



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.**

Rubrica	Descrição
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"> » montante, moeda e prazo do empréstimo » tipo de empréstimo, incluindo a finalidade e a forma de reembolso » tipo de taxa de juro (taxa variável, mista, fixa) e respetiva composição » MTIC sem o efeito decorrente de eventuais vendas associadas facultativas. Este valor inclui: o montante total do crédito, o custo total do crédito considerando a TAN Base, impostos, comissões, seguros e despesas associadas à contratação do empréstimo. » garantias exigidas » valor presumido do imóvel (simulação) ou valor do imóvel (aprovação)
4. Taxa de juro e outros custos	<ul style="list-style-type: none"> » TAEG sem o efeito decorrente de eventuais vendas associadas facultativas. » TAN(s) aplicáveis » Outras componentes da TAEG, nomeadamente: <ul style="list-style-type: none"> - os custos pagos uma única vez (inclui as comissões iniciais, as despesas relacionadas com a contratação do crédito e eventuais seguros, quando aplicável); - 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. » Outros custos contabilizados na TAEG, emolumentos, imposto do selo.
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"> » Indicação das obrigações associadas ao empréstimo, nomeadamente: <ul style="list-style-type: none"> - abertura/manutenção de uma conta de depósito à ordem BPI; - seguros exigidos (Vida, Multirriscos e Obras e Montagens, quando aplicáveis); - vendas associadas facultativas e respetivos efeitos financeiros sobre o empréstimo.
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 » 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">- 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.- 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. <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