

# O NOVO REGIME DO CRÉDITO AOS CONSUMIDORES PARA IMÓVEIS DE HABITAÇÃO

*Sandra Passinhas \**

## **1. A Diretiva 2014/17/UE e a definição de um quadro regulatório comum para o crédito aos consumidores**

Foi em março de 2003 que a Comissão lançou um processo de identificação e avaliação do impacto dos obstáculos ao mercado interno no domínio dos contratos de crédito para imóveis destinados a habitação. Posteriormente, em 18 de dezembro de 2007, adotou um Livro Branco sobre a integração dos mercados de crédito hipotecário da UE<sup>[1]</sup>, onde anunciava a intenção de

.....

\* Professora Auxiliar da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra. Investigadora do Instituto Jurídico da Faculdade de Direito de Coimbra. Este texto corresponde, com ligeiras alterações, à apresentação feita no Workshop “Sobreendividamento”, organizado pelo Centro de Direito do Consumo (com o apoio da Direcção-Geral do Consumidor, através do Fundo para a Promoção dos Direitos dos Consumidores), no passado dia 24 de fevereiro de 2018, na Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, subordinada ao tema “Contratos de crédito para imóveis destinados a habitação – o DL 74-A/2017”).

<sup>[1]</sup> COM (2011) 142 final.



proceder a uma avaliação do impacto das diferentes opções de ação política, nomeadamente quanto à informação pré-contratual, às bases de dados sobre crédito, à avaliação da solvabilidade do mutuário, à taxa anual de encargos efetiva global (TAEG) e à consultoria sobre contratos de crédito. Para o efeito, a Comissão criou um Grupo de Peritos do Historial Creditício, para a ajudar a preparar medidas que melhorassem a acessibilidade, a comparabilidade e o caráter exaustivo dos dados relativos ao crédito, e promoveu diversos estudos sobre o papel e as operações dos intermediários de crédito ou outras instituições que, não sendo instituições de crédito, celebravam contratos de crédito para aqueles imóveis.

Apesar de um mercado de crédito mais transparente e mais eficiente no espaço europeu ser considerado vital para a promoção do desenvolvimento das atividades transfronteiriças e para a criação de um mercado interno de contratos de crédito para imóveis de habitação, a Comissão havia encontrado diferenças substanciais nas legislações dos vários Estados-Membros relativamente às normas de conduta na concessão de crédito, bem como na regulação e supervisão dos intermediários de crédito e das instituições que celebravam esses contratos. Essas diferenças criavam obstáculos que restringiam o volume da atividade transfronteiriça<sup>[2]</sup>, tanto do lado da oferta como do lado da procura, reduzindo assim a concorrência e as opções de escolha

.....  
<sup>[2]</sup> Sobre a dificuldade jurídica e prática na constituição de uma hipoteca sobre bens situados noutros Estados-Membros, vide AFONSO PATRÃO, *Removendo Obstáculos ao Mercado Europeu de Garantias Bancárias: A Autonomia Conflitual na Hipoteca e o Reforço da Cooperação Internacional*, tese de doutoramento

disponíveis no mercado, aumentando o custo do crédito para os contraentes e constituindo mesmo, em concreto, um obstáculo à realização de negócios. Foi neste quadro que surgiu a Diretiva 2014/17/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro de 2014, relativa aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação<sup>[3]</sup>, que visa *“desenvolver um mercado interno mais transparente, eficiente e competitivo, através de contratos de crédito para bens imóveis que sejam coerentes, flexíveis e equitativos, promovendo simultaneamente a concessão e contração de empréstimos de forma sustentável e a inclusão financeira, e proporcionando assim um nível elevado de proteção dos consumidores”*<sup>[4]</sup>.

Sendo uma diretiva de mercado, o seu propósito essencial é a (re)construção da confiança dos diversos atores. A crise financeira havia demonstrado que o comportamento irresponsável de alguns participantes no mercado pode minar os alicerces

.....  
apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, em julho de 2015, págs. 247 e ss.

