



Banco de Portugal

EUROSISTEMA

Crédito à habitação

Contratar, reembolsar e renegociar o seu empréstimo

novas regras



ÍNDICE

2	CRÉDITO À HABITAÇÃO
2	COMO CONTRATAR UM EMPRÉSTIMO À HABITAÇÃO
2	Quanto devo pedir emprestado?
4	Que elementos de informação devem constar da FIN?
6	Qual o prazo mais conveniente para pagar o empréstimo?
7	Empréstimo a taxa fixa ou a taxa variável?
9	O que é o <i>spread</i> ?
9	Como comparar propostas alternativas para um empréstimo?
12	Como formalizar o pedido de empréstimo?
13	Que informação devo receber durante a vigência do contrato?
13	COMO REEMBOLSAR UM EMPRÉSTIMO À HABITAÇÃO
14	Que modalidade de reembolso devo escolher?
17	Reembolso antecipado parcial
18	Reembolso antecipado total
19	COMO RENEGOCIAR AS CONDIÇÕES DO EMPRÉSTIMO
19	Alteração do <i>spread</i>
20	Alteração do prazo do indexante
20	Alteração do regime de taxa de juro
21	Alteração do prazo do empréstimo
21	Alteração da modalidade de reembolso
22	GLOSSÁRIO
25	LEGISLAÇÃO E NORMAS: PRINCIPAIS REFERÊNCIAS
25	Diplomas legislativos
26	Normativos do Banco de Portugal



CRÉDITO À HABITAÇÃO

Comprar uma casa implica, na maioria das vezes, a contratação de um crédito à habitação junto de um banco¹. Este é provavelmente o compromisso financeiro mais importante e duradouro da sua vida. Em ligação com o crédito à habitação é frequente a contratação, com o mesmo banco e garantido pela mesma hipoteca, de um crédito conexo, vulgarmente conhecido como “multiusos” ou “multiopções”, ao qual são aplicáveis as mesmas regras de comercialização. Informe-se, aconselhe-se e estude com atenção as soluções que os diferentes bancos lhe apresentam. Há certamente uma opção que se adapta melhor ao seu caso.

Esta publicação pretende ajudá-lo a compreender e a reflectir sobre a informação que os bancos lhe dão nas diferentes fases do contrato, considerando, em particular, as regras aplicáveis desde 1 de Novembro de 2010, que reforçam os deveres de informação que os bancos são obrigados a cumprir no crédito à habitação e no crédito conexo.

Tem ainda como objectivo dar-lhe a conhecer os seus direitos quando decide contratar um empréstimo à habitação e como deve proceder na comparação de propostas de crédito alternativas. Explique-lhe os seus direitos até ao momento

da celebração do contrato com o banco escolhido, bem como durante o período de reembolso do seu empréstimo. Ajuda-o também a analisar os custos e benefícios associados a uma eventual renegociação do seu empréstimo.

Pretende igualmente chamar-lhe a atenção para os seus deveres, antes e durante a vida do seu contrato. E o primeiro dever é estar bem informado. **Leia com muita atenção todos os documentos que o banco lhe entregar** e, se tiver dúvidas, não hesite em pedir esclarecimentos ao funcionário que o atende ao balcão.

Esta brochura responde às perguntas que certamente gostaria de fazer, utilizando, sempre que possível, exemplos práticos. O Banco de Portugal está disponível para o esclarecer sobre quaisquer outras dúvidas remetidas através do Portal do Cliente Bancário. Responder-lhe-á indicando-lhe as áreas do Portal onde pode encontrar os esclarecimentos que procura.

COMO CONTRATAR UM EMPRÉSTIMO À HABITAÇÃO

Quanto devo pedir emprestado?

Analise, antes de mais, o impacto da prestação do empréstimo à habitação em conjunto com outros encargos mensais que tenha (empréstimo do carro, cartão

¹A palavra “banco” é aqui utilizada para designar qualquer instituição de crédito autorizada a conceder crédito à habitação.

de crédito ou outros) no seu rendimento mensal. **Calcule a sua “taxa de esforço”.** A taxa de esforço permite-lhe conhecer qual é a percentagem do seu rendimento mensal que vai ser utilizada para fazer face aos seus compromissos financeiros, dos quais passará a fazer parte o seu empréstimo à habitação.

Por exemplo, se o rendimento mensal do seu agregado familiar for de 1.800 euros e os encargos mensais associados aos empréstimos que tem ascenderem a 810 euros mês, a sua taxa de esforço será de 45 por cento. Isto significa que quase metade do seu rendimento mensal está já à partida gasto.

Atenção, a vida reserva surpresas... Infelizmente, podem ocorrer situações imprevisíveis (desemprego, doença,...) que podem desequilibrar o seu orçamento mensal e vir a dificultar o pagamento dos seus empréstimos. Se não pode prever todas as situações, pode, pelo menos, calcular os efeitos de uma possível subida da taxa de juro do seu empréstimo à habitação, se este for a taxa variável. É certo que a taxa de juro também pode descer, mas mais vale prevenir. Antes de pedir um empréstimo para comprar casa, veja quais as consequências de um eventual aumento da taxa de juro no seu orçamento mensal.

Quando contrata um empréstimo a taxa variável, o banco apresenta-lhe o valor das prestações como se a taxa de juro nunca se alterasse no futuro. Esta hipótese nunca acontece: as taxas de juro sobem e descem ao longo da vida do seu empréstimo. Como, para si, o pior cenário é o de uma subida da taxa de juro, deve prever essa possibilidade analisando o seu impacto nas prestações do seu empréstimo.

Analise o valor da prestação numa perspectiva de longo prazo. Pondere riscos futuros como, por exemplo, a possível subida da taxa de juro ou a redução do seu rendimento familiar.

O banco é obrigado a apresentar-lhe um cenário para as prestações do seu empréstimo com as hipóteses de subida de um e de dois pontos percentuais na taxa de juro. Pondere estas hipóteses que são já em si significativas. Recorde-se que entre Setembro de 2005 e Setembro de 2007 (em dois anos) a Euribor a seis meses aumentou cerca de 2,5 pontos percentuais.

Os bancos devem ajudá-lo a avaliar os encargos com o seu empréstimo e apresentar-lhe diferentes alternativas com as respectivas simulações. Aquando da

$$\text{Taxa de esforço} = \text{Encargos mensais} / \text{Rendimento} \times 100$$

simulação de um empréstimo, realizada ao balcão ou no sítio da Internet, o banco é obrigado a disponibilizar-lhe uma **Ficha de Informação Normalizada (FIN)** com a informação necessária para uma completa caracterização da proposta de crédito.

Compare sempre os encargos do empréstimo que constam de cada simulação com os valores das comissões que constam do Preçário do banco. Pode ainda usar o simulador de crédito à habitação disponível no Portal do Cliente Bancário para confirmar o resultado das condições apresentadas pelo banco. O que é importante é que avalie os encargos e o risco destes poderem aumentar quando contratar um empréstimo à habitação.

Deve ter em conta que alguns bancos poderão cobrar-lhe comissões pela análise do pedido de empréstimo, mesmo que este não seja aprovado ou contratado. Essa informação deve constar da FIN que lhe é apresentada quando fizer a simulação do empréstimo.

A cada alternativa de empréstimo corresponde uma simulação diferente com o respectivo plano financeiro. Na fase inicial, a simulação é realizada apenas com base nos elementos por si apresentados, entre os quais, o montante e prazo que pretende para o empréstimo, o regime de taxa de juro (fixa ou variável) e a modalidade de reembolso (veja *como reembolsar o empréstimo*

à habitação). Tem ainda de disponibilizar alguns dados pessoais e outros relativos ao imóvel, como, por exemplo:

- O seu rendimento mensal, profissão e vínculo profissional;
- A composição do seu agregado familiar;
- Se está a pedir empréstimo sozinho ou em conjunto com alguém;
- Se apresenta fiador;
- As suas poupanças e os encargos que já tem com outros empréstimos;
- Se tem pago a tempo e na totalidade as prestações de outros empréstimos;
- A relação entre o montante do empréstimo e o valor de avaliação do imóvel (*Loan-to-Value (LTV)*).

Que elementos de informação devem constar da FIN?

A FIN tem um formato igual para todos os bancos e encontra-se organizada em três partes:

- Na Parte I devem ser apresentadas as condições financeiras do empréstimo, designadamente montante, prazo e modalidade de reembolso e as condições para o seu reembolso antecipado, as garantias exigidas, a taxa de juro e as comissões aplicáveis, eventuais condições promocionais e/ou a possibilidade de adquirir outros produtos ou serviços financeiros ao mesmo tempo (vendas associadas facultativas).

