acto delegado. Por iniciativa do Parlamento Europeu ou do Conselho, esse prazo deverá poder ser prorrogado por um mês para questões que suscitem preocupações mais significativas. O Parlamento Europeu e o Conselho deverão também ter a possibilidade de comunicar às restantes instituições a sua intenção de não formular objecções.

³⁵ JO L 331 de 15.12.2010, p. 12.

- (44) Deverá ser avaliada a correcta aplicação da presente directiva, tal como os progressos realizados na criação de um mercado interno com um elevado nível de protecção dos consumidores no domínio dos contratos de crédito para imóveis de habitação. A Comissão deverá portanto proceder à revisão da directiva cinco anos após o final do prazo para a sua transposição. Essa revisão deverá incluir, nomeadamente, uma análise da evolução do mercado no que respeita às instituições que, não sendo instituições de crédito, oferecem contratos de crédito para imóveis de habitação, bem como uma avaliação da necessidade de novas medidas, incluindo um passaporte para esse tipo de instituições, uma análise da necessidade de introduzir direitos e obrigações no que se refere à fase pós-contratual dos contratos de crédito e uma análise destinada a verificar se se justifica o eventual alargamento do âmbito de aplicação de modo a incluir a concessão de empréstimos às pequenas empresas.
- (45) A acção dos Estados-Membros, por si só, é passível de ter como resultado a instituição de regras diferentes, o que poderá comprometer ou criar novos obstáculos ao funcionamento do mercado interno. Uma vez que a eficiência e a competitividade do mercado interno no domínio dos contratos de crédito para imóveis de habitação com um elevado nível de protecção dos consumidores não podem ser suficientemente realizadas pelos Estados-Membros e podem pois, por razões de eficácia da acção, ser mais bem alcançadas ao nível da União, a União pode adoptar medidas em conformidade com o princípio da subsidiariedade consagrado no artigo 5.º do Tratado. Em conformidade com o princípio da proporcionalidade consagrado no mesmo artigo, a presente directiva não excede o necessário para atingir aqueles objectivos.
- (46) Nos termos do ponto 34 do Acordo Interinstitucional «Legislar Melhor»³⁶, os Estados-Membros são encorajados a elaborar, para si próprios e no interesse da União, os seus próprios quadros, que ilustrem, na medida do possível, a correlação entre a presente directiva e as medidas de transposição, e a torná-los públicos,

ADOPTARAM A PRESENTE DIRECTIVA:

Capítulo 1

Objecto, âmbito de aplicação, definições e autoridades competentes

Artigo 1.º *Objecto*

O objectivo da presente directiva é estabelecer um enquadramento aplicável a determinados aspectos das disposições legislativas, regulamentares e administrativas dos Estados-Membros em matéria de contratos de crédito para imóveis de habitação dirigidos aos consumidores e a determinados aspectos dos requisitos prudenciais e de supervisão relativos aos intermediários de crédito e aos mutuantes.

³⁶ JO C 321 de 31.12.2003, p. 1.

Artigo 2.º
Âmbito de aplicação

1. A presente directiva é aplicável aos seguintes contratos de crédito:
 - a) Contratos de crédito garantidos por hipoteca ou por outra garantia equivalente habitualmente utilizada num Estado-Membro sobre imóveis para habitação ou garantidos por um direito relativo a imóveis para habitação;
 - b) Contratos de crédito cuja finalidade seja financiar a aquisição ou a manutenção de direitos de propriedade sobre terrenos ou edifícios para habitação já existentes ou projectados;
 - c) Contratos de crédito cuja finalidade seja a renovação de imóveis para habitação de que uma pessoa seja proprietária ou que tenciona adquirir, e que não são abrangidos pela Directiva 2008/48/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de Abril de 2008.

2. A presente directiva não é aplicável:
 - a) Aos contratos de crédito que irão ser reembolsados a partir do produto da venda de um bem imóvel.
 - b) Aos contratos de crédito em que o crédito é concedido por um empregador aos seus empregados, no âmbito de uma actividade secundária, sem lugar a juros ou com taxas anuais de encargos efectivas globais inferiores às taxas praticadas no mercado, e que não sejam propostos ao público em geral.

Artigo 3.º
Definições

Para efeitos da presente directiva, entende-se por:

- a) «Consumidor», um consumidor tal como definido no artigo 3.º, alínea a), da Directiva 2008/48/CE;
- b) «Mutuante», uma pessoa singular ou colectiva que concede ou promete conceder um crédito na acepção do artigo 2.º no âmbito das suas actividades comerciais, empresariais ou profissionais;
- c) «Contrato de crédito», um contrato por meio do qual um mutuante, directamente ou através de um intermediário de crédito, concede ou promete conceder a um consumidor um crédito na acepção do artigo 2.º sob a forma de pagamento diferido, empréstimo ou qualquer outro acordo financeiro semelhante;
- d) «Serviço auxiliar», um serviço financeiro oferecido ao consumidor pelo mutuante ou intermediário de crédito, conjuntamente com o contrato de crédito;
- e) «Intermediário de crédito», uma pessoa singular ou colectiva que não actua como mutuante e que, no exercício das suas actividades comerciais, empresariais ou

profissionais, contra remuneração, que pode ser de carácter pecuniário ou assumir qualquer outra forma de retribuição financeira que tenha sido acordada:

- i) propõe contratos de crédito na acepção do artigo 2.º a consumidores;
 - ii) presta assistência aos consumidores mediante a realização de trabalhos preparatórios relativos a contratos de crédito na acepção do artigo 2.º, mas distintos dos referidos na subalínea i);
 - iii) celebra contratos de crédito na acepção do artigo 2.º com consumidores, em nome do mutuante;
- f) «Intermediário de crédito vinculado», qualquer intermediário de crédito que actue em nome e sob plena responsabilidade de um único mutuante ou grupo;
 - g) «Grupo», para efeitos da presente directiva, os mutuantes que apresentam em conjunto as suas contas consolidadas, na acepção da Directiva 83/349/CEE³⁷;
 - h) «Instituição de crédito», uma instituição de crédito na acepção do artigo 4.º, n.º 1, da Directiva 2006/48/CE;
 - i) «Instituições que não são instituições de crédito», uma pessoa singular ou colectiva que concede ou promete conceder um crédito na acepção do artigo 2.º no exercício das suas actividades comerciais, empresariais ou profissionais e que não é uma instituição de crédito;
 - j) «Pessoal», qualquer empregado do mutuante ou do intermediário de crédito que tenha contactos com os consumidores e que exerça as actividades abrangidas pela presente directiva;
 - k) «Custo total do crédito para o consumidor», o custo total do crédito para o consumidor definido no artigo 3.º, alínea g), da Directiva 2008/48/CE;
 - l) «Montante total imputado ao consumidor», o montante total a pagar pelo consumidor, definido no artigo 3.º, alínea h), da Directiva 2008/48/CE;
 - m) «Taxa anual de encargos efectiva global», o custo total do crédito para o consumidor, expresso em percentagem anual do montante total do crédito e, quando aplicável, acrescido dos custos referidos no artigo 12.º, n.º 2;
 - n) «Taxa devedora», a taxa devedora definida no artigo 3.º, alínea j), da Directiva 2008/48/CE;
 - o) «Verificação da solvabilidade», a avaliação da aptidão do consumidor para cumprir as suas obrigações no quadro de um empréstimo;
 - p) «Suporte duradouro», um suporte duradouro definido no artigo 3.º, alínea m), da Directiva 2008/48/CE;
 - q) «Estado-Membro de origem»:

³⁷ JO L 193 de 18.7.1993, p. 1.

- i) quando o mutuante ou intermediário de crédito for uma pessoa singular, o Estado-Membro em que se situar a sua residência e em que exercer a sua actividade;
 - ii) quando o mutuante ou intermediário de crédito for uma pessoa colectiva, o Estado-Membro em que se situar a sua sede social ou, se não dispuser de sede social de acordo com o seu direito nacional, o Estado-Membro em que se situar o seu estabelecimento principal;
- r) «Estado-Membro de acolhimento», o Estado-Membro em que o mutuante ou intermediário de crédito tenha uma sucursal ou preste serviços.

Artigo 4.º
Autoridades competentes

1. Os Estados-Membros designam as autoridades competentes encarregadas de assegurar a execução da presente directiva e asseguram que as mesmas sejam investidas de todos os poderes necessários para o desempenho das suas funções.

Os Estados-Membros asseguram que as autoridades designadas como competentes para assegurar a aplicação dos artigos 18.º, 19.º, 20.º e 21.º da presente directiva sejam uma das autoridades competentes referidas no artigo 4.º, n.º 2, do Regulamento (UE) n.º 1093/2010 que cria uma Autoridade Europeia de Supervisão (Autoridade Bancária Europeia).

Os Estados-Membros informam a Comissão da designação das autoridades competentes, indicando a eventual repartição de funções entre as diferentes autoridades competentes.

2. Cada Estado-Membro deve assegurar que, no caso de existirem várias autoridades competentes no seu território, estas desenvolvam uma estreita colaboração, por forma a que possam desempenhar as suas funções eficazmente.