<sup>[3]</sup> OJ L 60, 28.2.2014, págs. 34-85. A Diretiva 2014/17/UE alterou as Diretivas 2008/48/CE e 2013/36/UE e o Regulamento (UE) n.º 1093/2010 e foi alterada pelo Regulamento (UE) n.º 2016/1011, do Parlamento e do Conselho, de 8 de junho de 2016. Sobre as origens da Diretiva, vide ESTHER ARROYO AMAYUELAS, “Crisis? What Crisis? Common EU Rules for Mortgage Credits”, em *The Impact of the Mortgage Credit Directive in Europe – Contrasting Views from Member States*, MIRIAM ANDERSON e ESTHER ARROYO AMAYUELAS (ed.), págs. 7 e ss, e bibliografia aí citada, bem como ANDREA FUSARO, “Il diritto europeo delle ipoteche immobiliari: novità e prospettive”, págs. 17 e ss., em “I mutui ipotecari nel diritto comparato ed europeo”, *Commentario alla direttiva 2014/17/UE*”, coord. por PIETRO SIRENA, Fondazione Italiana del Notariato, 2016, págs. 17 e ss.

<sup>[4]</sup> Cfr. Considerando 6.



do sistema financeiro, provocando desconfiança entre as partes, em especial nos consumidores, com consequências sociais e económicas potencialmente graves. Verificou-se que muitos consumidores haviam perdido a confiança no setor financeiro e que os mutuários sentiam cada vez mais dificuldade em reembolsar os seus empréstimos, daí resultando um aumento das situações de incumprimento e de venda coerciva do imóvel<sup>[5]</sup>. Foi neste contexto que o G20 solicitou a colaboração do Conselho de Estabilidade Financeira para estabelecer princípios sobre normas idóneas em matéria de concessão de crédito para habitação. Ainda que alguns dos maiores problemas associados à crise financeira houvessem ocorrido no exterior da União, os níveis de dívida dos consumidores na União eram já significativos e concentravam-se em grande parte em créditos para imóveis de habitação. Portanto, era conveniente assegurar que o enquadramento regulamentar da União nesta área fosse robusto e coerente com os princípios internacionais e utilizasse adequadamente o *leque de instrumentos existentes*, incluindo o recurso à *ratio* entre o valor do empréstimo e o valor da garantia, à *ratio* entre o valor do empréstimo e o rendimento, à *ratio* entre o rendimento e o endividamento ou a outras semelhantes, com níveis mínimos abaixo dos quais nenhum crédito seria considerado aceitável, ou *outras medidas compensatórias* para as situações em que os riscos fossem maiores para os consumidores ou necessárias para prevenir o endividamento excessivo das famílias.

[5] Em Portugal, vide LUÍS MENEZES LEITÃO, "O impacto da crise financeira no regime do crédito à habitação", em *I Congresso de Direito Bancário* (coord. por LUÍS PESTANA DE VASCONCELOS), Almedina, Coimbra, 2015, págs. 9 e ss.

Face aos problemas revelados pela crise financeira e tendo em vista garantir a existência de um mercado interno eficiente e competitivo que contribuísse para a estabilidade financeira, a Comissão, na sua comunicação de 4 de março de 2009, intitulada “Impulsionar a retoma europeia”, propôs medidas relativas aos contratos de crédito para imóveis de habitação, em especial um enquadramento fiável para a intermediação de crédito, na perspetiva da criação de mercados responsáveis e de confiança para o futuro e do restabelecimento da confiança dos consumidores e, na sua Comunicação de 13 de abril de 2011, intitulada “Ato para o Mercado Único – Doze alavancas para estimular o crescimento e reforçar a confiança mútua”<sup>[6]</sup>, a Comissão voltou a afirmar o seu empenho num mercado interno eficiente e competitivo.