PARTE I – CONDIÇÕES FINANCEIRAS DO CRÉDITO [À HABITAÇÃO / CONEXO]

A. ELEMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO E OBSERVAÇÕES

1. Identificação da instituição	
Denominação	[Inserir]
Sede	[Inserir]
Contactos	[Inserir]
2. Identificação do agente de crédito [Se aplicável]	
Denominação	[Inserir]
Endereço	[Inserir]
Contactos	[Inserir]
Tipo de agente	[Inserir]
3. Identificação do(s) cliente(s) e de outros elementos base do empréstimo	
[abc] [...]	[Indicar os elementos informativos que estiveram na base da simulação ou aprovação do empréstimo, desde que não estejam especificamente contemplados em pontos específicos da FIN]
4. Data da elaboração do presente documento	
[DD-MM-AAAA]	
5. Identificação do momento da prestação da informação	
Simulação	<input type="checkbox"/>
Aprovação	<input type="checkbox"/>
6. Observações [No momento da simulação do empréstimo]	
<p><i>O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa nem implica para a [inserir denominação da instituição de crédito] qualquer obrigação de conceder o empréstimo.</i></p> <p>[No caso de disponibilização, em momento prévio ao da aprovação do empréstimo, de uma ficha de informação normalizada adicional, a mesma pode incluir, se a instituição assim o pretender, a seguinte observação: As condições do presente documento são válidas por [inserir número] dias]</p> <p><i>Os dados quantificados constituem uma descrição das condições do empréstimo que a [inserir denominação da instituição de crédito] estaria em condições de propor em função das actuais condições de mercado e com base nas informações apresentadas pelo cliente.</i></p> <p><i>Para esclarecimentos adicionais, poderá dirigir-se ao balcão da [inserir denominação da instituição de crédito] em [inserir localidade], ou telefonar para a linha de apoio – [inserir número]. Poderá também enviar uma mensagem de correio electrónico para o seguinte endereço [inserir endereço de correio electrónico] e consultar o sítio da Internet [inserir].</i></p> <p><i>No Portal do Cliente Bancário (www.clientebancario.bportugal.pt), poderá encontrar a legislação aplicável ao empréstimo, bem como efectuar simulações.</i></p>	
6. Observações [Após a aprovação do empréstimo]	
<p><i>As condições do presente documento e a minuta do contrato junta são válidas por [inserir número] dias. O valor da taxa de juro fixa ou do indexante, respectivamente, em regime de taxa de juro fixa ou variável, serão ajustados às condições de mercado prevalentes à data da celebração do contrato.</i></p> <p><i>Para a recepção e resolução de reclamações, contacte: [inserir a identificação e contactos do serviço de reclamação e apoio ao cliente da instituição]</i></p>	
7. Informação sobre os custos do empréstimo	
<p><i>Os custos do empréstimo a que se refere a presente ficha de informação normalizada devem ser consultados de forma detalhada no Capítulo "C – Custos do Empréstimo".</i></p>	

- Na Parte II devem ser apresentados o plano financeiro do empréstimo e os planos financeiros com a taxa de juro acrescida de um e de dois pontos percentuais (no caso dos empréstimos a taxa variável), bem como o plano financeiro do «empréstimo padrão» (veja *como reembolsar o empréstimo à habitação*).
- Na Parte III devem ser descritos, de forma sumária, os demais produtos de crédito à habitação comercializados pelo banco e a documentação necessária para a aprovação do empréstimo e a celebração do contrato.

Caso lhe seja apresentada uma simulação com carência de capital (e/ou de juros) e/ou com diferimento de capital (veja *como reembolsar o empréstimo à habitação*), **a FIN deve apresentar sempre um plano financeiro adicional desse empréstimo com reembolso, desde o início, em prestações constantes de capital e juros.** Pode assim comparar os custos totais do empréstimo com carência e/ou com diferimento de capital e os do empréstimo reembolsado em prestações constantes de capital e juros, desde o momento inicial. Pode também comparar o distinto perfil temporal desses custos.



Confirme que a FIN apresenta com rigor toda a informação relevante para a escolha e contratação do seu empréstimo.

Qual o prazo mais conveniente para pagar o empréstimo?

Uma vez mais tem de fazer contas. Mas não se esqueça de que o seu banco pode ajudá-lo, apresentando-lhe o resultado de diferentes prazos no valor da sua prestação mensal e no montante total de juros que irá pagar durante toda a vida do empréstimo.

Deve ter em atenção que quanto mais curto é o prazo para reembolsar o empréstimo, maior é o valor da prestação mensal. Mas como amortiza o empréstimo mais depressa, no final acaba por pagar um montante de juros mais pequeno. Pelo contrário, num empréstimo com prazo mais longo, as prestações mensais são mais pequenas, mas como leva mais tempo a pagar o empréstimo, acaba por pagar mais juros ao banco.

Como pode ver no quadro da página seguinte, num empréstimo de 150.000 euros a 30 anos, com uma taxa de juro anual nominal (TAN) de 3 por cento, a prestação mensal é de 632,41 euros. No final do empréstimo terá pago 77.666,18 euros de juros. Se alargar o prazo para 50 anos, reduz a prestação para 482,97 euros, mas pagará 139.779,75 euros de juros no total. A diferença é de 62.113,57 euros (139.779,75€ - 77.666,18€).

EMPRÉSTIMO DE 150.000€ | TAXA DE JURO ANUAL NOMINAL (TAN) DE 3%

Prazo do empréstimo (anos)	Prestação mensal	Total de juros
20	831,90 €	49.655,14 €
30	632,41 €	77.666,18 €
40	536,98 €	107.748,78 €
50	482,97 €	139.779,75 €

O prazo é fixado aquando da contratação do empréstimo, mas pode solicitar a sua alteração durante a vigência do contrato, aumentando-o ou reduzindo-o. Não se esqueça, no entanto, que essa alteração, caso o banco a aceite, pode implicar alterações noutras condições do seu empréstimo (veja *como renegociar as condições do empréstimo*).



Tudo o resto igual, se aumentar o prazo para pagar o seu empréstimo, pagará uma prestação mensal mais baixa. Contudo, no fim do empréstimo terá pago mais juros.

Empréstimo a taxa fixa ou a taxa variável?

Nos empréstimos com taxa de juro variável, a taxa de juro muda ao longo da vida do empréstimo, sempre que o valor do indexante se altera. E o indexante altera-se com uma periodicidade igual à do prazo a que o mesmo se refere.

A taxa de juro Euribor é o indexante utilizado nos contratos com taxa de juro variável. A Euribor apresenta normalmente valores diferentes consoante o prazo a que se reporta, sendo a Euribor a três meses e a Euribor a seis meses os indexantes mais utilizados nos empréstimos à habitação. Mas há também quem escolha a Euribor a doze meses e mesmo outros prazos.

Se o empréstimo for indexado à Euribor a três meses, a taxa de juro do empréstimo é revista trimestralmente, pelo que o valor da prestação muda de três em três meses. Se o indexante for a Euribor a seis ou a doze meses, a taxa de juro utilizada para calcular o valor da prestação mensal é revista semestral ou anualmente, respectivamente. Assim, consoante o prazo escolhido para a Euribor, o valor da taxa de juro do empréstimo pode mudar de três em três, de seis em seis ou de doze em doze meses. Quando o valor da Euribor é revisto, a taxa de juro do empréstimo pode subir ou descer, o que significa que o valor da prestação aumenta ou diminui. Só muito excepcionalmente o valor da Euribor não se altera.

Nos empréstimos contraídos a taxa fixa, a taxa de juro do empréstimo é definida na data de celebração do contrato e mantém-se inalterada durante o prazo que tenha sido acordado e que consta do contrato. Durante esses anos a prestação mensal mantém-se sempre igual.

Quando o banco define o valor para a taxa de juro fixa toma como referência a taxa fixa que se pratica no mercado interbancário para o mesmo prazo: a designada taxa de *swap*. Por exemplo, na determinação da taxa fixa a cobrar ao cliente pelo prazo de cinco anos, o banco tem em atenção a taxa de juro fixa que durante esses cinco anos ele próprio tem de pagar para obter os fundos que vai emprestar.