Capítulo 2

Condições aplicáveis aos mutuantes e intermediários de crédito

Artigo 5.º
Normas de conduta a seguir na concessão de crédito aos consumidores

1. Os Estados-Membros determinam que, aquando da concessão, mediação ou aconselhamento sobre o crédito e, se for caso disso, da prestação de serviços auxiliares aos consumidores, o mutuante ou o intermediário de crédito actuam de forma honesta, justa e profissional, em função dos melhores interesses do consumidor.
2. Os Estados-Membros devem assegurar que o modo como os mutuantes remuneram o seu pessoal e os intermediários de crédito relevantes e o modo como os intermediários de crédito remuneram o seu pessoal não ponham em causa o

cumprimento da obrigação de actuar em função do interesse dos melhores interesses do consumidor, como referido no n.º 1.

Artigo 6.º
Requisitos mínimos de competência

1. Os Estados-Membros de origem devem assegurar que:
 - a) O pessoal dos mutuantes e dos intermediários de crédito possua um nível apropriado de conhecimentos e competência no que se refere à oferta ou concessão de contratos de crédito na acepção do artigo 2.º, ou à actividade de intermediação de crédito, tal como definida no artigo 3.º, alínea e). Se a celebração de um contrato de crédito incluir um serviço auxiliar, nomeadamente serviços de seguros ou de investimento, o pessoal deve também possuir um nível apropriado de conhecimentos e competência no que se refere ao serviço auxiliar em causa, de modo a cumprir os requisitos do artigo 19.º da Directiva 2004/39/CE e do artigo 4.º da Directiva 2002/92/CE;
 - b) As pessoas singulares dos órgãos gestores dos mutuantes e intermediários de crédito que sejam responsáveis ou tenham um papel na intermediação, aconselhamento ou aprovação de contratos de crédito possuam um nível apropriado de conhecimentos e competência no que se refere aos contratos de crédito;
 - c) Os mutuantes e intermediários de crédito sejam fiscalizados a fim de avaliar se as exigências referidas no n.º 1, alíneas a) e b), são continuamente respeitadas.
2. Os Estados-Membros de origem devem assegurar que o nível apropriado de conhecimentos e competência seja determinado com base em habilitações ou experiência reconhecidas.
3. Os Estados-Membros de origem tornam públicos os critérios que tiverem estabelecido para determinar se o pessoal dos intermediários de crédito ou mutuantes cumpre as suas exigências em matéria de competência. Tais critérios devem incluir uma lista de todas as habilitações reconhecidas.
4. São delegados à Comissão, em conformidade com o artigo 26.º e sob reserva das condições previstas nos artigos 27.º e 28.º, poderes para especificar os requisitos previstos nos n.ºs 1 e 2 do presente artigo e, em especial, os requisitos necessários para determinar os conhecimentos e competência apropriados.

Capítulo 3

Informação e práticas anteriores à celebração do contrato de crédito

Artigo 7.º

Disposições gerais aplicáveis ao marketing e publicidade

Os Estados-Membros devem exigir que quaisquer comunicações no domínio do *marketing* e publicidade sobre os contratos de crédito, tal como definidos no artigo 2.º, sejam correctas, claras e não induzam em erro, na acepção dos artigos 6.º e 7.º da Directiva 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 interno³⁸. É proibida, em especial, qualquer formulação que possa criar falsas expectativas nos consumidores quanto à disponibilidade ou ao custo de um crédito.

Artigo 8.º

Informação normalizada a incluir na publicidade

1. Os Estados-Membros devem assegurar que qualquer publicidade relativa a contratos de crédito na acepção do artigo 2.º que indique uma taxa de juro ou valores relativos ao custo do crédito para o consumidor inclua a informação normalizada nos termos do presente artigo.
2. A informação normalizada deve especificar as seguintes rubricas de modo claro, conciso e visível, por meio de um exemplo representativo:
 - a) A identidade do mutuante ou, quando aplicável, do intermediário de crédito;
 - b) Indicação de que o produto anunciado é um contrato de crédito e, quando aplicável, é garantido por hipoteca ou por outra garantia equivalente habitualmente utilizada num Estado-Membro sobre imóveis para habitação ou é garantido por um direito relativo a imóveis para habitação;
 - c) A taxa devedora, indicando se é fixa, variável ou ambas, juntamente com o detalhe de quaisquer encargos aplicáveis incluídos no custo total do crédito para o consumidor;
 - d) O montante total do crédito;
 - e) A taxa anual de encargos efectiva global;
 - f) A duração do contrato de crédito;
 - g) O montante das prestações;
 - h) O montante total imputado ao consumidor;

³⁸ JO L 149 de 11.6.2005, p. 22.

- i) Uma advertência, quando aplicável, no que se refere ao risco de perda do imóvel em caso de incumprimento dos compromissos associados ao contrato de crédito, nos casos em que o crédito é garantido por hipoteca ou outra garantia equivalente habitualmente utilizada num Estado-Membro sobre imóveis para habitação ou é garantido por um direito relativo a imóveis para habitação.

A informação normalizada deve ser facilmente legível ou claramente audível, conforme apropriado em função do meio utilizado para o *marketing* e publicidade.

3. Se a celebração de um contrato relativo a um serviço auxiliar relativo ao contrato de crédito, nomeadamente um seguro, for obrigatória para a obtenção do crédito ou para a obtenção do crédito nos termos e condições em que é comercializado, e o custo desse serviço não puder ser antecipadamente determinado, deve igualmente ser mencionada de modo claro, conciso e visível a obrigação de celebrar esse contrato, bem como a taxa anual de encargos efectiva global.
4. São delegados à Comissão, em conformidade com o artigo 26.º e sob reserva das condições previstas nos artigos 27.º e 28.º, poderes para especificar melhor a lista das rubricas da informação normalizada a incluir na publicidade.

Ao aprovar os referidos actos delegados, a Comissão altera nomeadamente, quando necessário, a lista das rubricas da informação normalizada estabelecida no n.º 2, alíneas a) a i), do presente artigo.

5. O presente artigo aplica-se sem prejuízo da Directiva 2005/29/CE.

Artigo 9.º
Informação pré-contratual

1. Os Estados-Membros devem assegurar que os mutuantes ou, quando aplicável, os intermediários de crédito disponibilizem em permanência informação de carácter geral sobre os contratos de crédito num suporte duradouro ou em formato electrónico.

Essa informação de carácter geral deve incluir pelo menos:

- a) A identidade e o endereço físico do mutuante, bem como, quando aplicável, a identidade e o endereço físico do intermediário de crédito envolvido;
- b) As finalidades para que o crédito pode ser utilizado;
- c) Os tipos de garantias;
- d) A duração dos contratos de crédito;
- e) Descrição dos tipos de crédito disponíveis, acompanhadas por uma breve descrição das características dos produtos com taxa fixa e com taxa variável, com indicação das respectivas implicações para o consumidor;

- f) Uma indicação da divisa ou divisas em que os créditos podem ser concedidos, incluindo uma explicação sobre as implicações para o consumidor quando o crédito for denominado numa divisa estrangeira;
- g) Um exemplo indicativo do custo total do crédito para o consumidor e da taxa anual de encargos efectiva global;
- h) As diferentes opções oferecidas para o reembolso do empréstimo ao mutuante (incluindo o número, periodicidade e montante das prestações de amortização);
- i) Indicação sobre se existe a possibilidade de reembolso antecipado e, quando aplicável, uma descrição das condições associadas a esse reembolso antecipado;
- j) Indicação sobre a necessidade ou não de uma avaliação do imóvel e, quando aplicável, da parte responsável pela sua execução;
- k) Pormenores sobre o modo de obter informações sobre isenções fiscais aplicáveis aos juros do contrato de crédito ou outras subvenções públicas.

2. Os Estados-Membros devem assegurar que o mutuante e, quando aplicável, o intermediário de crédito, sem demora injustificada a partir do momento em que o consumidor tenha fornecido a informação necessária quanto às suas necessidades, situação financeira e preferências, em conformidade com o artigo 14.º, proporcione ao consumidor a informação personalizada necessária para comparar os créditos disponíveis no mercado, avaliar as suas implicações e tomar uma decisão com conhecimento de causa quanto à celebração de um contrato de crédito. Essa informação, em papel ou noutro suporte duradouro, deve ser prestada através da Ficha Europeia de Informação Normalizada («FEIN») constante do anexo II.

Os Estados-Membros devem assegurar que qualquer oferta vinculativa para o mutuante fornecida ao consumidor seja acompanhada de uma FEIN. Nessas circunstâncias, os Estados-Membros devem assegurar que os contratos de crédito só possam ser celebrados depois de o consumidor ter tido tempo suficiente para comparar as propostas, avaliar as suas implicações e tomar uma decisão com conhecimento de causa sobre se deseja aceitar uma oferta, qualquer que seja o meio de celebração do contrato.

Considera-se que o mutuante e, quando aplicável, o intermediário de crédito, satisfizeram os requisitos em matéria de prestação de informações ao consumidor antes da celebração de um contrato à distância, conforme estabelecido no artigo 3.º da Directiva 2002/65/CE, se tiverem fornecido a FEIN.

Qualquer informação adicional que o mutuante ou, quando aplicável, o intermediário de crédito, queira prestar ao consumidor deve ser dada num documento separado que possa ser anexado à FEIN.

3. São delegados à Comissão, em conformidade com o artigo 26.º e sob reserva das condições previstas nos artigos 27.º e 28.º, poderes para alterar as rubricas de informação normalizada estabelecidas no n.º 1 do presente artigo, bem como o teor e formato da FEIN, estabelecidos no anexo II.