Os problemas detetados nos mercados de crédito hipotecário na União estavam relacionados com a contratação (concessão e contração) irresponsável de empréstimos e com comportamentos potencialmente irresponsáveis dos intervenientes no mercado, incluindo os intermediários de crédito e outras instituições. *Refira-se, a título de exemplo a concessão de créditos em moeda estrangeira, pelos quais os consumidores tinham optado para tirar vantagem das taxas devedoras oferecidas, mas sem terem a informação ou compreensão adequadas do inerente risco de taxa de câmbio, ineficácia, acompanhada da incoerência ou inexistência de regimes aplicáveis aos intermediários de crédito e às instituições que, não sendo instituições de crédito,*

.....  
<sup>[6]</sup> COM (2011) 206 final.



concediam crédito para imóveis de habitação. Estes problemas, repetimos, tinham repercussões potencialmente significativas a nível macroeconómico, suscetíveis de resultar em prejuízos para os consumidores, constituir obstáculos económicos ou jurídicos à atividade transfronteiriça e criar condições de concorrência desiguais entre os diversos intervenientes<sup>[7]</sup>.

O objetivo da Diretiva 2014/17/UE foi promover a concessão responsável de crédito e assegurar que os consumidores que celebrem contratos de crédito para bens imóveis beneficiem de um elevado nível de proteção, sendo que naqueles se compreendem os *créditos garantidos por bens imóveis*, independentemente da finalidade do crédito, os *contratos de refinanciamento* e *outros contratos de crédito* cuja finalidade seja permitir que um proprietário ou comproprietário mantenha direitos reais sobre um edifício ou terreno, e os créditos que sejam utilizados para *aquisição de um imóvel* em determinados Estados-Membros, incluindo os créditos que não impliquem o reembolso do capital ou, a não ser que os Estados-Membros disponham de um quadro alternativo adequado, os créditos cuja finalidade seja conceder um *financiamento temporário* entre a venda de um bem imóvel e a aquisição de outro e os *créditos garantidos para a realização de obras em imóveis de habitação*<sup>[8]</sup>. Os contratos de crédito sem

---

<sup>[7]</sup> Vide, a propósito, IAIN RAMSAY, "Two Cheers for Europe: Austerity, Mortgage Foreclosure and Personal Insolvency Policy in the EU", em *Consumer Debt and Social Exclusion in Europe*, HANS-W. MICKLITZ e IRINA DOMURATH, Ashgate, 2016, págs. 189 e ss. Sobre a situação portuguesa, em especial, vide o relatório de CATARINA FRADE e MARIANA PINHEIRO ALMEIDA, págs. 47 e ss.

<sup>[8]</sup> Sobre as dificuldades na determinação do que é o crédito hipotecário, vide PETER SPARKES, "What is Mortgage Credit?", em *The Impact of the Mortgage*

garantia associada cuja finalidade seja a realização de obras em imóveis de habitação e envolvam montantes superiores a 75.000 EUR caem no âmbito de aplicação da Diretiva 2008/48/CE<sup>[9]</sup>, que foi para tal alterada.

Cabe a este propósito referir que o legislador europeu pretendeu assegurar a todos os consumidores que celebram um contrato de crédito um nível de proteção equivalente, ainda que com especificações quando se trate de crédito ao consumo ou de crédito para imóveis de habitação. Algumas *definições essenciais*, nas quais se incluem as de “consumidor” e de “suporte duradouro”, bem como os conceitos-chave utilizados na informação normalizada para designar as características financeiras do crédito, incluindo o “montante total imputado ao consumidor” e a “taxa devedora”, estão em consonância com as definições e conceitos utilizados na Diretiva 2008/48/CE, utilizando-se *a mesma terminologia* para o mesmo tipo de factos, independentemente de se tratar de um crédito hipotecário ou de um outro tipo de crédito aos consumidores. A fim de assegurar um enquadramento coerente para os consumidores no domínio

.....  
*Credit Directive in Europe cit.*, págs. 24 e ss, com observações muito pertinentes sobre os objetivos (possíveis) da Diretiva.