Um empréstimo a taxa variável permite beneficiar de uma eventual descida das taxas Euribor, com a correspondente redução da prestação mensal. Contudo, se as taxas Euribor subirem, o valor da prestação também aumenta. Num empréstimo a taxa fixa, o valor da prestação não se altera, mas a taxa de juro é, em princípio, mais elevada porque corresponde a prazos superiores a doze meses. Como em **condições normais de mercado**, quanto maior for o prazo a que se refere a taxa de juro, maior é o seu valor, também quanto mais longo for o prazo a que se aplica a taxa de juro fixa do empréstimo, maior será o valor da prestação mensal.

Resumindo: quando contrata um empréstimo à habitação, se quiser começar com a prestação mensal mais baixa e puder escolher entre a taxa Euribor a três, a seis ou a doze meses, muito provavelmente a melhor opção é a Euribor a três meses. Se optar por uma taxa de juro fixa a cinco anos, a prestação será ainda mais elevada. A vantagem, neste último caso, é que sabe quanto irá pagar ao banco todos os meses durante os cinco anos. Contudo, se as taxas de curto prazo descerem, a opção pela taxa fixa traduz-se num preço relativo cada vez mais elevado; em contrapartida, o preço relativo atenuar-se-á se as taxas de juro de curto prazo subirem, podendo mesmo a escolha da taxa fixa vir a revelar-se como a mais vantajosa no futuro, neste contexto.



A escolha não é fácil. Tem de ponderar bem as vantagens e desvantagens das várias alternativas. Quando contratar o empréstimo, antes de escolher deve ter em atenção o nível em que se encontram as taxas de juro de curto prazo e a relação entre o valor destas e o das taxas de médio e longo prazo. Pense bem e coloque todas as suas dúvidas ao banco.

Durante a vida do empréstimo pode solicitar ao seu banco a alteração do regime da taxa de juro. Se não estiver já prevista, essa mudança corresponderá a uma alteração ao contrato, pelo que é necessário que o banco a aceite. O banco pode não aceitar alterar essa condição do contrato ou, para a aceitar, pode propor outras alterações nas condições do seu empréstimo (veja *como renegociar as condições do empréstimo*).



A escolha de taxa de juro fixa proporciona-lhe uma prestação de valor certo, ainda que mais alto à partida, por comparação com a escolha de taxa variável.

O que é o *spread*?

O *spread* é uma componente da taxa de juro anual nominal (TAN) do empréstimo. O *spread* é a margem que acresce ao valor do indexante escolhido. É o banco que estabelece esse valor, contrato a contrato, em

função, designadamente, dos seus próprios custos de financiamento no mercado interbancário, do risco de crédito do cliente e da relação entre o montante do empréstimo e o valor do imóvel (*Loan-to-Value* (LTV)) que o cliente pretende comprar e das garantias a prestar (por exemplo, hipoteca e fiança).

Não se esqueça que para um empréstimo com um prazo bastante longo é provável que o banco lhe proponha um *spread* mais alto do que para um empréstimo com um prazo mais curto. O mesmo se passa para um empréstimo em que o montante pretendido seja muito próximo do valor do imóvel.

Ao longo da vida do contrato pode pedir a redução do *spread*. No entanto, como é uma alteração ao contrato, o banco pode não aceitar esse pedido ou, caso o aceite, pode propor outras alterações às condições do seu empréstimo (veja *como renegociar as condições do empréstimo*).

Como comparar propostas alternativas para um empréstimo?

Os bancos apresentam nas simulações das diferentes propostas de empréstimo o respectivo plano financeiro. O plano financeiro varia em função do montante pretendido para o empréstimo, do prazo e modalidade de reembolso e do regime de taxa de juro.

A taxa de juro, seja ela fixa ou variável, é apenas uma das componentes do “preço” a pagar pelo empréstimo. À taxa de juro acrescem diversos outros encargos: as comissões cobradas no início do contrato (por exemplo, de dossier e de avaliação); durante a vigência do contrato (por exemplo, de processamento mensal) e no seu termo (por exemplo, comissão de distrate); as despesas (nomeadamente, impostos, emolumentos notariais e de registo) e os prémios dos seguros exigidos pelo banco.

Pode sempre optar por contratar os seguros junto da seguradora da sua preferência, desde que a apólice contemple as coberturas mínimas exigidas pelo banco para a celebração do contrato de crédito. Neste caso, a FIN que o banco lhe entrega deve apresentar os prémios dos seguros que seriam suportados caso optasse por os contratar através do próprio banco. Pretende-se que tenha sempre em conta o impacto do encargo com os seguros no custo total do seu crédito à habitação.

A Taxa Anual Efectiva (TAE) é a taxa que reflecte, numa base anual, todos os custos associados ao empréstimo, incluindo os juros, comissões e prémios de seguros. Os impostos, emolumentos notariais e de registo não estão incluídos na TAE.

Mas estes custos associados ao seu empréstimo devem ser conhecidos antes de contratar o crédito para estar prevenido.

Na escolha do empréstimo a contratar deverá ter em atenção que o seu custo não depende apenas, por exemplo, do montante, indexante, prazo e do próprio *spread*. Deve ter também em consideração o valor das comissões e dos prémios dos seguros exigidos pelo banco.



O *spread* não é a única variável relevante para comparar propostas de crédito alternativas; compare sempre as TAE e os custos totais das diferentes propostas.

A TAE, enquanto medida do custo total do crédito, deve ser utilizada para comparar propostas alternativas mas com idênticas condições, designadamente, montante, prazo e modalidade de reembolso, devendo optar pela proposta que apresente a TAE mais baixa.

No exemplo seguinte, a proposta 2, embora com *spread* superior ao da proposta 1, apresenta uma TAE mais baixa. A diferença na TAE é explicada pela diferença nas comissões e nos prémios dos seguros. A proposta 2 tem comissões e prémios dos seguros mais baixos do que a proposta 1.

EMPRÉSTIMO DE 150.000€ | INDEXANTE: EURIBOR 6 MESES (1,2%) | PRAZO DE 30 ANOS.

Proposta 1				Proposta 2			
Spread de 1,6% (TAN=2,8%) Comissões iniciais de 500€ Comissões mensais de 2€ Seguros mensais de 50€ Comissão de distrate de 200€				Spread de 1,8% (TAN=3,0%) Comissões iniciais de 300€ Comissões mensais de 1€ Seguros mensais de 25€ Comissão de distrate de 0€			
Prestação mensal (capital e juros)	Encargo mensal (prestação, comissões, e seguros)	TAE	Custo total (montante, juros e encargos)	Prestação mensal (capital e juros)	Encargo mensal (prestação, comissões, e seguros)	TAE	Custo total (montante, juros e encargos)
616,34€	668,42€	3,524%	242.259,80€	632,41€	658,45€	3,385%	238.252,58€

Se estiver a ponderar contrair um empréstimo com carência ou diferimento de capital deve comparar o plano financeiro deste empréstimo com o plano financeiro na hipótese do empréstimo ser reembolsado, desde o início, em prestações constantes de capital e juros. Não se esqueça que esta modalidade de reembolso do empréstimo é-lhe sempre disponibilizada na FIN. Deve depois comparar o custo total dessas modalidades alternativas e os seus planos financeiros. Não deve deixar de ponderar na sua escolha a totalidade de juros a pagar e o montante dos outros encargos devidos.

Aquando de campanhas promocionais, o banco pode apresentar-lhe um *spread* mais reduzido apenas nas primeiras prestações. Se assim for, compare o valor da “TAE sem condições promocionais” com a “TAE com condições promocionais” que incorpora esta promoção no custo total do empréstimo.

Esta comparação dá-lhe uma medida, em pontos percentuais, do efeito financeiro da promoção.

Quando lhe propõem, em simultâneo com o crédito à habitação, a aquisição de outros produtos ou serviços financeiros como condição para a redução do *spread*, das comissões ou de outros encargos com o empréstimo, deve ter em conta o impacto do custo desses outros produtos ou serviços financeiros no custo total do empréstimo.

Para tal deve comparar a TAE com a TAER (Taxa Anual Efectiva Revista) que os bancos são obrigados a calcular. A TAER é a TAE do empréstimo com eventuais encargos associados à contratação desses outros produtos ou serviços financeiros. Não se esqueça que esses produtos ou serviços financeiros são uma escolha sua, não lhe podem ser impostos pelo banco. Trata-se de vendas associadas facultativas (*bundling*).

Caso adquira outros produtos ou serviços financeiros para beneficiar, por exemplo, de um *spread* mais reduzido, tenha em atenção que, se vier a desistir de algum deles, o banco pode aumentar o *spread* do seu empréstimo para o valor que este teria sem a compra desses produtos ou serviços financeiros.