Esses actos delegados devem nomeadamente, quando necessário:

- a) Alterar a lista das rubricas de informação normalizada estabelecidas no n.º 1 do presente artigo;
 - b) Suprimir qualquer uma das rubricas de informação estabelecidas no anexo II;
 - c) Completar a lista das rubricas de informação estabelecidas no anexo II;
 - d) Alterar a apresentação do conteúdo da FEIN, estabelecido no anexo II;
 - e) Completar as instruções de preenchimento da FEIN, estabelecidas no anexo II.
4. No caso das comunicações por telefonia vocal referidas no artigo 3.º, n.º 3, da Directiva 2002/65/CE, a descrição das principais características do serviço financeiro a fornecer nos termos do artigo 3.º, n.º 3, alínea b), segundo travessão, dessa directiva deve incluir pelo menos as rubricas referidas no anexo II, parte A, pontos 2, 3, 4 e 5.
5. Os Estados-Membros devem assegurar que o mutuante ou o intermediário de crédito, a pedido do consumidor, lhe forneça gratuitamente uma cópia do projecto de contrato de crédito. Esta disposição não é aplicável nos casos em que, no momento em que é feito o pedido, o mutuante não estiver disposto a celebrar o contrato de crédito com o consumidor.

Artigo 10.º

Requisitos de informação sobre os intermediários de crédito

1. Antes da prestação de qualquer dos serviços referidos no artigo 3.º, alínea e), os intermediários de crédito devem fornecer ao consumidor, no mínimo, a seguinte informação:
 - a) Identidade e endereço físico do intermediário de crédito;
 - b) Registo em que está inscrito e meios para verificar se se encontra efectivamente registado;
 - c) Quando actuar como intermediário de crédito vinculado, o intermediário deve identificar-se como tal e, a pedido do consumidor, fornecer o nome do(s) mutuante(s) em nome de quem actua;
 - d) Detenção de qualquer participação directa ou indirecta superior a 10 % nos direitos de voto ou no capital de um determinado mutuante;
 - e) Detenção por um determinado mutuante ou empresa-mãe de um mutuante de qualquer participação directa ou indirecta superior a 10 % nos direitos de voto ou no capital do intermediário de crédito;
 - f) Quando aplicável, a remuneração a pagar pelo consumidor ao intermediário de crédito pelos seus serviços;

- g) Procedimentos que permitem aos consumidores e a outras partes interessadas apresentar reclamações contra os intermediários de crédito e, se for caso disso, os meios pelos quais podem recorrer aos procedimentos de reclamação e reparação extrajudicial;
 - h) Para os intermediários de crédito que não estejam vinculados, quando aplicável, a existência de comissões a pagar pelo mutuante ao intermediário de crédito pelos seus serviços.
2. Os intermediários de crédito não vinculados devem, a pedido do consumidor, fornecer-lhe informação 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 a solicitar essa informação.
3. São delegados à Comissão, em conformidade com o artigo 26.º e sob reserva das condições previstas nos artigos 27.º e 28.º, poderes para actualizar a lista das rubricas de informação sobre os intermediários de crédito a fornecer ao consumidor, tal como previsto no n.º 1 do presente artigo.

Ao adoptar os referidos actos delegados, a Comissão altera nomeadamente, quando necessário, a lista das rubricas de informação estabelecida no n.º 1 do presente artigo.

4. A fim de assegurar uma aplicação uniforme do n.º 1 do presente artigo, são conferidos à Comissão poderes para determinar, quando necessário, um formato normalizado e uma forma de apresentação das rubricas de informação descritas no n.º 1 do presente artigo.

Artigo 11.º *Explicações adequadas*

Os Estados-Membros devem assegurar que os mutuantes e, quando aplicável, os intermediários de crédito, forneçam explicações adequadas ao consumidor sobre o(s) contrato(s) de crédito proposto(s) e sobre qualquer serviço(s) auxiliar(es), de modo a que o consumidor possa avaliar se os contratos de crédito propostos se adaptam às suas necessidades e situação financeira. Uma explicação adequada deve incluir o fornecimento de informação personalizada sobre as características dos créditos oferecidos, sem todavia formular qualquer recomendação. Os mutuantes e, eventualmente, os intermediários de crédito, devem avaliar com precisão o nível de conhecimentos e de experiência em matéria de crédito do consumidor, através de quaisquer meios necessários, de modo que lhes permita determinar o nível das explicações a fornecer ao consumidor e adaptar essas explicações em conformidade.

As explicações adequadas devem incluir uma explicação das informações e dos termos incluídos na informação pré-contratual a fornecer em conformidade com os artigos 9.º e 10.º, bem como das consequências que a celebração do contrato de crédito poderá ter para o consumidor, nomeadamente em caso de falta de pagamento pelo consumidor.

Capítulo 4

Taxa anual de encargos efectiva global

Artigo 12.º

Cálculo da taxa anual de encargos efectiva global

1. A taxa anual de encargos efectiva global, equivalente, numa base anual, ao valor actual do conjunto dos compromissos (levantamentos, reembolsos e encargos), existentes ou futuros, acordados pelo mutuante e pelo consumidor, é calculada de acordo com a fórmula matemática constante no anexo I.
2. Para efeitos de cálculo da taxa anual de encargos efectiva global, o custo total do crédito para o consumidor deve ser determinado sem tomar em consideração qualquer encargo a pagar pelo consumidor pelo incumprimento de alguma das obrigações que lhe incumbem por força do contrato de crédito.

Se a abertura de uma conta for obrigatória para obter o crédito, os custos de manutenção dessa conta, os custos de utilização de meios que permitam operações de pagamento e levantamentos dessa conta, bem como outros custos relativos a operações de pagamento, são incluídos no custo total do crédito para o consumidor, excepto quando esses custos tiverem sido apresentados de forma clara e separada no contrato de crédito ou em qualquer outro contrato celebrado com o consumidor.

3. O cálculo da taxa anual de encargos efectiva global é efectuado com base no pressuposto de que o contrato de crédito será válido durante o prazo acordado e de que o mutuante e o consumidor cumprirão as respectivas obrigações nas condições e datas especificadas no contrato de crédito.
4. Para os contratos de crédito com cláusulas que permitam variações da taxa devedora e, quando aplicável, dos encargos incluídos na taxa anual de encargos efectiva global, mas que não sejam quantificáveis no momento do cálculo, a taxa anual de encargos efectiva global é determinada com base no pressuposto de que a taxa devedora e outros encargos são calculados ao nível definido aquando da assinatura do contrato.
5. São delegados à Comissão, em conformidade com o artigo 26.º e sob reserva das condições previstas nos artigos 27.º e 28.º, poderes para alterar a fórmula e os pressupostos utilizados no cálculo da taxa anual de encargos efectiva global, definidos no anexo II.

Quando adoptar esses actos delegados, a Comissão altera, quando necessário, a fórmula ou os pressupostos definidos no anexo I, nomeadamente quando os pressupostos definidos no presente artigo e no anexo I não forem suficientes para calcular de modo uniforme a taxa anual de encargos efectiva global ou já não estiverem adaptados à situação comercial do mercado.

Artigo 13.º
Informação sobre a taxa devedora

1. Os Estados-Membros devem assegurar que o mutuante informe o consumidor de quaisquer alterações da taxa devedora, em papel ou noutro suporte duradouro, antes da entrada em vigor dessas alterações. A informação deve incluir o montante das prestações a pagar após a entrada em vigor da nova taxa devedora e, se o número ou a frequência das prestações forem variáveis, detalhes sobre essas variações.
2. Todavia, as partes podem acordar no contrato de crédito que a informação referida no n.º 1 seja prestada periodicamente ao consumidor se a alteração da taxa devedora tiver uma correlação directa com a evolução de uma taxa de referência, se a nova taxa de referência for publicada por meios adequados e se a informação sobre a nova taxa de referência estiver igualmente acessível nas instalações do mutuante.

Capítulo 5 **Verificação da solvabilidade**

Artigo 14.º
Obrigações de verificar a solvabilidade do consumidor

1. Os Estados-Membros devem assegurar que, antes da celebração do contrato de crédito, o mutuante proceda a uma verificação rigorosa da solvabilidade do consumidor, com base em critérios como o rendimento, poupanças, dívidas e outros compromissos financeiros do consumidor. Esta verificação deve ser efectuada com base na informação necessária, obtida pelo mutuante ou, quando aplicável, pelo intermediário de crédito junto do consumidor ou junto de fontes internas ou externas relevantes, e deve respeitar os requisitos de necessidade e proporcionalidade definidos no artigo 6.º da Directiva 95/46/CE. Os Estados-Membros devem assegurar que os mutuantes estabeleçam processos adequados para a verificação da solvabilidade dos consumidores. Estes processos são regularmente revistos, devendo ser mantidos registos actualizados dos mesmos.
2. Os Estados-membros devem assegurar:
 - a) Quando a verificação da solvabilidade do consumidor resultar numa perspectiva negativa quanto à sua capacidade para reembolsar o crédito durante o período de vigência do contrato de crédito, que o mutuante recuse o crédito;
 - b) Quando um pedido de crédito for rejeitado, que o mutuante informe o consumidor imediata e gratuitamente dos motivos da rejeição;
 - c) Em conformidade com o artigo 10.º da Directiva 95/46/CE, o mutuante deve informar antecipadamente o consumidor quando pretender consultar uma base de dados;
 - d) Quando o pedido de crédito for recusado com base nos dados contidos numa base de dados que tenha sido consultada, ou na ausência desses dados, que o mutuante informe imediata e gratuitamente o consumidor do nome da base de

dados consultada e do respectivo responsável, bem como do direito que assiste ao consumidor de aceder e, se necessário, rectificar os dados contidos nessa base de dados que lhe digam respeito.