[9] A Diretiva 2008/48/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de abril de 2008, relativa a contratos de crédito aos consumidores, determina no artigo 2.º, n.º 2, alínea c), que é era aplicável a “*Contratos de crédito cujo montante total de crédito seja inferior a 200 EUR ou superior a 75 000 EUR*”. Foi-lhe agora acrescentado o artigo 2-A: “*Não obstante o n.º 2, alínea c), a presente diretiva aplica-se aos contratos de crédito sem garantia associada cujo objetivo seja a realização de obras em imóveis de habitação, com um montante total de crédito superior a 75 000 EUR*”. Em sentido concordante, vide o artigo 2.º, n.º 2, alínea c), e n.º 5, do Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho.



do crédito, bem como de minimizar os encargos administrativos para os mutuantes e os intermediários de crédito, o núcleo da Diretiva 2014/17/UE segue a *estrutura* da Diretiva 2008/48/CE, sempre que possível. Da mesma forma, garante um *acesso não discriminatório* às bases de dados de crédito relevantes, a fim de assegurar condições equitativas relativamente ao disposto na Diretiva 2008/48/CE<sup>[10]</sup>. Tal como acontece com a Diretiva 2008/48/CE, a Diretiva 2014/17/UE assegura um *processo de admissão* adequado e a *supervisão* de todos os mutuantes que celebrem contratos de crédito para bens imóveis e estabelece requisitos para a criação de mecanismos de *resolução extrajudicial de litígios* e de garantia de acesso aos mesmos<sup>[11]</sup>. Os Estados-Mem-

[10] A consulta de uma base de dados de crédito é um elemento útil na avaliação da solvabilidade, e os mutuantes só deverão ter a possibilidade de consultar a base de dados de crédito durante a vigência do crédito para identificar e avaliar o potencial de incumprimento. Essa consulta da base de dados de crédito deverá ser sujeita às salvaguardas adequadas para garantir que só é utilizada para a identificação e resolução precoces do risco de crédito no interesse do consumidor, e não para informar em sede de negociações comerciais. A Diretiva 2014/17/UE trata a questão da utilização de dados pessoais no contexto da avaliação da solvabilidade do consumidor e impõe o respeito pela legislação em vigor.

[11] O enquadramento legal da União no domínio dos contratos de crédito para imóveis de habitação é coerente ainda com outros atos normativos e supletivo em relação aos mesmos, em particular nos domínios da proteção do consumidor e da supervisão prudencial. A Diretiva 2014/17/UE complementa a Diretiva 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. Para serem consideradas fidedignas, as normas de avaliação deverão ter em conta aquelas reconhecidas internacionalmente, em particular as desenvolvidas pela Comissão Internacional de Normas de Avaliação, pelo Grupo Europeu de Associações de Avaliadores e pela *Royal Institution of Chartered Surveyors*. A este respeito é assegurada a consonância dos mecanismos previstos com a Diretiva 2013/36/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de junho

broz tiveram, por conseguinte, de assegurar, na transposição da Diretiva, a coerência de aplicação e interpretação no que respeita a essas definições essenciais e a esses conceitos-chave.

Ao nível das soluções, a Diretiva 2014/17/UE prevê regras harmonizadas no que se refere aos domínios de *conhecimentos e competências* que o pessoal dos mutuantes, dos intermediários de crédito e dos representantes nomeados deverá possuir para a elaboração, a oferta, a concessão e a intermediação de contratos de crédito<sup>[12]</sup>. No que respeita à publicidade dos produtos, pretendeu-se assegurar que a *publicidade dos contratos de crédito* não dê uma imagem enganadora do produto (de acordo com a Diretiva 2005/29/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 11 de maio de 2005, relativa às práticas comerciais desleais das