Esta revisão em alta do *spread* só pode ser feita pelo banco no prazo de um ano após o momento em que cancelou esses outros produtos ou serviços financeiros. Se durante o período de um ano após ter deixado de adquirir esses outros produtos ou serviços financeiros o banco não tiver revisto o seu *spread*, deixa de poder fazê-lo, pois esse direito prescreve. As condições sobre as vendas associadas facultativas, como seja, a contrapartida em termos de redução de custo do empréstimo e do seu eventual aumento se, mais tarde, vier a desistir desses produtos ou serviços financeiros, devem constar do contrato do seu empréstimo, cuja minuta deve ser entregue aquando da aprovação da operação de crédito. **Deve ler atentamente a minuta do seu contrato.**

Como formalizar o pedido de empréstimo?

Depois de analisar as várias propostas e de escolher a que melhor se adapta às suas circunstâncias, deve entregar no respectivo banco a documentação necessária para

demonstrar e comprovar as suas condições financeiras e as características do imóvel que pretende adquirir (documentação indicada na Parte III da FIN que lhe foi disponibilizada com a simulação).

Quando o banco aprovar o empréstimo, deve entregar-lhe uma nova FIN já com as condições finais aprovadas para o contrato, e também a minuta do contrato. A minuta deverá reflectir as condições que constam desta FIN. Faça uma leitura prévia e atenta da minuta do contrato, de forma a avaliar adequadamente o importante compromisso financeiro que se prepara para assumir.

Tenha presente que, quando solicita a aprovação do empréstimo, o banco vai proceder a uma avaliação do imóvel que irá dar em garantia. A comissão de avaliação pode ser-lhe cobrada mesmo que o empréstimo não seja aprovado. Caso tenha pago essa avaliação, o respectivo relatório deve ser-lhe disponibilizado pelo banco se o solicitar.



Que informação devo receber durante a vigência do contrato?

Ao longo da vida do contrato o banco terá de lhe disponibilizar um extracto mensal, que inclua, pelo menos, as seguintes informações:

- Montante do capital em dívida à data da emissão do extracto;
- Número, data de vencimento, valor e taxa de juro nominal da próxima prestação;
- Escalão e montante de bonificação de juro (se aplicável) da próxima prestação;
- Comissões e despesas a pagar na próxima prestação.

O extracto mensal permite-lhe acompanhar a evolução do seu empréstimo e conhecer antecipadamente todas as alterações que possam ocorrer no valor da prestação ou de outros encargos associados. Aquando da prevista alteração do valor da taxa de juro, o montante da próxima prestação ser-lhe-á comunicado pelo banco com pelo menos quinze dias de antecedência, assim como, o número, data de vencimento, montante (capital mais juros) e o valor das componentes da taxa de juro nominal.



Analise atentamente todos os extractos que o seu banco lhe disponibiliza e confira os montantes que lhe vão ser cobrados.

No caso de ter incumprido com obrigações contratuais (por exemplo, atraso no pagamento da prestação mensal), o banco deve informá-lo sobre as prestações e outros valores em dívida à data de emissão dessa informação, indicando a taxa aplicável em caso de mora.

COMO REEMBOLSAR UM EMPRÉSTIMO À HABITAÇÃO

No momento em que contrai o empréstimo à habitação fica definida a forma como o irá pagar, ou seja, como será feito o reembolso ao banco do dinheiro que pediu emprestado.

Pode reembolsar o seu empréstimo em prestações mensais constantes. Esta opção é a mais habitual, sendo, por isso, chamada de modalidade padrão. Não se esqueça, no entanto, que se o seu empréstimo for a taxa variável, essas prestações só são constantes durante o prazo a que se refere o indexante. Dado que, no início do contrato, não se sabe como as taxas de juro vão evoluir, os planos financeiros que o banco lhe apresenta admitem que as taxas variáveis se mantêm inalteradas até ao fim do empréstimo, sendo as prestações mensais sempre iguais, com base nesta hipótese simplificadora.



Além da modalidade padrão, pode escolher outra modalidade de reembolso: com um período de carência de capital, durante o qual só paga juros; ou com diferimento de capital, que implica reembolsar parte significativa do capital no final do prazo do empréstimo na última prestação.

Que modalidade de reembolso devo escolher?

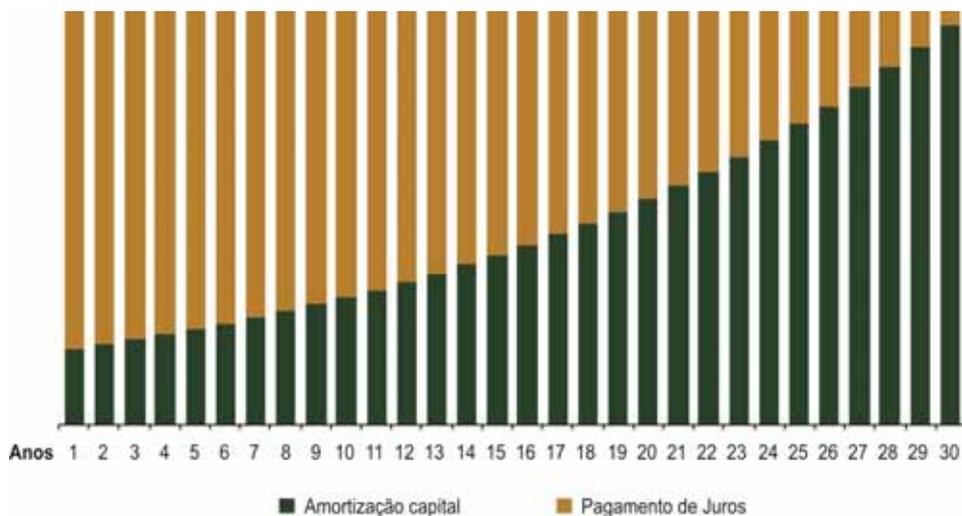
Tem várias opções para reembolsar o seu empréstimo. Antes de escolher deve analisar com atenção cada uma dessas modalidades e quais as suas implicações.

Na modalidade de reembolso padrão as prestações são constantes, reembolsando-se capital e pagando-se juros todos os meses desde a primeira prestação.

Com prestações constantes, a componente da amortização do capital é crescente e a dos juros é decrescente, porque o juro é calculado sobre o capital em dívida, que se vai reduzindo ao longo da vida do empréstimo.

As prestações são constantes, mas a componente de juros a pagar e a de capital a reembolsar não são necessariamente iguais. Nas primeiras prestações, a componente de juros é muito elevada, mas, ao longo do tempo, a componente de capital vai aumentando, enquanto a dos juros vai diminuindo, uma vez que o montante em dívida se vai reduzindo.

EVOLUÇÃO DAS PRESTAÇÕES MENSAIS NA MODALIDADE DE REEMBOLSO PADRÃO





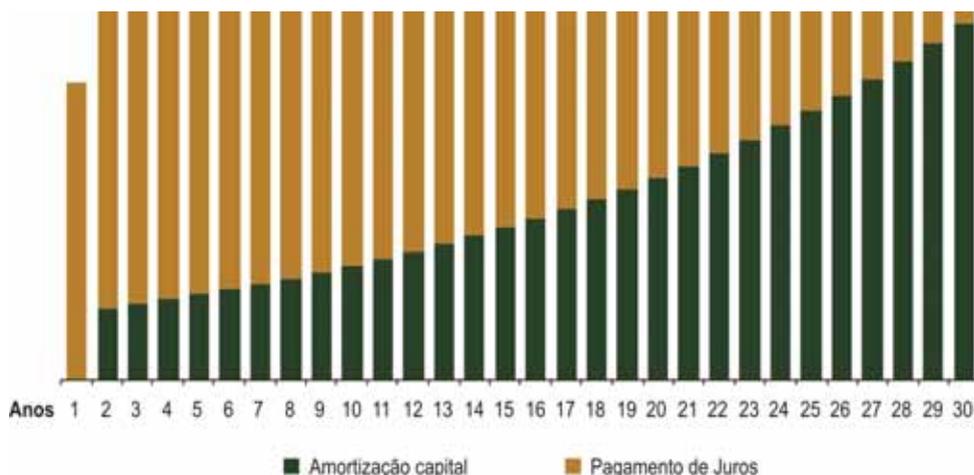
O «empréstimo padrão» corresponde ao tipo mais simples de empréstimo, comercializado por todos os bancos, em regime de taxa de juro variável indexada à Euribor e com modalidade de reembolso padrão (prestações constantes de capital e juros, desde o início). É sempre por referência a este empréstimo, com uma estrutura simples de custos, que deve comparar todas as demais alternativas de empréstimo que lhe sejam apresentadas.