- e) Sem prejuízo do direito geral de acesso previsto no artigo 12.º da Directiva 95/46/CE, sempre que um pedido for rejeitado com base num decisão automatizada ou uma decisão baseada em métodos automatizados, como a classificação automática do risco de crédito, que o mutuante informe imediata e gratuitamente o consumidor e lhe explique a lógica subjacente à decisão automatizada;
 - f) A possibilidade de o consumidor solicitar que a decisão seja revista por métodos manuais.
3. Os Estados-Membros devem assegurar que, se as partes considerarem possíveis aumentos do montante total do crédito concedido ao consumidor após a celebração do contrato de crédito, a informação financeira de que o mutuante dispõe em relação ao consumidor seja actualizada e a sua solvabilidade volte a ser verificada antes de ser concedido qualquer aumento significativo do montante total do crédito.
4. Para além da verificação da solvabilidade do consumidor, os Estados-Membros devem assegurar que os mutuantes e intermediários de crédito obtenham a informação necessária sobre a situação pessoal e financeira do consumidor e sobre as suas preferências e objectivos e considerem um número suficientemente grande de contratos de crédito da sua gama de produtos para permitir identificar os produtos que não sejam inadequados para o consumidor em causa, tendo em conta as suas necessidades, situação financeira e circunstâncias pessoais. Essas considerações devem basear-se em informação actualizada no momento e em pressupostos razoáveis sobre a evolução da situação do consumidor ao longo da vigência do contrato de crédito proposto.
5. São delegados à Comissão, em conformidade com o artigo 26.º e sob reserva das condições previstas nos artigos 27.º e 28.º, poderes para especificar e alterar os critérios a considerar na realização de uma verificação da solvabilidade, tal como definida no n.º 1 do presente artigo, bem como para assegurar que os produtos de crédito não sejam inadequados para o consumidor em causa, tal como estabelecido no n.º 4 do presente artigo.

Artigo 15.º

Obrigações de divulgação por parte do consumidor

1. Os Estados-Membros devem assegurar que os consumidores forneçam aos mutuantes e, quando aplicável, aos intermediários de crédito, informação completa e exacta sobre a sua situação financeira e circunstâncias pessoais, no contexto do pedido de crédito. Essa informação deve ser apoiada, quando necessário, por provas documentais de fontes passíveis de verificação independente.
2. No que se refere à informação a fornecer pelo consumidor para que o mutuante possa proceder a uma verificação aprofundada da solvabilidade do consumidor e tomar a decisão sobre a eventual concessão de crédito, os Estados-Membros devem assegurar que os mutuantes indiquem claramente, na fase pré-contratual, a informação que o

consumidor lhes deve prestar, incluindo quando necessário provas passíveis de verificação independente. Os Estados-Membros devem também assegurar que os mutuantes indiquem o momento exacto em que os consumidores devem fornecer essa informação.

Os Estados-Membros devem assegurar que, nos casos em que o consumidor opte por não fornecer a informação necessária para uma verificação da solvabilidade, o mutuante ou o intermediário de crédito avise o consumidor de que não está em condições de proceder à verificação da sua solvabilidade e que, conseqüentemente, o crédito não lhe pode ser concedido. Essa advertência pode ser feita num formato normalizado.

3. O presente artigo é aplicável sem prejuízo da Directiva 95/46/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 24 de Outubro de 1995, relativa à protecção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados, nomeadamente do artigo 6.º.

Capítulo 6

Acesso a bases de dados

Artigo 16.º *Acesso a bases de dados*

1. Os Estados-Membros devem assegurar que todos os mutuantes tenham um acesso não discriminatório às bases de dados utilizadas no seu território para efeitos da verificação da solvabilidade dos consumidores e do seguimento do historial de cumprimento das obrigações de crédito por parte dos mesmos consumidores, durante a vigência do contrato de crédito. Essas bases de dados incluem as bases de dados operadas por organismos privados, agências de referência e registos públicos no sector do crédito.
2. São delegados à Comissão, em conformidade com o artigo 26.º e sob reserva das condições previstas nos artigos 27.º e 28.º, poderes para definir critérios uniformes de registo de crédito e as condições em matéria de tratamento de dados a aplicar no âmbito das bases de dados referidas no n.º 1 do presente artigo.

Esses actos delegados devem, nomeadamente, definir os limiares de registo a aplicar às bases de dados e prever definições consensuais dos principais conceitos utilizados.

3. A informação contida nas bases de dados deve ser fornecida, salvo quando tal for proibido por outras disposições da legislação da União Europeia ou for contrário a objectivos de ordem pública ou de segurança pública.
4. O presente artigo é aplicável sem prejuízo da Directiva 95/46/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 24 de Outubro de 1995, relativa à protecção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados.

Capítulo 7

Aconselhamento

Artigo 17.º

Normas de aconselhamento

1. Para efeitos da presente directiva, o «aconselhamento» constitui um serviço distinto da concessão de um crédito. Um serviço desta natureza só pode ser comercializado na qualidade de aconselhamento quando a remuneração do indivíduo que presta o serviço for transparente para o consumidor.
2. Os Estados-Membros devem assegurar que o mutuante ou intermediário de crédito informe o consumidor se, no contexto de uma determinada transacção, lhe está ou lhe irá ser prestado aconselhamento. Essa informação pode ser prestada através de informação pré-contratual adicional. Quando é fornecido aconselhamento aos consumidores, os Estados-Membros devem assegurar, para além dos requisitos estabelecidos nos artigos 5.º e 6.º, que os mutuantes e intermediários de crédito:
 - a) Tomem em consideração um número suficientemente grande de contratos de crédito disponíveis no mercado, de modo que lhes permita recomendar os contratos de crédito mais adequados às necessidades e à situação financeira e pessoal do consumidor;
 - b) Obtenham a informação necessária quanto à situação pessoal e financeira do consumidor e às suas preferências e objectivos, de modo que lhes permita recomendar os contratos de crédito mais adequados. Essa avaliação deve basear-se em informação actualizada no momento e em pressupostos razoáveis sobre a evolução da situação do consumidor ao longo da vigência do contrato de crédito proposto.

Capítulo 8

Reembolso antecipado

Artigo 18.º

Reembolso antecipado

1. Os Estados-Membros devem assegurar que o consumidor disponha do direito estatutário ou contratual a reembolsar antecipadamente o seu crédito antes do termo do contrato. Em caso de reembolso antecipado do crédito, o consumidor tem direito a uma redução do custo total do mesmo, correspondente aos juros e custos relativos ao período remanescente do contrato.
2. Os Estados-Membros podem prever que o exercício do direito a que se refere o n.º 1 seja sujeito a determinadas condições. Estas condições podem incluir limitações temporais ao exercício do direito, tratamentos diferenciados em função do tipo de taxa devedora ou restrições quanto às circunstâncias em que esse direito pode ser exercido. Os Estados-Membros podem também determinar que o mutuante tem

direito a uma compensação correcta e objectivamente justificada dos potenciais custos directamente associados ao reembolso antecipado de um crédito. De qualquer modo, se o reembolso antecipado ocorrer durante um período em que a taxa de juro é fixa, o exercício desse direito pode ser condicionado à existência de um interesse especial por parte do consumidor.

Se um Estado-Membro optar por estabelecer condições desse tipo, estas não deverão tornar o exercício do direito referido no n.º 1 excessivamente difícil ou oneroso para o consumidor.

Capítulo 9

Requisitos prudenciais e de supervisão

Artigo 19.º

Autorização e supervisão dos intermediários de crédito

1. Os intermediários de crédito devem ser devidamente autorizados a exercer as actividades referidas no artigo 3.º, alínea e), por uma autoridade competente, como definida no artigo 4.º, no seu Estado-Membro de origem. Essa autorização é concedida com base nos requisitos estabelecidos no Estado-Membro de origem do intermediário de crédito e inclui a observância dos requisitos de competência profissional previstos no artigo 20.º.
2. Os Estados-Membros de origem devem assegurar que os intermediários de crédito autorizados cumpram as condições da autorização inicial com carácter de continuidade.
3. Os Estados-Membros de origem devem assegurar que a autorização dos intermediários de crédito seja retirada em qualquer das seguintes situações:
 - a) O intermediário de crédito deixou de cumprir as condições com base nas quais lhes foi concedida a autorização;
 - b) O intermediário de crédito obteve a autorização por meio de falsas declarações ou de outros meios irregulares.
4. Os Estados-Membros devem assegurar que as actividades correntes dos intermediários de crédito autorizados sejam sujeitas a supervisão pelas autoridades competentes do Estado-Membro de origem, referidas no artigo 4.º.

Artigo 20.º

Registo dos intermediários de crédito

1. Os Estados-Membros devem assegurar a criação e permanente actualização de um registo dos intermediários de crédito autorizados.
2. Os Estados-Membros devem assegurar que todos os intermediários de crédito autorizados, independentemente de serem pessoas singulares ou colectivas, estejam

registados junto de uma autoridade competente, como referida no artigo 4.º, do seu Estado-Membro de origem.