de 2013, relativa ao acesso à atividade das instituições de crédito e à supervisão prudencial das empresas de investimento. Porque os intermediários exercem frequentemente outras atividades para além da mera intermediação de crédito, nomeadamente a mediação de seguros ou a prestação de serviços de investimento, a Diretiva 2014/17/UE garante também a coerência com a Diretiva 2002/92/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 9 de dezembro de 2002, relativa à mediação de seguros, e com a Diretiva 2004/39/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 21 de abril de 2004, relativa aos mercados de instrumentos financeiros. Em particular, as instituições de crédito autorizadas nos termos da Diretiva 2013/36/UE e outras instituições financeiras sujeitas a regimes de admissão equivalentes nos termos da lei nacional não deverão precisar de admissão de forma separada para exercerem a atividade de intermediário de crédito, a fim de simplificar o estabelecimento e as operações transfronteiriças dos intermediários de crédito.

[12] A Diretiva não prevê regras específicas diretamente relacionadas com o reconhecimento de qualificações profissionais obtidas por uma pessoa num Estado-Membro para satisfazer os requisitos de conhecimentos e competências noutra Estado-Membro, pelo que continuam a ser reguladas pela Diretiva 2005/36/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 7 de setembro de 2005, relativa ao reconhecimento das qualificações profissionais.



empresas face aos consumidores no mercado interno). Definiu-se o modo de cálculo do *custo total do crédito* para o consumidor, que deverá incluir todos os custos que este tenha de pagar no âmbito do contrato de crédito e que sejam do conhecimento do mutuante (*maxime* juros, comissões, impostos, remuneração dos intermediários de crédito, despesas de avaliação do imóvel para efeitos da hipoteca e quaisquer outros encargos, com exceção dos emolumentos notariais, necessários para a obtenção do crédito, por exemplo, um seguro de vida, ou para a sua obtenção nos termos e condições comercializadas, v.g., um seguro contra incêndio). Oferece ainda a Diretiva 2014/17/UE regulamentação para a oferta de produtos e serviços acessórios (por exemplo no tocante às despesas de abertura e manutenção de uma conta bancária), sem, todavia, prejudicar a aplicação da já referida Diretiva 2005/29/CE e da Diretiva 93/13/CEE do Conselho, de 5 de abril de 1993, relativa às cláusulas abusivas nos contratos celebrados com os consumidores.

Núcleo fundamental a ter em consideração é, sublinhe-se, a regulamentação relativa à prestação de informação pré-contratual, que terá de ser feita, de acordo com o artigo 14.º, n.º 2, e com o Anexo II, Parte A, através da *ficha de informação normalizada europeia (FINE)*, e ao cálculo da TAEG (de acordo com o artigo 17.º, n.º 1 a n.º 5, 7 e 8, e o Anexo I), pois, no que diz respeito a estas matérias, a Diretiva 2014/17/UE apresenta-se como um *instrumento de harmonização total*<sup>[13]</sup>. Os

.....  
<sup>[13]</sup> As definições constantes da Diretiva 2014/17/UE determinam o âmbito da harmonização, mas os Estados-Membros podem aplicar, nos termos do direito da

Estados-Membros, contudo, mantêm a faculdade de introduzir disposições mais restritivas no que diz respeito às instruções de preenchimento da FINE<sup>[14]</sup>.

No restante, tendo em conta a especificidade dos contratos de crédito para bens imóveis e as diferenças na evolução do mercado e nas condições existentes nos Estados-Membros, especialmente no que diz respeito à estrutura do mercado e aos participantes no mercado, às categorias de produtos disponíveis e às formalidades inerentes ao processo de concessão de crédito, os Estados-Membros mantêm, todavia, a possibilidade de manter ou introduzir disposições mais restritivas em domínios que não estejam claramente identificados como objeto de harmonização máxima. O artigo 2.º da Diretiva, quanto ao nível de harmonização, estabelece que o diploma não obsta a que os Estados-Membros mantenham ou introduzam disposições mais restritivas para a proteção dos consumidores, desde que tais disposições sejam compatíveis com as suas obrigações decorrentes do direito da União. E, em particular, os Estados-Membros podiam decidir não aplicar os artigos 11.º (sobre a informação normalizada a

.....  
União, as disposições nela contidas a outros domínios. Além disso, não obstam a que os Estados-Membros aprovem, no direito nacional, subdefinições para efeitos específicos, desde que sejam conformes com as definições constantes da diretiva. Trazendo um exemplo tirado da Diretiva, os Estados-Membros deverão poder determinar, no direito nacional, subcategorias de intermediários de crédito que não estejam identificadas, quando essas subcategorias forem necessárias a nível nacional para, por exemplo, diferenciar o nível de conhecimentos e exigências de competência a satisfazer pelos diferentes intermediários de crédito.