Na modalidade de reembolso com carência de capital há um período inicial (chamado de período de carência) em que são pagos apenas juros, não havendo amortização de capital do empréstimo. Por isso, a prestação durante o período de carência, composta só por juros, é menor, por comparação com a modalidade de reembolso padrão.

Quanto mais longo for o período de carência, maior será o agravamento da prestação a pagar logo que termine o período de carência. O montante total de juros a pagar será também maior comparando com a modalidade de reembolso padrão.

Após o período de carência, as prestações passam a ser de capital e juros, sendo por isso mais elevadas do que no período de carência. São também mais elevadas do que as que teria de pagar se tivesse optado, desde o início, por uma modalidade de reembolso padrão, uma vez que o montante do empréstimo tem de ser pago num período de tempo mais curto. Tem de estar preparado para o salto brusco no valor da sua prestação, terminado o período de carência.

EVOLUÇÃO DAS PRESTAÇÕES MENSAIS NA MODALIDADE DE REEMBOLSO COM CARÊNCIA DE CAPITAL



Como passa a ter que reembolsar parte do capital a prestação pode aumentar significativamente. Nesta modalidade irá pagar um montante total de juros mais elevado do que na modalidade padrão.

Há também modalidades de carência em que não paga nem capital nem juros, assumindo a prestação, por isso, o valor de zero durante o período acordado. Mas neste caso, os juros não pagos vão sendo adicionados ao capital em dívida, que desta forma vai aumentando face ao valor inicial. Logo, durante a vida do seu empréstimo vai ter de pagar um montante total de juros mais elevado.

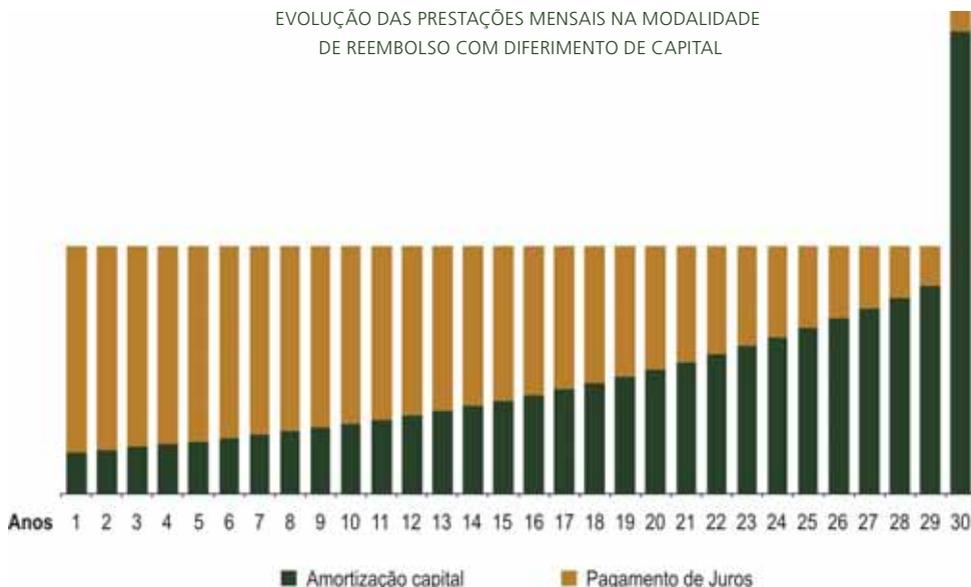
Se escolher a modalidade de reembolso com diferimento de capital está a adiar o

reembolso de parte do capital (usualmente entre 10 a 30 por cento) para o final do prazo do empréstimo, pelo que terá, com excepção da última, prestações mais baixas quando comparadas com a modalidade de reembolso padrão. Todavia, terá de pagar o capital diferido de uma só vez, juntamente com a última prestação. Também o montante total de juros a pagar será maior por comparação com a modalidade de reembolso padrão.



Quanto maior o montante diferido para o fim do empréstimo, maior será o valor da última prestação, que inclui a amortização do capital diferido. O montante total de juros a pagar é maior por comparação com a modalidade de reembolso padrão.

EVOLUÇÃO DAS PRESTAÇÕES MENSAIS NA MODALIDADE DE REEMBOLSO COM DIFERIMENTO DE CAPITAL



EMPRÉSTIMO DE 150.000€ | TAXA DE JURO ANUAL NOMINAL DE 3% | PRAZO DE 30 ANOS

Modalidade de reembolso	Prestação mensal		Total de juros
Padrão	632,41€		77.666,18€
Carência de Capital (12 meses)	No período de carência 375,00€	Pós-carência 645,89€	79.270,06€
Diferimento de Capital (30%)	Prestação (n.º 1 a 359) 555,18€	Última prestação (n.º 360) 45.555,18€	94.866,32€

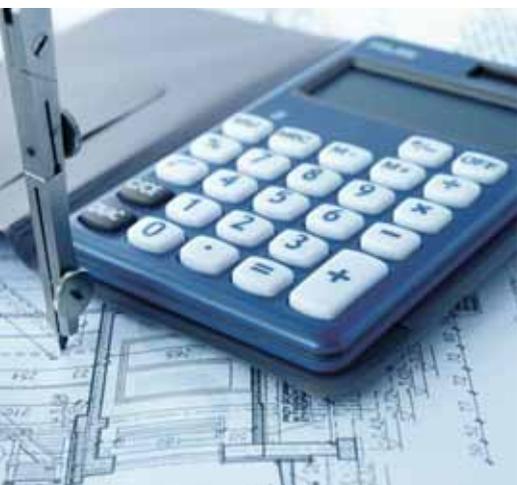
No exemplo acima, para um empréstimo de 150.000 euros, com taxa de juro de 3 por cento e prazo de 30 anos, contratar um período com carência de capital de doze meses implica pagar mais 1.603,88 euros de juros. O diferimento de 30 por cento do capital (45.000€) para o final do prazo, neste exemplo, envolve o pagamento de mais 17.200,14 euros de juros relativamente à modalidade de reembolso padrão.

Reembolso antecipado parcial

Pode reembolsar uma parte do capital em dívida, fazendo uma amortização parcial do empréstimo. Se o fizer, a sua prestação mensal passa a ser mais baixa e no final do empréstimo terá pago no total menos juros.

Os bancos são obrigados a aceitar que reembole parcialmente o seu empréstimo. A única condição que lhe pode ser imposta é que faça o reembolso na data que coincide com o pagamento da sua prestação mensal e que avise o banco com uma antecedência de pelo menos sete dias úteis.

O reembolso antecipado tem, no entanto, um preço: os bancos podem cobrar uma comissão para esse efeito. Nos contratos com taxa de juro variável os bancos não podem cobrar uma comissão de valor superior a 0,5 por cento do capital que pretende reembolsar. Nos contratos com taxa de juro fixa, o valor da comissão não pode ultrapassar o montante equivalente a 2 por cento do capital que é reembolsado.



EMPRÉSTIMO DE 150.000€ | TAXA DE JURO ANUAL NOMINAL DE 3%| PRAZO DE 30 ANOS

		Prestação mensal	Total de juros	Comissão reembolso antecipado	
Previsto no início do contrato		632,41€	77.666,18€	Contrato a taxa variável	Contrato a taxa fixa
Amortização parcial decorridos 5 anos	Após a amortização de 5.000€	608,70€	75.553,01€	25€	100€
	Após a amortização de 10.000€	584,98€	73.439,84€	50€	200€

No exemplo anterior, uma amortização de 5.000 euros permitir-lhe-á uma poupança de 2.113,17 euros em juros (77.666,18 - 75.553,01); se amortizar 10.000 euros, a poupança duplicará, ascendendo a 4.226,34 euros (77.666,18 - 73.439,84).

Reembolso antecipado total

Pode também reembolsar a totalidade do empréstimo antes do prazo previsto, seja porque tem capacidade financeira para o fazer, ou porque quer transferir o empréstimo para outro banco. Os bancos são obrigados a aceitar o reembolso total do empréstimo em qualquer altura, desde que avisados com, pelo menos, dez dias úteis de antecedência.