No que respeita às pessoas colectivas, o registo referido no n.º 1 deve especificar os nomes dos membros que sejam gestores responsáveis pelas actividades de intermediação. Os Estados-Membros podem também exigir o registo de todas as pessoas singulares que desempenhem funções de contacto com os clientes nas empresas que exerçam actividades de intermediação de crédito.

O registo deve indicar o(s) Estado(s)-Membro(s) em que o intermediário pretende exercer actividades ao abrigo das regras de liberdade de estabelecimento ou da liberdade de prestação de serviços e tenha informado desse facto a autoridade competente do seu Estado-Membro de origem.

3. Os Estados-Membros devem assegurar que os intermediários de crédito cuja autorização tenha sido anulada sejam apagados do registo sem demora injustificada.
4. Os Estados-Membros devem assegurar a criação de um balcão único de informação que permita um acesso fácil e rápido à informação constante do registo nacional, que deve ser compilada por via electrónica e permanentemente actualizada. Esse balcão de informação deve igualmente permitir a identificação das autoridades competentes de cada Estado-Membro, referidas no artigo 4.º.

Artigo 21.º

Requisitos de competência profissional aplicáveis aos intermediários de crédito

1. Para além dos requisitos previstos no artigo 6.º, as seguintes disposições são aplicáveis a todos os intermediários de crédito continuamente:
 - a) Os intermediários de crédito devem gozar de boa reputação. No mínimo, devem ter um registo criminal ou qualquer outro documento nacional equivalente do qual não conste qualquer infracção penal grave ligada a crimes contra a propriedade ou outros crimes relacionados com actividades financeiras e não devem ter sido anteriormente declarados falidos ou insolventes, salvo se tiverem sido reabilitados nos termos do seu direito nacional;
 - b) Os intermediários de crédito devem possuir um seguro de responsabilidade civil profissional que abranja os territórios em que oferecem serviços, ou qualquer outra garantia equivalente que cubra as responsabilidades resultantes de negligência profissional, salvo se esse seguro ou garantia equivalente já for prestado por um mutuante ou outra empresa por conta da qual o intermediário de crédito actua ou dispõe de poderes para actuar ou se uma empresa desse tipo tiver assumido por inteiro a responsabilidade pelas acções do intermediário.
2. Os Estados-Membros devem assegurar que os critérios aplicados para determinar o cumprimento dos requisitos de competência profissional pelo pessoal dos intermediários de crédito ou dos mutuantes sejam tornados públicas.
3. São delegados à Comissão poderes para adoptar e, quando necessário, alterar as normas técnicas de regulamentação no sentido de estipular o montante mínimo do

seguro de responsabilidade civil profissional ou garantia equivalente referidos no n.º 1, alínea b).

As normas técnicas de regulamentação referidas no primeiro parágrafo são adoptadas em conformidade com os artigos 10.º a 14.º do Regulamento (UE) n.º 1093/2010.

A EBA elabora projectos de normas técnicas de regulamentação que estipulem o montante mínimo do seguro de responsabilidade civil profissional ou garantia equivalente referido no n.º 1, alínea b), que apresenta à Comissão para aprovação [*no prazo de seis meses a contar da adopção da presente proposta*]. A EBA analisa e, se necessário, elabora novos projectos de normas técnicas de regulamentação para alterar o montante mínimo do seguro de responsabilidade civil profissional ou garantia equivalente referido no n.º 1, alínea b), que apresenta à Comissão para aprovação pela primeira vez [*quatro anos a contar da data de entrada em vigor da directiva*] e, depois disso, bianualmente.

Artigo 22.º

Liberdade de estabelecimento para os intermediários de crédito e liberdade de prestação de serviços de intermediação de crédito noutros Estados-Membros

1. A autorização dos intermediários de crédito pelo respectivo Estado-Membro de origem produz efeitos em todo o território da União, sem obrigação de solicitar uma nova autorização das autoridades competentes do(s) Estado(s)-Membro(s) de acolhimento.
2. Qualquer intermediário de crédito que tencione exercer pela primeira vez a sua actividade num ou mais Estados-Membros ao abrigo da liberdade de prestação de serviços ou da liberdade de estabelecimento informa desse facto as autoridades competentes do seu Estado-Membro de origem.

No prazo de um mês após essa informação, estas autoridades competentes notificam às autoridades competentes do(s) Estado(s)-Membro(s) de acolhimento em causa a intenção do intermediário de crédito, informando simultaneamente o intermediário de crédito dessa notificação.

O intermediário de crédito pode iniciar a sua actividade um mês após a data em que tiver sido informado pelas autoridades competentes do Estado-Membro de origem da notificação referida no segundo parágrafo.

3. Nos casos em que a autorização de um intermediário de crédito seja retirada pelo respectivo Estado-Membro de origem, este deve notificar essa retirada ao(s) Estado(s)-Membro(s) de acolhimento logo que possível e, o mais tardar, no prazo de um mês, por quaisquer meios adequados.

As autoridades competentes de diferentes Estados-Membros devem cooperar entre si sempre que necessário para efeitos do exercício das funções que lhes são atribuídas pela presente directiva, utilizando os seus poderes, tal como estabelecidos na presente directiva ou na legislação nacional. As autoridades competentes devem prestar assistência às autoridades competentes dos outros Estados-Membros. Em particular, devem trocar informações e cooperar em actividades de investigação ou de supervisão.

As autoridades competentes podem submeter à EBA as situações em que um pedido de cooperação, nomeadamente para troca de informações, tenha sido rejeitado ou em que não lhe tenha sido dado seguimento num prazo razoável, e solicitar a sua assistência em conformidade com o artigo 19.º do Regulamento (CE) n.º 1093/2010. Nesses casos, a EBA pode agir no exercício das competências que lhe são conferidas por esse artigo.

4. Quando o Estado-Membro de acolhimento tiver motivos claros e demonstráveis para concluir que um intermediário de crédito que actua no seu território ao abrigo da liberdade de prestação de serviços ou através de uma sucursal não está a cumprir as obrigações estabelecidas na presente directiva, deve dar conhecimento desse facto à autoridade competente do Estado-Membro de origem, que toma as medidas adequadas. Nos casos em que, apesar das medidas tomadas pela autoridade competente do Estado-Membro de origem, um intermediário de crédito persistir em agir de forma claramente prejudicial aos interesses dos consumidores do Estado-Membro de acolhimento ou ao correcto funcionamento dos mercados, são aplicáveis as seguintes disposições:
 - a) A autoridade competente do Estado-Membro de acolhimento, tendo informado a autoridade competente do Estado-Membro de origem, toma todas as medidas que se revelem necessárias para proteger os consumidores e o correcto funcionamento dos mercados, nomeadamente impedindo os intermediários de crédito faltosos de iniciarem novas operações no seu território. A Comissão é informada de tais medidas sem demora injustificada.
 - b) Em acréscimo, a autoridade competente do Estado-Membro de acolhimento pode ainda remeter a questão à EBA e solicitar a sua assistência em conformidade com o artigo 19.º do Regulamento (UE) n.º 1093/2010. Nesse caso, a EBA pode agir no exercício das competências que lhe são conferidas por esse artigo.

Artigo 23.º

Autorização, registo e supervisão dos mutuantes que não sejam instituições de crédito

Os Estados-Membros devem assegurar que as instituições que não sejam instituições de crédito, tal como referidas no artigo 3.º, alínea i), sejam sujeitas a mecanismos adequados de autorização, registo e supervisão por uma autoridade competente, conforme definidos no artigo 4.º.

Capítulo 10

Disposições finais

Artigo 24.º

Sanções

1. Sem prejuízo dos procedimentos destinados à retirada de uma autorização ou do direito de os Estados-Membros aplicarem sanções penais, os Estados-Membros devem assegurar, em conformidade com o respectivo direito nacional, que possam

ser tomadas as medidas administrativas adequadas ou aplicadas sanções administrativas contra as pessoas responsáveis, quando as disposições adoptadas em aplicação da presente directiva não tiverem sido cumpridas. Os Estados-Membros asseguram que essas medidas sejam eficazes, proporcionadas e dissuasivas.

Os Estados-Membros devem prever sanções para os casos específicos em que os consumidores, com conhecimento de causa, forneçam informações incompletas ou incorrectas com o objectivo de obter um resultado positivo na verificação de solvabilidade, quando as informações completas e exactas conduziriam a um resultado negativo nessa verificação, revelando-se depois incapazes de cumprir as condições do contrato de crédito, e adoptar todas as medidas necessárias para assegurar que essas sanções sejam aplicadas.

2. Os Estados-Membros devem assegurar que a autoridade competente divulgue ao público quaisquer medidas ou sanções que sejam aplicadas por infracção das disposições adoptadas em aplicação da presente directiva, a menos que essa divulgação ponha seriamente em risco os mercados financeiros ou cause danos desproporcionados às partes envolvidas.

Artigo 25.º

Mecanismos de resolução de litígios

1. Os Estados-Membros devem assegurar o estabelecimento de procedimentos apropriados e eficazes de reclamação e de recurso para a resolução extrajudicial de litígios relacionados com os direitos e obrigações decorrentes da presente directiva entre mutuantes e consumidores ou entre intermediários de crédito e consumidores, utilizando para esse fim os organismos já existentes, se for caso disso. Os Estados-Membros devem assegurar, além disso, que todos os mutuantes e intermediários de crédito adiram a um ou mais dos organismos que promovem procedimentos de reclamação e de recurso desse tipo.
2. Os Estados-Membros devem assegurar que esses organismos cooperem activamente na resolução de litígios transfronteiras.