[14] Quanto a este aspeto, vide *infra* nota 52.



incluir na publicidade) e 14.º (sobre informação pré-contratual) e o Anexo II (FINE) a contratos de crédito aos consumidores garantidos por hipoteca ou outra garantia equivalente habitualmente utilizada num Estado-Membro para imóveis destinados a habitação, ou garantidos por outro direito relativo a esses imóveis, cuja finalidade não seja a aquisição ou manutenção de direitos sobre imóveis destinados a habitação, desde que apliquem a esses contratos de crédito os artigos 4.º e 5.º e os Anexos II e III da Diretiva 2008/48/CE. Podiam também decidir não aplicar a Diretiva a contratos de crédito relativos a imóveis caso tais contratos de crédito estipulem que o imóvel não pode nunca destinar-se a habitação própria (casa, apartamento ou outro local de residência) do consumidor ou de um membro da sua família, *destinando-se a referida habitação (casa, apartamento ou outro local de residência) a arrendamento*, desde que assegurassem a aplicação de um enquadramento adequado para este tipo de crédito a nível nacional; a contratos de crédito relativos a *crédito concedido a um público restrito* ao abrigo de uma disposição legal de interesse geral, sem juros, com taxas devedoras inferiores às praticadas no mercado, ou noutras condições mais favoráveis para os consumidores do que as praticadas no mercado e com taxas devedoras não superiores às praticadas no mercado; aos empréstimos intercalares; a contratos de crédito cujo mutuante seja uma organização abrangida pelo âmbito de aplicação do artigo 2.º, n.º 5, da Diretiva 2008/48/CE<sup>[15]</sup>. Caso os Estados-Mem-

[15] A Diretiva 2008/48/CE prevê no seu artigo 5.º, n.º 2, que: "Os Estados-Membros podem determinar que apenas sejam aplicáveis os artigos 1.º a 4.º, 6.º, 7.º e 9.º, o n.º 1 do artigo 10.º, as alíneas a) a h) e l) do n.º 2 do artigo 10.º, o n.º 4 do

bro optassem por não aplicar a Diretiva aos contratos de crédito relativos a crédito concedidos a um público restrito ao abrigo de uma disposição legal de interesse geral, sem juros, com taxas devedoras inferiores às praticadas no mercado, ou noutras condições mais favoráveis para os consumidores do que as praticadas no mercado e com taxas devedoras não superiores às praticadas no mercado, ou aos contratos de crédito cujo mutuante fosse uma organização abrangida pelo âmbito de aplicação do artigo 2.º, n.º 5, da Diretiva 2008/48/CE, deveriam assegurar a aplicação de medidas alternativas adequadas para assegurar que os consumidores receberam em tempo oportuno informações sobre as principais características, riscos e custos desses contratos de crédito na fase pré-contratual, e que a publicidade desses contratos de crédito seja leal, clara e não enganosa.

.....

artigo 10.º, os artigos 11.º, 13.º e os artigos 16.º a 32.º aos contratos de crédito celebrados por uma organização que: a) Seja criada em benefício mútuo dos seus membros; b) Não obtenha lucros em benefício de qualquer outra pessoa para além dos seus membros; Responda a um objeto social imposto pelo direito interno; d) Receba e gira apenas as poupanças dos seus membros e proporcione fontes de crédito unicamente aos seus membros; e e) Proporcione crédito com base numa TAEG que seja inferior às taxas praticadas no mercado ou esteja sujeita a um limite estabelecido pelo direito interno, e cuja composição esteja restringida a pessoas que residam ou trabalhem num local específico ou a trabalhadores, incluindo os já reformados, de um determinado empregador, ou a pessoas que preencham outras condições previstas no direito interno para a existência de um elo comum entre os membros.