Contudo, nessa altura, os bancos podem cobrar uma comissão pelo reembolso antecipado, uma taxa igual à cobrada em caso de reembolso antecipado parcial. Assim, nos contratos com taxa de juro variável, essa comissão não poderá exceder o equivalente a 0,5 por cento do capital que é reembolsado e nos contratos com taxa de

juro fixa, o equivalente a 2 por cento do capital que é reembolsado.

Aquando do reembolso antecipado os bancos não podem cobrar quaisquer outros encargos, por exemplo, despesas de deslocação ou comissão pela emissão de distrat para o cancelamento de hipoteca. Podem apenas exigir ao cliente o pagamento de despesas que tenham suportado em nome do cliente, em Conservatórias e Cartórios Notariais ou que tenham natureza fiscal. Neste caso, têm de apresentar os documentos comprovativos.

No exemplo seguinte, para um empréstimo de 150.000 euros, com taxa de juro de 3 por cento e prazo de 30 anos, se, decorridos os primeiros 5 anos, decidir reembolsá-lo na totalidade, paga uma comissão de 666,80 euros, se o empréstimo for a taxa variável, ou de 2.667,19 euros, se for a taxa fixa. Se proceder ao reembolso total 20 anos depois, paga uma comissão de 327,47 euros, se o empréstimo for a taxa variável, ou de 1309,86 euros, se for a taxa fixa.

EMPRÉSTIMO DE 150.000€ | TAXA DE JURO ANUAL NOMINAL DE 3%| PRAZO DE 30 ANOS

	Capital em dívida		Comissão		Valor total a pagar	
			Contrato taxa variável	Contrato taxa fixa	Contrato taxa variável	Contrato taxa fixa
Reembolso total	Decorridos 5 anos	133.359,55€	666,80€	2667,19€	134.026,34€	136.026,74€
	Decorridos 20 anos	65.493,08€	327,47€	1.309,86€	65.820,54€	66.802,94€

COMO RENEGOCIAR AS CONDIÇÕES DO EMPRÉSTIMO

Ao longo da vida do seu empréstimo pode pretender alterar uma ou mais condições do seu empréstimo. Todavia, isso significa que pretende rever os termos do contrato de empréstimo que assinou com o seu banco. Por isso, a renegociação de um empréstimo requer que o banco esteja de acordo em efectuar essas alterações. O banco também não lhe pode alterar unilateralmente as condições que vigoram no seu empréstimo. A renegociação do contrato pressupõe o acordo de ambas as partes que o assinaram: cliente e banco. As condições financeiras que pode querer alterar são, por exemplo, o *spread* que acresce ao valor do indexante, o prazo do indexante (passar, por exemplo, de Euribor a três meses para Euribor a seis meses), o regime da taxa de juro (de variável para fixa ou vice-versa), o prazo do empréstimo ou a própria modalidade de reembolso.

Caso o banco dê o seu acordo à renegociação, não lhe pode vir a cobrar qualquer

comissão pelas alterações ao contrato. O banco também não pode fazer depender a renegociação das condições do empréstimo da aquisição de outros produtos ou serviços financeiros.



Pode a qualquer momento pedir a renegociação do seu contrato. No entanto, alterar as condições do seu empréstimo pressupõe o acordo de ambas as partes: cliente e banco.

Caso não consiga chegar a acordo com o banco para a renegociação do seu empréstimo, pode procurar obter melhores condições junto de outro banco, transferindo para este o seu empréstimo. Pondere, contudo, as vantagens das novas condições face ao custo da transferência do empréstimo (veja *reembolso antecipado total*).

Alteração do *spread*

A redução do *spread* implica, se tudo o resto se mantiver constante, a diminuição da sua prestação mensal.

EMPRÉSTIMO DE 150.000€ | INDEXANTE: EURIBOR 6 MESES (1,2%) | PRAZO DE 30 ANOS

Início do contrato		Decorridos 2 anos	
Spread de 1,8% (TAN=3%)		Spread de 1,5% (TAN=2,7%)	
Prestação mensal	632,41 €	Prestação mensal	609,73 €

No exemplo acima, para um empréstimo de 150.000 euros a 30 anos, indexado à Euribor a seis meses (por exemplo, de 1,2 por cento), ao renegociar uma redução de *spread* de 1,8 por cento para 1,5 por cento, diminui a prestação mensal em 22,68 euros (632,41 – 609,73).

Alteração do prazo do indexante

Pode também acordar com o seu banco a alteração do prazo do indexante, passando, por exemplo, a taxa de juro do empréstimo a estar indexada à Euribor a três meses, em vez da Euribor a seis meses. Uma alteração deste tipo implica uma revisão mais frequente da taxa de juro do empréstimo. Neste caso, as variações na taxa Euribor reflectem-se mais rapidamente na prestação mensal. Pelo contrário, se mudar de uma Euribor a três meses para uma Euribor a seis meses, a prestação mensal passa a ser alterada de seis em seis meses, ao invés de três em três meses.

Quando as taxas Euribor estão a descer os clientes preferem ter os seus empréstimos indexados aos prazos mais curtos da Euribor, por exemplo, três meses. Já quando as taxas Euribor estão a subir preferem ter os empréstimos indexados aos prazos mais longos da Euribor, por exemplo, doze meses. Só que não é fácil antecipar a evolução das taxas de

juro e, além disso, é necessário que o banco concorde em mudar o prazo do indexante. Como o empréstimo é por um período de tempo muito longo, no balanço final a escolha do prazo do indexante pode ser relativamente indiferente, embora no curto prazo possa fazer toda a diferença na prestação a pagar.

Alteração do regime de taxa de juro

Pode ainda negociar com o seu banco a passagem do empréstimo de taxa de juro variável para taxa de juro fixa ou vice-versa, ou seja, alterar o regime da taxa de juro. Caso tenha, por exemplo, um empréstimo indexado à Euribor a três meses e queira passar a ter um empréstimo com taxa fixa a cinco anos, a sua prestação passará a ser igual durante cinco anos, deixando de se alterar de três em três meses.

Numa altura em que as taxas de juro estejam a subir, pode querer alterar o regime de taxa de juro do seu empréstimo, passando de taxa variável para taxa fixa, e o contrário quando o movimento é de descida das taxas de juro (veja *empréstimo a taxa fixa ou a taxa variável*). Contudo, não se esqueça que esta mudança é uma renegociação que dependerá sempre do acordo do seu banco, uma vez que é uma alteração aos termos do contrato que ambos assinaram.

Alteração do prazo do empréstimo

Face a dificuldades financeiras, pode vir a ponderar prolongar o prazo do seu empréstimo. Se, por exemplo, negociar com o seu banco que, em vez de reembolsar o empréstimo em 30 anos, como inicialmente acordado, o fará em 40 anos, estará a prolongar o prazo de amortização do empréstimo em 10 anos.

Prolongar o prazo do empréstimo, se tudo o resto se mantiver constante, proporciona uma prestação mensal mais baixa. Mas, como aumenta o número das prestações, no final do empréstimo pagará um montante total de juros mais elevado. Pelo contrário, ao reduzir o prazo de reembolso do empréstimo, e se mais nenhuma condição do seu empréstimo se alterar, a sua prestação mensal aumenta, mas, em contrapartida, no final do empréstimo terá pago no total menos juros.

No exemplo abaixo, num empréstimo de 150.000 euros, a 30 anos, com taxa de juro anual nominal de 3 por cento, se, decorridos os primeiros cinco anos, pretender prolongar o prazo em mais dez anos, a sua prestação mensal reduz-se em 119,18 euros, mas o

montante total de juros a pagar aumentará em 25.836,66 euros. Pelo contrário, se reduzir o prazo do seu empréstimo em dez anos, a sua prestação mensal aumenta em 288,55 euros, mas o montante total de juros a pagar reduz-se-á em 23.949,64 euros.

Alteração da modalidade de reembolso

Pode ainda acordar com o seu banco a alteração da modalidade de reembolso. Embora a modalidade de reembolso padrão (amortização do empréstimo, desde o início, em prestações constantes de capital e juros) seja a mais comum, pode solicitar ao seu banco um período de carência de capital. Se o banco concordar, durante o prazo acordado (seis, doze ou mais meses), deixará de amortizar capital, pagando apenas juros, o que lhe proporciona, durante esse período de carência, uma prestação mais reduzida. No entanto, tenha em atenção que, uma vez terminado o período de carência, se tudo o resto se mantiver constante, a prestação sobe e será mais alta do que aquela que estava a pagar quando tinha a modalidade de reembolso padrão (veja *como reembolsar um empréstimo à habitação*).

