

INFORMAÇÃO AO CLIENTE – LEI N.º 95/IX/2020

Para efeitos de cumprimento do disposto no art.11º da Lei n.º 95/IX/2020, apresentamos de forma detalhada as informações referentes:

- Ao cálculo da TAEG;
- Ao prazo para a contagem do cálculo de juros;
- Ao modo e condições de reembolso antecipado.

CALCULO DA TAEG

A TAEG é calculada de acordo com os pressupostos e fórmula previstos no anexo à presente lei, de que faz parte integrante.

A Equação de base traduz a equivalência entre a utilização de crédito, por um lado, e os reembolsos e encargos, por outro.

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

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

Onde,

x – taxa anual encargos efetiva global (TAEG);

m – número de ordem da última utilização do crédito;

k – número de ordem de uma utilização do crédito, pelo que $1 \leq k \leq m$;

C_k – montante de utilização do crédito k ;

T_k – intervalo de tempo expresso em anos e fracções de anos, entre a data da primeira utilização e a data de cada utilização sucessiva, com $=0$;

m' – número do último reembolso ou pagamento de encargos

l – número de um reembolso ou pagamento de encargos;

D_l – montante de um reembolso ou pagamento de encargos;

S_l – intervalo, expresso em anos e fracções de um ano, entre a data da primeira utilização e a data de cada reembolso ou pagamento de encargos;

A equação acima definida pode ser reescrita apenas utilizando uma soma simples ou recorrendo à noção de fluxos, quer pagos quer recebidos nos períodos de 1 a k , expressos em anos, como se segue:

$$s = \sum_k^m A_k (1 + X)^{-t_k}$$

Onde,

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

BASE DO CÁLCULO

A base de incidência para o cálculo de juros para as operações de crédito nos contratos celebrados a partir da entrada em vigor da presente lei é de 360 (trezentos e sessenta) dias.

CONDIÇÕES DE REEMBOLSO ANTECIPADO

Artigo 6º Direito ao reembolso antecipado

1- Os mutuários têm o direito de efetuar o reembolso antecipado parcial em qualquer momento do contrato, independentemente do capital a reembolsar, desde que efetuado em data coincidente com os vencimentos das prestações e mediante pré-aviso de 7 (sete) dias úteis à instituição de crédito mutuante.

2 - O reembolso antecipado total pode ser efetuado em qualquer momento da vigência do contrato mediante pré-aviso de 30 (trinta) dias corridos à instituição de crédito mutuante.

Artigo 7º Comissão por reembolso antecipado

1- O valor da comissão a pagar pelo cliente nos casos de reembolso antecipado, parcial ou total, ou de transferência de crédito para outra instituição consta clara e expressamente do contrato e não pode ser superior a:

a) 0,5% a aplicar sobre o capital que é reembolsado no caso de contratos celebrados no regime de taxa variável;

b) 2% a aplicar sobre o capital que é reembolsado no caso de contratos celebrados no regime de taxa fixa.

2 - O disposto no número anterior não se aplica aos contratos em execução em que tenha sido convencionada, entre as partes, comissão de valor inferior ou a sua isenção.

3 - Em caso de reembolso antecipado por motivos de morte, desemprego ou deslocação profissional, não pode ser cobrada comissão.

4 - Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se estar em situação de desemprego quem se encontre inscrito como tal no Centro de Emprego e Formação Profissional há mais de 3 (três) meses, constituindo prova da situação de desemprego a exibição de respetiva declaração nos termos do Decreto-lei n.º 15/2016, de 5 de Março.

Artigo 8º Transferência de crédito

1 - O reembolso antecipado sob a forma de transferência de crédito aplica-se exclusivamente aos contratos de crédito à habitação.

2 - No caso de reembolso antecipado sob a forma de transferência de crédito, deve a instituição credora original disponibilizar, no prazo de 10 (dez) dias úteis, à nova instituição mutuante, as informações e elementos necessários à realização desta operação, designadamente o valor do capital em dívida e o período de tempo de empréstimo já decorrido.

3 - Os custos relativos à troca de informações referidas no número anterior e os referentes à transferência dos valores decorrentes da operação de transferência de crédito, não podem ser repassados ao mutuário, sem prejuízo do disposto no artigo 9º.

4 - A troca de informações entre as instituições credora original e proponente deve ser realizada, preferencialmente, por correspondência eletrónica.

5 - Em caso de desistência da transferência de crédito, antes da sua efetivação, o mutuário deve formalizar, por escrito, a desistência junto à instituição credora original e à instituição credora proponente.

6 - O reembolso antecipado com vista à transferência do crédito não prejudica a validade dos contratos de seguro, sem prejuízo da substituição do beneficiário dos contratos de seguro pelo novo mutuante, em condições que não afetem os riscos abrangidos pelos seguros celebrados para garantia da obrigação de pagamento, salvo convenção das partes mais favorável.

7 - O disposto no número anterior prevalece sobre qualquer cláusula contratual em sentido contrário, ou que de alguma forma agrave a posição do segurado ou do mutuário em função da transferência de crédito.

Artigo 9º Outros encargos

Sem prejuízo da comissão prevista no número 1 do artigo 7º, é proibido o débito de qualquer encargo ou despesa pela realização das operações de reembolso com vista à transferência de crédito, com exceção da repercussão dos demais encargos suportados pelo mutuante que lhes sejam exigíveis por terceiros, e repercutíveis nos mutuários, nomeadamente os pagamentos a conservatórias e cartórios notariais, ou que tenham natureza fiscal, mediante justificação documental das respetivas despesas ao mutuário.

BAI Cabo Verde, Confiança no Futuro.