Artigo 26.º

Exercício da delegação

1. Os poderes para adoptar actos delegados referidos no artigo 6.º, n.º 4, no artigo 8.º, n.º 4, no artigo 9.º, n.º 3, no artigo 10.º, n.º 3, no artigo 14.º, n.º 5, e no artigo 16.º, n.º 2, são conferidos à Comissão por um período indeterminado a contar da entrada em vigor da presente directiva.
2. Assim que adoptar um acto delegado, a Comissão notifica-o simultaneamente ao Parlamento Europeu e ao Conselho.
3. O poder de adoptar actos delegados conferido à Comissão está sujeito às condições estabelecidas nos artigos 27.º e 28.º

Artigo 27.º
Revogação da delegação

1. A delegação de poderes referida no artigo 6.º, n.º 4, no artigo 8.º, n.º 4, no artigo 9.º, n.º 3, no artigo 10.º, n.º 3, no artigo 14.º, n.º 5, e no artigo 16.º, n.º 2, pode ser revogada em qualquer momento pelo Parlamento Europeu ou pelo Conselho.
2. A instituição que tiver dado início a um procedimento interno para decidir da revogação da delegação de poderes deve informar o outro legislador e a Comissão, o mais tardar um mês antes da adopção da decisão final, indicando os poderes delegados susceptíveis de ser revogados e os motivos da eventual revogação.
3. A decisão de revogação põe termo à delegação dos poderes especificados nessa decisão. Produz efeitos imediatamente ou numa data posterior nela fixada. A decisão de revogação não prejudica os actos delegados já em vigor. É publicada no Jornal Oficial da União Europeia.

Artigo 28.º
Objecções aos actos delegados

1. O Parlamento Europeu e o Conselho podem formular objecções a um acto delegado no prazo de dois meses a contar da data de notificação. Por iniciativa do Parlamento Europeu ou do Conselho, este prazo é prorrogado por um mês.
2. Se, no termo do prazo referido no n.º 1, nem o Parlamento Europeu nem o Conselho tiverem formulado objecções ao acto delegado, este é publicado no Jornal Oficial da União Europeia e entra em vigor na data nele prevista. O acto delegado pode ser publicado no Jornal Oficial da União Europeia e entrar em vigor antes do termo desse prazo se o Parlamento Europeu e o Conselho tiverem informado a Comissão da sua intenção de não formularem objecções.
3. Se o Parlamento Europeu ou o Conselho formularem objecções a um acto delegado entretanto adoptado no prazo definido no n.º 1, este não entra em vigor. A instituição que formular objecções deve expor os motivos das mesmas.

Artigo 29.º
Carácter imperativo da presente directiva

1. Os Estados-Membros devem assegurar que o consumidor não possa renunciar aos direitos que lhe são conferidos por força das disposições da legislação nacional que dão cumprimento ou correspondem à presente directiva.
2. Os Estados-Membros devem assegurar, além disso, que as disposições que venham a adoptar para dar cumprimento à presente directiva não possam ser contornadas em resultado da redacção dos contratos, em especial integrando contratos de crédito sujeitos ao âmbito de aplicação da presente directiva em contratos de crédito cujo carácter ou objectivo permita evitar a sua aplicação.
3. Os Estados-Membros devem tomar as medidas necessárias para assegurar que os consumidores não sejam privados da protecção concedida pela presente directiva

pelo facto de ter sido escolhido o direito de um país terceiro como direito aplicável ao contrato de crédito.

Artigo 30.º
Transposição

1. Os Estados-Membros adoptam e publicam as disposições legislativas, regulamentares e administrativas necessárias para dar cumprimento à presente directiva o mais tardar [2 anos após a entrada em vigor]. Os Estados-Membros devem comunicar imediatamente à Comissão o texto dessas disposições, bem como um quadro de correspondência entre as mesmas e a presente directiva.

Os Estados-Membros aplicam essas disposições a partir de [dois anos após a data de entrada em vigor].

As disposições adoptadas pelos Estados-Membros devem fazer referência à presente directiva ou ser acompanhadas dessa referência aquando da sua publicação oficial. As modalidades da referência são adoptadas pelos Estados-Membros.

2. Os Estados-Membros devem comunicar à Comissão o texto das principais disposições de direito interno que adoptarem no domínio abrangido pela presente directiva.

Artigo 31.º
Cláusula de revisão

A Comissão procede a uma revisão da directiva cinco anos após a data da sua entrada em vigor. A revisão deve analisar a eficácia e adequação das disposições no que respeita aos consumidores e ao mercado interno.

A revisão deve incluir os seguintes elementos:

- a) Uma avaliação da satisfação dos consumidores em relação à FEIN;
- b) Divulgações pré-contratuais adicionais;
- c) Uma análise das actividades transfronteiras dos intermediários de crédito e mutuantes;
- d) Uma análise da evolução do mercado no que respeita às instituições que, não sendo instituições de crédito, oferecem contratos de crédito para imóveis de habitação;
- e) Uma avaliação da eventual necessidade de novas medidas, incluindo um regime de passaportes para as instituições que, não sendo instituições de crédito, oferecem contratos de crédito para imóveis de habitação;
- f) Uma análise da eventual necessidade de introduzir direitos e obrigações no que se refere à fase pós-contratual dos contratos de crédito;
- g) Uma avaliação da eventual necessidade de alargar o seu âmbito de aplicação às empresas de pequena dimensão.

Artigo 32.º

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

Artigo 33.º

Os Estados-Membros são os destinatários da presente directiva, em conformidade com os Tratados.

Feito em Bruxelas, em

*Pelo Parlamento Europeu
O Presidente*

*Pelo Conselho
O Presidente*

Anexo I
Cálculo da taxa anual de encargos efectiva global

I. Equação de base que traduz a equivalência entre os levantamentos de crédito, por um lado, e os reembolsos e encargos, por outro.

A equação de base, que define a taxa anual de encargos efectiva global (TAEG), exprime numa base anual a igualdade entre, por um lado, a soma dos valores actualizados dos levantamentos de crédito e, por outro, a soma dos valores actualizados dos montantes dos reembolsos e dos pagamentos, a saber:

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

em que:

- X é a TAEG
- m é o número de ordem do último levantamento de crédito
- k é o número de ordem de um levantamento de crédito, pelo que $1 \leq k \leq m$,
- C_k é o montante do levantamento de crédito k
- t_k é o intervalo, expresso em anos e fracções de um ano, entre a data do primeiro levantamento e a data de cada levantamento sucessivo, pelo que $t_1 = 0$,
- m' é o número de ordem 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 fracções de um ano, entre a data do primeiro levantamento e a data de cada reembolso ou pagamento de encargos.

Observações:

- a) Os pagamentos efectuados por ambas as partes em diferentes momentos não são forçosamente idênticos nem forçosamente efectuados a intervalos iguais.
- b) A data inicial corresponde ao primeiro levantamento de crédito.
- c) Os intervalos entre as datas utilizadas nos cálculos são expressos em anos ou fracções de um ano. Presume-se que um ano tenha 365 dias (ou 366 dias para os anos bissextos), 52 semanas ou 12 meses-padrão. Presume-se que um mês-padrão tenha 30,41666 dias (i.e., $365/12$), seja o ano bissexto ou não.
- d) O resultado do cálculo é expresso com uma precisão de pelo menos uma casa decimal. Se a décima sucessiva for superior ou igual a 5, a primeira décima é acrescida de 1.
- e) É possível reescrever a equação utilizando apenas uma soma simples ou recorrendo à noção de fluxos (A_k) positivos ou negativos, por outras palavras, quer pagos quer

recebidos nos períodos 1 a k, expressos em anos, a saber:

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

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

II. Pressupostos adicionais para o cálculo da taxa anual de encargos efectiva global

- a) Se um contrato de crédito conceder ao consumidor liberdade de levantamento, presume-se o levantamento imediato e integral do montante total do crédito;
- b) Se um contrato de crédito prever diferentes formas de levantamento com diferentes encargos ou taxas devedoras, considera-se que o levantamento do montante total do crédito será efectuado com os encargos e a taxa devedora mais elevados aplicados à categoria de levantamentos mais frequentemente usada no âmbito desse tipo de contrato de crédito;
- c) Se um contrato de crédito conceder ao consumidor liberdade de levantamento em geral, mas impuser, entre as diferentes formas de levantamento, uma limitação no que respeita ao montante e ao prazo, presume-se que o levantamento do montante do crédito será efectuado na data mais próxima prevista no contrato e de acordo com essas limitações de levantamento;
- d) Se não for fixado um plano temporal de reembolso, presume-se que:
 - i) O crédito é concedido pelo prazo de vinte anos; e
 - ii) O crédito será reembolsado em 240 prestações mensais iguais;
- e) Se for fixado um plano temporal de reembolso, mas o montante desse reembolso for flexível, considera-se que o montante de cada reembolso será o mais baixo previsto no contrato;
- f) Salvo indicação em contrário, sempre que o contrato de crédito prever várias datas de reembolso, o crédito é colocado à disposição e os reembolsos são efectuados na data mais próxima prevista no contrato;
- g) Se o limite máximo do crédito ainda não tiver sido decidido, considera-se que esse limite é de 180 000 EUR;
- h) Em caso de empréstimo intercalar, presume-se que o montante total do crédito será integralmente levantado e para toda a duração do contrato de crédito. Se a duração do contrato de crédito não for conhecida, a taxa anual de encargos efectiva global será calculada com base no pressuposto de que a duração do contrato é de três meses;
- i) Se forem propostas diferentes taxas de juros e encargos por um período ou montante limitado, considera-se que a taxa de juros e os encargos são os mais elevados para toda a duração do contrato de crédito;
- j) 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 de acordo com um indicador

acordado, o cálculo da taxa anual de encargos efectiva global (TAEG) baseia-se no pressuposto de que, no final do período com taxa devedora fixa, a taxa devedora é a mesma que aquando do cálculo da TAEG, com base no valor do indicador acordado nesse momento.