EMPRÉSTIMO DE 150.000€ | TAXA DE JURO ANUAL NOMINAL DE 3% | PRAZO DE 30 ANOS

No início		Renegociação do prazo do empréstimo passado 5 anos			
		Aumento do prazo em 10 anos		Redução do prazo em 10 anos	
Prestação mensal	Total de Juros	Prestação mensal	Total de Juros	Prestação mensal	Total de Juros
632,41€	77.666,18€	513,23€	103.502,84€	920,96€	53.716,54€
		(-119,18€)	(25.836,66€)	(288,55€)	(-23.949,64€)

GLOSSÁRIO

Carência de capital

Período durante o qual as prestações apenas são compostas por juros, mantendo-se o capital em dívida inalterado.

Carência de capital e juros

Período durante o qual não há pagamento de prestações, sendo o valor dos juros somado ao capital em dívida. No final do período de carência de capital e juros o montante em dívida corresponde àquele em dívida no início do período de carência acrescido dos juros não pagos durante este período.

Comissões

Importâncias exigíveis ao cliente pelo banco como retribuição pelos serviços prestados, ou subcontratados a terceiros, no âmbito da negociação, celebração e vigência dos empréstimos.

Crédito à habitação

Contrato de crédito para aquisição, construção e realização de obras em habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, bem como para aquisição de terrenos para construção de habitação própria.

Crédito conexo

Contrato de crédito garantido por hipoteca que incide, total ou parcialmente, sobre um imóvel que simultaneamente garante um contrato de crédito à habitação celebrado com o mesmo banco.

Despesas

Outras importâncias suportadas pelo banco perante terceiros, e repercutíveis no cliente, nomeadamente os pagamentos a Conservatórias, Cartórios Notariais ou que tenham natureza fiscal.

Diferimento de capital

Adiamento da amortização de parte do capital (normalmente entre 10 a 30 por cento) para o final do prazo do empréstimo, reembolsando esse montante com a última prestação.

Empréstimo

Qualquer contrato de crédito à habitação ou de crédito conexo.

Empréstimo padrão

Empréstimo comercializado numa base regular, que configura, face a opções de financiamento alternativas, a modalidade mais simples (*plain vanilla*), reembolsado, desde o início, em prestações constantes de capital e juros, com taxa de juro variável indexada à Euribor, à qual acresce o *spread* base atribuído ao cliente.

Euribor (*Euro Interbank Offered Rate*)

Uma das principais taxas de referência do mercado monetário da zona euro que indica a taxa de juro média dos depósitos interbancários da zona euro, cujo cálculo considera as taxas dos 64 principais bancos europeus. A Euribor é arredondada até à 3.ª casa decimal. A Euribor é cotada para vários prazos, designadamente, três, seis e doze meses.

Ficha de Informação Normalizada (FIN)

Documento de conteúdo e formato idêntico para todos os bancos, disponibilizado ao cliente e do qual devem constar, pelo menos, os seguintes elementos: identificação das partes, condições do empréstimo, regime de taxa de juro, taxa de juro nominal, TAE, montante do crédito concedido, prazo do contrato, número, periodicidade e montante das prestações, custos iniciais, seguros, condições para o reembolso antecipado e respectivas comissões máximas, planos financeiros do empréstimo, com as hipóteses da taxa de juro variável poder vir a subir 1 e 2 pontos percentuais e plano financeiro do empréstimo padrão.

Folheto de Comissões e Despesas

Componente do Preçário que contém os valores máximos de todas as comissões e o valor indicativo das principais despesas exigíveis ao cliente no âmbito da comercialização dos produtos e serviços financeiros pelo banco, bem como a informação respeitante ao Fundo de Garantia de Depósitos e a informação complementar relativa a datas-valor e datas de disponibilização de valores creditados em contas de depósito.

Folheto de Taxas de Juro

Componente do Preçário que incorpora a informação relativa às taxas representativas praticadas pelo banco nas operações mais habituais, bem como a informação complementar relativa às convenções subjacentes ao cálculo dos juros e aos critérios de arredondamento das taxas de juro.

Indexante

Taxa de juro utilizada como referência nos empréstimos a taxa variável. O juro a pagar pelo cliente é calculado a partir da taxa de juro nominal que corresponde à soma do valor do indexante com o *spread*. A Euribor é o indexante utilizado, devendo o cliente escolher o respectivo prazo. O valor do indexante é revisto com uma periodicidade igual à do prazo a que o mesmo se refere.

Loan-to-Value (LTV)

Relação entre o montante do empréstimo e o valor de avaliação do imóvel.

Modalidade de reembolso

Opção de amortização do empréstimo, podendo ser, designadamente, de forma padrão, com carência de capital ou com diferimento de capital.

Preçário

Conjunto de informação, permanentemente actualizada, relativa às condições gerais com efeitos patrimoniais dos produtos e serviços financeiros, disponibilizado ao cliente pelo banco e composto pelo Folheto de Comissões e Despesas e pelo Folheto de Taxas de Juro.

Plano financeiro

Quadro de amortização que apresenta o total de encargos do empréstimo, desagregados, nomeadamente, nas seguintes componentes: valor da prestação (amortização de capital e juros), seguros e comissões, detalhando em especial o primeiro ano de vida do empréstimo.

Spread

Componente da taxa de juro, definida pelo banco, contrato a contrato, quando concede um financiamento. O *spread* varia, nomeadamente, em função dos próprios custos de financiamento do banco no mercado interbancário, do risco de crédito do cliente e do *loan-to-value* do empréstimo.

Taxa Anual Efectiva (TAE)

Taxa que mede, em termos anuais, todos os custos associados ao empréstimo, incluindo, para além dos juros, outros encargos associados, nomeadamente comissões e seguros exigidos.

Taxa Anual Efectiva Revista (TAER)

Corresponde à TAE do empréstimo com os eventuais custos associados à aquisição facultativa, em simultâneo com o empréstimo, de outros produtos e serviços financeiros.

Taxa de esforço

Proporção do rendimento do agregado familiar afecto ao pagamento dos empréstimos. Permite ao cliente conhecer qual a percentagem do seu rendimento mensal que vai ser utilizada para fazer face aos seus compromissos financeiros.

Taxa de juro anual nominal (TAN)

Taxa de juro anual do empréstimo que corresponde, no caso do empréstimo a taxa variável, ao valor do indexante mais o *spread*.

Taxa de juro fixa

Taxa de juro que se mantém inalterada durante o prazo previsto no contrato.

Taxa de juro variável

Taxa de juro que vai variando ao longo da vida do contrato, de acordo com as alterações verificadas no valor do indexante, que varia, por sua vez em função do respectivo prazo de referência.

Vendas associadas facultativas

Venda de outros produtos ou serviços financeiros que o banco propõe ao cliente em associação com a concessão do empréstimo, como contrapartida para a redução do seu custo (por exemplo, o *spread*). A aquisição destes outros produtos ou serviços financeiros é sempre facultativa, devendo o banco apresentar ao cliente as condições para o mesmo empréstimo sem a sua aquisição.

LEGISLAÇÃO E NORMAS: PRINCIPAIS REFERÊNCIAS²

Diplomas legislativos

Decreto-Lei n.º 222/2009, de 11 de Setembro

Estabelece um conjunto de medidas que visam proteger os mutuários de crédito à habitação na sua relação com a instituição de crédito e com a empresa de seguros, assegurando uma maior transparência no processo de formação desses contratos, uma maior adequação dos mesmos à finalidade de garantia do empréstimo e o reforço da informação ao consumidor. Em especial, estabelece que os bancos devem calcular a TAE (Taxa Anual Efectiva) com os respectivos prémios de seguro, mesmo quando o cliente opte por celebrar o referido contrato de seguro com uma seguradora fora do grupo financeiro a que a instituição de crédito pertence. Mais estabelece que, na execução do contrato de crédito, os bancos devem informar as seguradoras sobre a evolução do capital em dívida no crédito à habitação para efeitos de actualização dos respectivos prémios.

