



## Código de Conduta Voluntário para os Empréstimos à Habitação

---

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

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

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

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

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

---

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

#### A – Mutuante:

- Identificação e endereço do mutuante;
- Identificação e endereço de um eventual intermediário.

#### B – Empréstimo à habitação:

- Finalidades possíveis do empréstimo;
- Tipo de garantia;
- Prazos máximos do empréstimo;
- Tipos de taxas de juro – fixo, variável e misto;
- Exemplo representativo;
- Custos não incluídos no custo total do crédito;
- Modalidades de reembolso;
- Reembolso antecipado;
- Avaliação de imóvel;
- Serviços acessórios.

### 2. Informações que devem constar da Ficha Informação Normalizada Europeia (FINE)

O Banco encontra-se obrigado ao Dever de Assistência e de Informação ao Consumidor, ou seja, é obrigatório esclarecer o consumidor de modo adequado relativamente ao conteúdo da FINE, da minuta do contrato de crédito e dos documentos anexos à FINE.

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

#### PARTE A – FINE – Ficha de Informação Normalizada Europeia

Aqui encontra-se a informação principal que permitirá aos consumidores efetuar comparações entre as diferentes Instituições de Crédito, destacando-se a **Taxa Anual Efetiva Global (TAEG) e Montante Total Imputável ao Consumidor (MTIC) calculados com base no spread/taxa base, ou seja, sem o efeito das vendas associadas facultativas.**

| <b>Rubrica</b>                              | <b>Descrição</b>   |
|---|--|
| 1. Mutuante                                 | Identificação da Instituição de Crédito.   |
| 2. Intermediário de Crédito                 | Identificação do Intermediário de Crédito (quando aplicável).  |
| 3. Principais Características do empréstimo | <ul style="list-style-type: none"> <li>» montante, moeda e prazo do empréstimo</li> <li>» tipo de empréstimo, incluindo a finalidade e a forma de reembolso</li> <li>» tipo de taxa de juro (taxa variável, mista, fixa) e respetiva composição</li> <li>» MTIC sem o efeito decorrente de eventuais vendas associadas facultativas. Este valor inclui:<br/>o montante total do crédito, o custo total do crédito considerando a TAN Base, impostos, comissões, seguros e despesas associadas à contratação do empréstimo.</li> <li>» garantias exigidas</li> <li>» valor presumido do imóvel (simulação) ou valor do imóvel (aprovação)</li> </ul>  |
| 4. Taxa de juro e outros custos             | <ul style="list-style-type: none"> <li>» TAEG sem o efeito decorrente de eventuais vendas associadas facultativas.</li> <li>» TAN(s) aplicáveis</li> <li>» Outras componentes da TAEG, nomeadamente: <ul style="list-style-type: none"> <li>- os custos pagos uma única vez (inclui as comissões iniciais, as despesas relacionadas com a contratação do crédito e eventuais seguros, quando aplicável);</li> <li>- os custos a pagar periodicamente, nomeadamente os prémios de seguros exigidos (o valor indicado corresponde ao valor médio anual dos prémios da Allianz), a comissão associada às despesas de manutenção da conta DO quando aplicável.</li> </ul> </li> <li>» Outros custos contabilizados na TAEG, emolumentos, imposto do selo.</li> </ul> |
| 5. Periodicidade e número de prestações     | » Indicação da periodicidade das prestações e do nº total das mesmas.  |
| 6. Montante da prestação                    | » Valor da prestação inicial, considerando o efeito decorrente de eventuais vendas associadas facultativas.  |
| 7. Quadro de reembolso indicativo           | » Quadro de reembolso aplicável em créditos com TAN Fixa durante todo o prazo do empréstimo. Nas restantes situações é aplicável o(s) quadro(s) de reembolso apresentado(s) na Parte B da FINE.  |
| 8. Obrigações adicionais                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>» Indicação das obrigações associadas ao empréstimo, nomeadamente: <ul style="list-style-type: none"> <li>- abertura/manutenção de uma conta de depósito à ordem BPI;</li> <li>- seguros exigidos (Vida, Multirriscos e Obras e Montagens, quando aplicáveis);</li> <li>- vendas associadas facultativas e respetivos efeitos financeiros sobre o empréstimo.</li> </ul> </li> </ul>  |
| 9. Reembolso antecipado                     | » Condições exigidas para o exercício do direito do reembolso antecipado bem como indicação dos respetivos custos.   |