ANEXO II
Ficha Europeia de Informação Normalizada (FEIN)

PARTE A

O texto deste modelo deve ser reproduzido tal e qual na FEIN. As indicações entre parênteses rectos serão substituídas pelas informações correspondentes. As instruções de preenchimento da FEIN constam da parte B.

Sempre que é indicada a referência «quando aplicável», o mutuante deve preencher a caixa se a informação em causa for relevante para o contrato de crédito. Quando a informação não for aplicável, o mutuante deve suprimir as informações em questão ou a totalidade da secção. Neste último caso, a numeração das secções da FEIN será adaptada em conformidade.

As informações a seguir apresentadas devem ser fornecidas num documento único. Os caracteres utilizados devem ser claramente legíveis. O negrito, sombreado ou letras de tamanho maior devem ser utilizados para as rubricas de informação que devam ser salientados.

Modelo da FEIN

<i>(Texto introdutório)</i>
O presente documento foi elaborado em [data], em resposta ao seu pedido de informações. O presente documento não constitui uma obrigação de concessão de empréstimo. O presente documento foi elaborado com base na informação que nos forneceu até ao momento e nas condições actuais dos mercados financeiros. A informação a seguir apresentada é válida até [data de validade]. Após essa data, pode ser alterada de acordo com as condições de mercado.
1. Mutuante
[Nome] [Endereço físico] [Número de telefone] [Correio electrónico] [Endereço do sítio Web] Autoridade de supervisão: [Nome e endereço Web da autoridade de supervisão] Pessoa a contactar: [Dados completos da pessoa a contactar]
2. Principais características do empréstimo
Montante e divisa do empréstimo concedido: [valor] [divisa] <i>(Quando aplicável)</i> . «Este empréstimo não é efectuado em [divisa nacional]» Duração do empréstimo: [duração] [Tipo de empréstimo] [Tipo de taxa de juro aplicável] Montante total a reembolsar [Montante máximo disponível em relação ao valor do imóvel]: <i>(Quando aplicável)</i> [Garantia]
3. Taxa de juro

<p>A TAEG é o custo total do empréstimo, expresso em percentagem anual. A TAEG é indicada para o ajudar a comparar as diferentes ofertas. A TAEG aplicável ao seu empréstimo é de [TAEG]. Inclui:</p> <p>Taxa de juro [valor em percentagem]</p> <p>[Outros componentes da TAEG]</p>
<p>4. Periodicidade e número de pagamentos</p>
<p>Periodicidade dos reembolsos: [Periodicidade]</p> <p>Número de pagamentos: [número]</p>
<p>5. Montante de cada prestação</p>
<p>[Montante] [divisa]</p> <p><i>(Quando aplicável)</i> A taxa de câmbio usada para converter o valor das suas prestações em [divisa em que o crédito foi concedido] em [divisa nacional] será a taxa publicada pela [instituição que publica a taxa de câmbio pertinente] em [data].</p>
<p>6. Quadro de amortização ilustrativo</p>
<p>Este quadro mostra o montante a pagar em cada [periodicidade].</p> <p>As prestações (coluna [n.º pertinente]) constituem a soma dos juros pagos (coluna [n.º pertinente]), do capital reembolsado (coluna [n.º pertinente]) e, <i>quando aplicável</i>, de outros custos (coluna [n.º pertinente]). <i>Quando aplicável</i>, Os custos indicados na coluna «Outros custos» referem-se a [lista de custos]. Capital em dívida (coluna [n.º pertinente]) é o montante do empréstimo que ainda tem de ser reembolsado depois de cada prestação.</p> <p>[Montante e divisa do empréstimo]</p> <p>[Duração do empréstimo]</p> <p>[Taxa de juro]</p> <p>[Quadro]</p> <p><i>(Quando aplicável)</i> [Advertência sobre a variabilidade das prestações]</p>
<p>7. Obrigações e custos adicionais</p>
<p>O mutuário deve cumprir as seguintes obrigações para beneficiar das condições de empréstimo descritas no presente documento.</p> <p>[Obrigações]</p> <p><i>(Quando aplicável)</i> Queira notar que as condições de empréstimo descritas no presente documento (incluindo a taxa de juro) podem mudar se estas obrigações não forem cumpridas.</p> <p>Para além dos custos já incluídos nas prestações [periodicidade], este empréstimo implica os seguintes custos:</p> <p>Custos a pagar uma única vez</p> <p>Custos a pagar periodicamente</p> <p>Certifique-se de que tomou conhecimento de todos os demais impostos e custos (p. ex.: despesas notariais) associados a este empréstimo.</p>
<p>8. Reembolso antecipado</p>

<p>(Quando aplicável) Este empréstimo não pode ser reembolsado antecipadamente.</p> <p>(Quando aplicável) Tem a possibilidade de reembolsar total ou parcialmente este empréstimo antecipadamente.</p> <p>(Quando aplicável) [Condições]</p> <p>[Procedimento]</p> <p>(Quando aplicável) Custos do reembolso antecipado:</p> <p>(Quando aplicável) Se decidir reembolsar este empréstimo antecipadamente, queira contactar-nos para apurar os custos exactos do reembolso antecipado nesse momento.</p>
<p>(Quando aplicável) 9. Direito de rescisão</p>
<p>Durante um período de [duração do período de rescisão] a contar da assinatura do contrato de crédito, o mutuário pode exercer o seu direito de denunciar o contrato.</p>
<p>10. Regime interno de reclamações</p>
<p>[Nome do serviço pertinente]</p> <p>[Endereço físico]</p> <p>[Número de telefone]</p> <p>[Correio electrónico]</p> <p>Pessoa a contactar: [contactos]</p>
<p>11. Organismo externo para reclamações</p>
<p>Em caso de desacordo com o mutuante que não possa ser resolvido, o mutuário tem a possibilidade de dirigir uma reclamação a:</p> <p>[Nome do organismo para reclamações]</p> <p>[Endereço físico]</p> <p>[Número de telefone]</p> <p>[Correio electrónico]</p>
<p>12. Incumprimento dos compromissos relacionados com o crédito: consequências para o mutuário</p>
<p>[Tipos de incumprimento]</p> <p>[Consequências financeiras e/ou jurídicas]</p> <p>Se se deparar com dificuldades no pagamento das prestações [periodicidade], convidamo-lo a contactar-nos logo que possível, a fim de estudar as soluções possíveis.</p>
<p>(Quando aplicável) 13. Informação adicional em caso de comercialização à distância</p>
<p>(Quando aplicável) A lei em que o mutuante se baseia para o estabelecimento de relações consigo antes da celebração do contrato de crédito é [legislação aplicável]</p> <p>As condições e informações relativas ao contrato serão fornecidas em [língua]. Com o seu consentimento, tencionamos comunicar em [língua(s)] durante a vigência do contrato de crédito.</p>
<p>14. Riscos e advertências</p>

- Chamamos a sua atenção para os riscos que envolve um empréstimo hipotecário.
- (*Quando aplicável*) A taxa de juro do presente empréstimo não se manterá fixa durante todo o período de vigência do empréstimo.
- (*Quando aplicável*). Este empréstimo não é efectuado em [divisa nacional]. Queira notar que o montante em [divisa nacional] que terá de pagar em cada prestação variará em função da taxa de câmbio [divisa do empréstimo/divisa nacional].
- (*Quando aplicável*) Este empréstimo implica exclusivamente o pagamento dos juros. Isto significa que, durante a sua vigência, terá de acumular capital suficiente para reembolsar o montante do empréstimo na maturidade.
- Terá igualmente de pagar outros impostos e custos (*quando aplicável*), p. ex.: despesas notariais.
- Os seus rendimentos podem variar. Certifique-se de que, se o seu rendimento diminuir, continuará a ter capacidade para suportar o pagamento das prestações [periodicidade].
- (*Quando aplicável*) A sua casa pode vir a ser recuperada se não cumprir o pagamento das prestações.

PARTE B

Instruções para preencher a FEIN

No preenchimento da FEIN, devem ser seguidas as seguintes instruções:

Secção «Texto introdutório»

- (1) A data de validade deve ser devidamente salientada.

Secção «1. Mutuante»

- (1) O nome, número de telefone, endereço físico e endereço da página Web do mutuante devem ser referentes à respectiva sede. Deve ser indicada a autoridade relevante para a supervisão das actividades de concessão de empréstimos.
- (2) A informação sobre a pessoa a contactar é facultativa.
- (3) De acordo com o artigo 3.º da Directiva 2002/65/CE, sempre que a operação seja oferecida à distância o mutuante deve indicar, quando aplicável, o nome e o endereço físico do seu representante no Estado-Membro de residência do mutuário. A indicação do número de telefone, endereço de correio electrónico e endereço Web do representante do mutuante é facultativa.
- (4) De acordo com o artigo 3.º da Directiva 2002/65/CE, sempre que a operação seja oferecida à distância o mutuante deve indicar o registo comercial em que se encontra inscrito e o respectivo número de registo, ou uma forma de identificação equivalente nesse registo.