Decreto-Lei n.º 192/2009, de 17 de Agosto

Estende o regime que consta do Decreto-Lei n.º 51/2007, de 7 de Março, aos contratos de crédito garantidos pelo mesmo imóvel que serve de garantia ao contrato de crédito à habitação, vulgarmente designados por contratos de crédito paralelos, multiusos ou multiopções. A estes contratos passa a aplicar-se também o Decreto-Lei n.º 171/2008, de 26 de Agosto que, entre outras disposições, impede a cobrança de comissões na renegociação do empréstimo

e de a fazer depender da aquisição de outros produtos financeiros. O diploma obriga ainda os bancos a apresentar a Taxa Anual Efectiva Revista (TAER) sempre que proponham outros produtos ao cliente para redução dos custos do empréstimo. A TAER corresponde à TAE do empréstimo com os eventuais custos associados à aquisição de outros produtos contratados com o empréstimo à habitação. Mais estabelece o diploma que o direito das instituições a exigirem o cumprimento de eventuais condições de contratação de produtos, como contrapartida na negociação de condições mais favoráveis para os empréstimos, prescreve ao fim de um ano após a não verificação daquelas condições.

Decreto-Lei n.º 171/2008, de 26 de Agosto

Estabelece a proibição dos bancos cobrarem comissões pela análise da renegociação das condições do crédito à habitação, nomeadamente do *spread* ou do prazo de duração do contrato de mútuo. Veda também aos bancos fazer depender, isto é, associar à renegociação do crédito à habitação, a aquisição de outros produtos ou serviços financeiros.

Decreto-Lei n.º 88/2008, de 29 de Maio

Altera o Decreto-Lei n.º 51/2007, de 7 de Março, adoptando a convenção de cálculo de juros de 30/360 em articulação com o indexante (Euribor), que também deve assumir um ano de 360 dias. Estabelece que, no caso de reembolso antecipado com vista à transferência do crédito, deve a instituição de crédito do cliente que pretende efectuar a transferência do crédito facultar no prazo de 10 dias úteis, à nova instituição de crédito, todas as informações e elementos necessários à

² Publicação elaborada tendo como referência a legislação em vigor em 1 de Novembro de 2010.

realização desta operação, designadamente o valor do capital em dívida e o período de tempo de empréstimo já decorrido.

Decreto-Lei n.º 51/2007, de 7 de Março

Fixa uma comissão máxima por reembolso antecipado, parcial ou total, no valor correspondente a 0,5 por cento do capital que é reembolsado, no caso de empréstimos a taxa variável, e em 2 por cento do capital que é reembolsado, no caso de taxa fixa. Estabelece que a taxa anual efectiva (TAE) passa a ter de reflectir todas as condições promocionais oferecidas, durante e após o período promocional. Proíbe, ainda, a cobrança de quaisquer encargos adicionais associados ao reembolso antecipado, bem como a prática de vendas associadas através das quais os bancos façam depender a celebração de contratos de crédito à habitação da aquisição de outros produtos ou serviços financeiros.

Decreto-Lei n.º 240/2006, de 22 de Dezembro

Estabelece que o valor da Euribor, enquanto indexante de um empréstimo à habitação, deve resultar da média aritmética simples das suas cotações diárias no mês de calendário anterior ao período de contagem de juros. Estabelece ainda que o arredondamento do indexante deve ser efectuado à milésima, por excesso ou por defeito, em função do valor da 4ª casa decimal. Institui, também, o dever da instituição de crédito informar claramente os seus clientes sobre a forma como é efectuado o arredondamento, a taxa de juro e o método de cálculo do respectivo indexante, obrigação extensível às simulações disponibilizadas através da Internet.

Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de Novembro

Regula a concessão de crédito à aquisição, construção e realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento e aquisição de terreno para construção de habitação própria permanente.

Normativos do Banco de Portugal

Carta Circular n.º 33/2010, de 14 de Outubro

Transmite o entendimento do Banco de Portugal relativamente à disponibilização do relatório de avaliação do imóvel oferecido em garantia no processo de concessão de crédito à habitação.

Aviso n.º 2/2010, de 16 de Abril

Reforça os deveres mínimos de informação dos bancos na negociação e celebração de contratos de crédito à habitação e de crédito conexo e estabelece deveres de informação na vigência desses contratos. Incrementa-se, assim, a transparência, qualidade e rigor da informação a ser prestada aos clientes bancários e promove-se a comparabilidade entre diferentes alternativas de financiamento.

Instrução n.º 10/2010, de 16 de Abril

Estabelece os deveres de informação a observar pelos bancos junto dos seus clientes na negociação, celebração e vigência de contratos de crédito à habitação e de crédito conexo. Define o modelo da Ficha de Informação Normalizada de Crédito à Habitação e de Crédito Conexo.

Aviso n.º 8/2009, de 12 de Outubro

Estabelece os requisitos mínimos de informação que devem ser satisfeitos pelas instituições de crédito e sociedades financeiras na divulgação ao público das comissões, taxas de juro e outras condições gerais com efeitos patrimoniais aplicáveis aos produtos e serviços financeiros por elas disponibilizados. O Preçário é composto pelo “Folheto de Comissões e Despesas” e pelo “Folheto de Taxas de Juro”.

Carta Circular n.º 47/2009, de 20 de Maio

Transmite o entendimento do Banco de Portugal quanto à proibição dos bancos cobrarem qualquer comissão pela análise da renegociação das condições do crédito à habitação (por exemplo, *spread* e/ou prazo do contrato), dependendo tal alteração do acordo prévio entre o cliente bancário e a instituição. Também estão abrangidos por esta proibição de cobrança de comissões os casos em que a renegociação tenha em vista a alteração do regime de taxa de juro dos contratos. Está ainda vedado aos bancos fazer depender a renegociação do crédito da aquisição de outros produtos ou serviços financeiros. Reitera-se o entendimento do Banco de Portugal transmitido pela Carta-Circular n.º 61/2008, especificando que, a alteração de companhia seguradora está abrangida pela proibição de cobrança de comissões associadas ao processo de revisão das condições do crédito.

Carta Circular n.º 19/2009, de 3 de Fevereiro

Transmite o entendimento do Banco de Portugal acerca da cobrança de juros após o reembolso antecipado total de crédito à habitação.

O cálculo do valor a ser reembolsado pelo cliente deve ter por referência, o capital em dívida após a última prestação vencida e paga, ao qual acresce somente os juros devidos até à data do reembolso antecipado, conforme estabelecido nos termos do n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 51/2007, de 7 de Março.

Carta Circular n.º 10/2009, de 14 de Janeiro

Transmite o entendimento do Banco de Portugal acerca das comissões pagas, aquando do reembolso antecipado total de crédito à habitação, as quais devem observar os limites definidos no n.º 1 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 51/2007, de 7 de Março, ou seja, 0,5% ou 2% do capital reembolsado, conforme se trate de regime de taxa variável ou de regime de taxa fixa, respetivamente.

Aviso n.º 10/2008, de 22 de Dezembro

Estabelece os deveres de informação e transparência a serem observados pelas instituições de crédito e sociedades financeiras na publicidade de produtos e serviços financeiros e fixa as dimensões mínimas dos caracteres a usar na publicidade a produtos e serviços financeiros através de diferentes meios de difusão.

Carta Circular n.º 61/2008, de 30 de Setembro

Transmite o entendimento do Banco de Portugal quanto à proibição de cobrança, por parte dos bancos, de comissões associadas ao processo de revisão das condições do contrato de crédito, desde a análise até à respectiva formalização da renegociação. Exclui-se, todavia, os custos suportados pelas instituições junto de terceiros

por conta do cliente, designadamente perante Conservatórias e Cartórios Notariais, ou que tenham natureza fiscal, mediante justificação documental ao cliente.

Carta Circular n.º 1/2008, de 9 de Janeiro

Transmite o entendimento do Banco de Portugal relativamente à periodicidade de revisão do indexante, esclarecendo que não é permitido que os bancos procedam à revisão do indexante com uma periodicidade diferente a que o mesmo se reporta.

Carta Circular n.º 93/2007, de 31 de Outubro

Reitera a Carta Circular n.º 41/2007 do Banco de Portugal, esclarecendo que não é permitida a cobrança de encargos adicionais por parte dos bancos para efeitos de reembolso antecipado do crédito à habitação ou da transferência deste para outro banco, com excepção dos custos suportados perante Conservatórias e Cartórios Notariais ou que tenham natureza fiscal, mediante justificação documental ao cliente. Esta proibição é igualmente aplicável à exigência de devolução de qualquer quantia que o banco tenha entendido suportar por conta do cliente aquando da celebração do contrato de crédito ou, posteriormente, em resultado de qualquer alteração contratual.

Carta Circular n.º 41/2007, de 23 de Maio

Transmite o entendimento do Banco de Portugal relativamente à proibição de cobrança de despesas ou comissões aquando do reembolso antecipado do crédito ou da sua transferência para outro banco, com excepção dos custos suportados perante terceiros, mediante justificação documental.