|  |  |
|--|--|
| 10. Características flexíveis  | » Indicação da possibilidade de transferir o empréstimo para outra instituição de crédito.   |
| 11. Outros direitos do consumidor  | » Indicação da existência de um período de reflexão obrigatório aplicável quer a mutuários quer a fiadores.  |
| 12. Reclamações  | » Indicação dos contactos internos para onde o consumidor deve efetuar uma reclamação, bem como, a indicação de email dos centros de arbitragem de conflitos de Lisboa e do Porto, ou de entidade equivalente no país do consumidor. |
| 13. Incumprimento dos compromissos associados ao empréstimo: consequências para o consumidor | » Identificação da taxa de juro de mora e regras de aplicação, identificação de outros encargos (p.e. comissão de recuperação de valores em dívida) e consequências da falta de pagamento.   |
| 14. Informações adicionais   | » Identificação da Lei que regula o empréstimo e indicação da obrigatoriedade de entregar uma minuta de contrato em conjunto com a FINE de aprovação.  |
| 15. Autoridade de supervisão   | » Identificação da Autoridade de supervisão.   |

#### **PARTE B – Informação Adicional à FINE**

Informação adicional à FINE, onde são apresentadas informações relativas a vendas associadas facultativas, incluindo a TAEG e respetivos quadros de reembolso.

|   |  |
|---|--|
| 1. Vendas associadas facultativas                               | » Indicação de que as vendas associadas de produtos e serviços financeiros são facultativas<br>» Indicação da TAEG considerando o spread/taxa contratado, ou seja, com o efeito decorrente de eventuais vendas associadas facultativas.  |
| 2. Regime especial de garantias                                 | » Indicação do regime de garantias previsto no nº 3 do artigo 14 do DL nº74-A/2017, aplicável no caso de acordo entre as partes.   |
| 3. Outras situações suscetíveis de afetar o custo do empréstimo | » Referência a eventual enquadramento do empréstimo em protocolo, indicação dos produtos e serviços financeiros associados ao seu empréstimo não incluídos como vendas facultativas pelo facto de, por exemplo, terem sido contratados pelo consumidor em momento anterior, com a indicação do possível impacto financeiro ao nível da taxa de juro, caso os mesmos venham a deixar de estar associados. |
| 4. Outras informações   | » Indicação de custos inerentes à transmissão de imóvel, nomeadamente Serviços de Casa Pronta e/ou Casa Segura, Imposto do selo sobre a aquisição e IMT quando aplicável.  |
| 5. Documentação necessária                                      | » Indicação dos documentos necessários à aprovação do empréstimo e à celebração do Contrato.   |

|                         |  |
|-------------------------|--|
| 6. Quadros de reembolso | <p>» Apresentação de Quadros de reembolso nomeadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Quadro A – Quadro de reembolso do empréstimo com o efeito das vendas associadas facultativas. No caso particular da modalidade de Taxa Mista este quadro é calculado considerando a TAN Fixa contratada aplicável no momento inicial para a totalidade do prazo do empréstimo.</li><li>- Quadro B – Quadro de reembolso sem o efeito das vendas associadas facultativas, considerando o valor do indexante mais alto dos últimos 20 anos acrescido do respetivo spread base. No caso particular da modalidade de Taxa Mista, este quadro é calculado considerando que no final do período de taxa fixa, a taxa variável que lhe sucede assume o valor da taxa variável com base no valor do indexante em vigor à data, não podendo todavia ser inferior à taxa fixa.</li></ul> <p>Em ambos os quadros A e B o valor do MTIC encontra-se indicado num tamanho de letra maior com o objetivo de alertar o Consumidor para o mesmo.</p> |
|-------------------------|--|

**Questões ou dificuldades relacionadas com a aplicação do Código de Conduta poderão ser dirigidas a:**

Banco BPI - Gestão de Reclamações  
Apartado 2231  
1106-805 Lisboa