Secção «2. Características principais do empréstimo»

- (1) A duração do crédito deve ser indicada 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 especificar se e em que condições isso pode ocorrer.

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 (isto é, se o reembolso irá ser constante, progressivo ou regressivo).

- (2) Esta secção deve também especificar se a taxa de juro é fixa ou variável e, quando aplicável, o período ou períodos em que a taxa será fixa, a frequência das revisões subsequentes e a existência de limites à variação da taxa de juro, nomeadamente eventuais limites máximos ou mínimos. A fórmula utilizada para rever a taxa de juro deve ser explicada. O mutuante deve também indicar onde podem ser encontradas mais informações sobre os índices ou taxas utilizadas na fórmula. Quando o crédito for concedido numa divisa diferente da divisa nacional, o mutuante deve incluir informação sobre a fórmula utilizada para calcular o *spread* em relação à taxa de câmbio e a periodicidade dos ajustamentos dessa taxa.
- (3) O «Montante total a reembolsar» é calculado como a soma do montante do crédito e do custo total do crédito.

- (4) Em «Montante máximo disponível em relação ao valor do imóvel» deve ser indicado o rácio entre o empréstimo e o valor do imóvel. Este rácio deve ser acompanhado de um exemplo, em termos absolutos, dos montantes máximos que podem ser tomados de empréstimo para um determinado valor do imóvel.
- (5) Quando o crédito for garantido por uma hipoteca sobre o imóvel ou por outra garantia normalmente utilizada, o mutuante deve chamar a atenção do mutuário para esse facto.

Secção «3. Taxa de juro»

- (1) Para além da taxa de juro, todos os outros custos incluídos na TAEG devem ser indicados (designação e equivalência em percentagem). Nos casos em que a indicação de uma taxa percentual para cada um destes custos não seja possível ou não faça sentido, o mutuante deve fornecer uma taxa percentual global.

Secção «4. Periodicidade e número de pagamentos»

- (1) Se os pagamentos tiverem de ser feitos a intervalos regulares, a periodicidade dos pagamentos deve ser indicada (p. ex.: pagamentos mensais). Quando a frequência dos pagamentos for irregular, isso deve ser claramente explicado ao mutuário. O número de pagamentos indicados deve abranger todo o período de vigência do crédito.

Secção «5. Montante de cada prestação»

- (1) A divisa em que é feito o empréstimo deve ser claramente indicada.
- (2) Quando o montante das prestações puder variar durante o período de vigência do crédito, o mutuante deverá especificar o prazo durante o qual permanecerá válido o valor da prestação inicial e quando e com que frequência essa prestação irá variar posteriormente.
- (3) Quando a divisa em que é concedido o crédito for diferente da divisa nacional do mutuário, o mutuante deve incluir exemplos numéricos que demonstrem claramente a forma como as variações da taxa de câmbio pertinente poderão afectar o montante das prestações. As variações da taxa de câmbio ilustradas devem ser realistas, simétricas e incluir pelo menos tantos casos desfavoráveis como favoráveis.
- (4) Quando a divisa utilizada para o pagamento das prestações for diferente da divisa em que o crédito é concedido, a taxa de câmbio aplicável deve ser claramente indicada. Essa indicação incluirá o nome da instituição que publica a taxa de câmbio aplicável e o momento em que essa taxa de câmbio será calculada.

Secção «6. Quadro de amortização ilustrativo»

- (1) Quando o juro pode variar ao longo do período de vigência do crédito, o mutuante deve indicar, após a referência à taxa de juro, o prazo durante o qual permanecerá válido o valor da taxa de juro inicial.
- (2) O quadro a incluir nesta secção deve incluir as seguintes colunas: «Data da prestação», «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».

- (3) Para o primeiro ano do reembolso, deve ser dada informação sobre cada uma das prestações individuais, com indicação de um subtotal para cada uma das colunas no final do primeiro ano. Para os anos seguintes, os pormenores podem ser indicados numa base anual. Uma linha com os totais globais será incluída no final do quadro, com os montantes totais de cada coluna. O montante total pago pelo mutuário (ou seja, a soma da coluna «Montante da prestação») deve ser claramente evidenciado e apresentado como tal.
- (4) Quando taxa de juro puder ser revista e o montante das prestações posteriores a cada revisão for desconhecido, o mutuante pode indicar no quadro de amortização um montante constante das prestações para todo o período de vigência do crédito. Nesse caso, o mutuante deve chamar a atenção do mutuário para essa característica, diferenciando visualmente os montantes que são conhecidos dos montantes hipotéticos (p. ex.: utilizando caracteres, caixas ou sombreados diferentes). Além disso, um texto claramente legível deve explicar em que períodos os valores apresentados no quadro podem variar e porquê. O mutuante deve também indicar: 1) quando pertinente, os limites máximos e mínimos aplicáveis; 2) um exemplo de como o montante da prestação poderá variar quando a taxa de juro aumentar ou diminuir numa percentagem de 1%, ou mais, quando for esse o caso mais realista atendendo à magnitude da variação normal das taxas de juro; e 3) quando existir um limite máximo, o montante da prestação no pior dos cenários.

Secção «7. Obrigações e custos adicionais»

- (1) O mutuante deve fazer referência nesta secção a obrigações como a necessidade de segurar a propriedade, de adquirir um seguro de vida ou de adquirir qualquer outro produto ou serviço. Para cada obrigação, o mutuante deve especificar em relação a quem e quando deve ser cumprida.
- (2) O mutuante deve também incluir uma lista de todos os custos por categoria, com indicação dos respectivos montantes, a quem devem ser pagos e em que momento. Quando o montante não for conhecido, o mutuante deve apresentar uma gama possível ou uma indicação de como esse montante será calculado.

Secção «8. Reembolso antecipado»

- (1) Quando o crédito puder ser reembolsado antecipadamente, o mutuante deve indicar em que condições, se as houver, o mutuário o pode fazer. O mutuante deve igualmente indicar os passos que o mutuário deverá dar para solicitar o reembolso antecipado.
- (2) Quando o reembolso antecipado implicar custos, o mutuante deve chamar a atenção do mutuário para esse facto e indicar o respectivo montante. Nos casos em que o montante dos custos do reembolso antecipado depender de vários factores, como o montante reembolsado ou a taxa de juro em vigor no momento do reembolso antecipado, o mutuante deve indicar de que modo são calculados os custos do reembolso antecipado. O mutuante deve nesses casos apresentar pelo menos dois exemplos ilustrativos que demonstrem ao mutuário o nível dos custos do reembolso antecipado em diferentes cenários possíveis.

Secção «9. Direito de rescisão»

- (1) Quando existir um direito de rescisão, o mutuante deve especificar as condições em que esse direito poderá ser usado, o procedimento que o mutuário deverá seguir para exercer esse direito, designadamente o endereço para o qual deve ser enviada a notificação de rescisão, bem como os encargos correspondentes (quando aplicável).
- (2) De acordo com o artigo 3.º da Directiva 2002/65/CE, sempre que a operação for oferecida à distância o consumidor deve ser informado da existência ou não de um direito de rescisão.
- (3) De acordo com o artigo 5.º da Directiva 85/577/CEE, sempre que a operação for negociada fora de um estabelecimento comercial o consumidor deve ser informado da existência de um direito de rescisão.

Secção «10. Regime interno de reclamações»

- (1) A informação sobre a pessoa a contactar é facultativa.

Secção «11. Organismo externo para reclamações»

- (1) De acordo com o artigo 3.º da Directiva 2002/65/CE, sempre que a operação for oferecida à distância o mutuante deve também especificar se existem ou não processos extrajudiciais de reclamação e de recurso acessíveis ao mutuário e, quando existam, o respectivo modo de acesso.

Secção «12. Incumprimento dos compromissos relacionados com o crédito: consequências para o mutuário»

- (1) Quando a não-observância de qualquer das obrigações do mutuário associadas ao crédito puder ter consequências financeiras ou jurídicas para o mutuário, o mutuante deve descrever nesta secção as diferentes situações possíveis (p. ex.: atraso/falta de pagamento, incumprimento das obrigações definidas na secção «7. Obrigações e custos adicionais»).
- (2) Para cada um desses casos, o mutuante deve especificar, em termos claros e facilmente compreensíveis, as sanções ou consequências que podem acarretar. Deve ser salientada a referência às potenciais consequências graves.

Secção «13. Informação adicional em caso de comercialização à distância»

- (1) Quando aplicável, esta secção incluirá uma cláusula estipulando a legislação aplicável ao contrato de crédito e/ou o tribunal competente.

Secção «14. Riscos e advertências»

- (1) Todas as advertências previstas devem ser salientadas.
- (2) Quando aplicável, o mutuante deve recordar nesta secção as regras gerais de revisão da taxa de juro e fornecer um exemplo quantitativo do modo como as prestações poderão aumentar se a taxa de juro do crédito aumentar em X% (tal como explicado

na secção «Quadro de amortização ilustrativo») e/ou no pior cenário (se houver um limite máximo para a variação da taxa de juro).