Vejamos, pois, quais as opções tomadas pelo legislador português<sup>[16]</sup>.

## 2. O Decreto-Lei n.º 74-A/2017 de 23 de junho

A Diretiva 2014/17/UE foi transposta para o direito português através de dois diplomas: pelo Decreto-Lei n.º 81-C/2017, de 7 de julho, que regula as atividades de *intermediação de crédito* e de *prestação de serviços de consultoria*, e pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, que procedeu à transposição das disposições da Diretiva que regulam a comercialização dos contratos de crédito com garantia hipotecária ou equivalente, objeto do presente texto<sup>[17]</sup>.

Como observámos acima, o legislador europeu imprimiu coerência ao regime jurídico do crédito aos consumidores: utilizou vários conceitos-chave da legislação já aplicável ao cré-

[16] Sobre a necessidade de intervenção do legislador nacional, vide J. M. MILO, "Comparative Remarks in the Impact of Mortgage Credit Directive 2014/17/EU", in *The Impact of the Mortgage Credit Directive in Europe*, cit, págs. 446 e ss. Na mesma obra encontramos o texto de MARIANA FONTES DA COSTA, "The Impact of the Mortgage Credit Directive 2014/17/EU, Views from Portugal", págs. 424 e ss, finalizado antes da transposição. Vide, numa perspetiva geral, JORGE MORAIS CARVALHO e KRISTIN NEMETH, "Implementation of the EU Mortgage Credit Directive in the EU Member States", *EuCML* (3/2017), págs. 131 e ss, e ISABEL MENÉRES CAMPOS e JORGE MORAIS CARVALHO, "Mortgage Credit in Portugal", *EuCML* (5/2017), págs. 219 e ss.

[17] Com entrada em vigor a 1 de janeiro de 2018. Como bem sublinha RUI PINTO DUARTE, *O Novo Regime do Crédito Imobiliário a Consumidores (Dec.-Lei 74-A/2017): Uma Apresentação*, Almedina, 2017, pág. 8, de acordo com o artigo 12.º, n.º 2, do Código Civil, as novas regras sobre relações obrigacionais aplicar-se-ão a todos os contratos celebrados anteriormente àquela data que se mantenham em vigor.

dito aos consumidores, na Diretiva 2008/48/CE (transposta pelo já referido Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho), e criou regimes semelhantes, em particular no que respeita à previsão de regras sobre publicidade, deveres de assistência ao consumidor, acesso não discriminatório a bases de dados para avaliação da solvabilidade do consumidor, vendas associadas e informação a prestar durante a vigência do contrato de crédito.

Os dois regimes, ainda que partilhando um quadro regulatório comum, não obnubilam as especificidades do crédito hipotecário, que justificam e fundamentam uma abordagem diferenciada, desde logo, o facto de o crédito para aquisição de habitação própria ser tipicamente o mais importante compromisso financeiro da vida de um consumidor, atendendo aos valores mutuados, ao prazo de amortização e às consequências da execução da hipoteca. Com o Decreto-Lei 74-A/2017, em síntese, reforçaram-se as disposições relativas à avaliação da capacidade do consumidor para reembolsar o crédito hipotecário, por comparação com outros tipos de crédito aos consumidores, bem como as garantias de que o consumidor tem condições para tomar uma decisão racional e esclarecida sobre as características do crédito a celebrar. Além disso, considerando a frequência com que, no mercado hipotecário português, se recorre à garantia da fiança, estendeu-se, em parte, esta proteção também ao consumidor que atua enquanto fiador, e que também assume um compromisso financeiro. Dada a importância da transação, assegurou-se que os consumidores dispõem de um prazo suficiente para ponderarem as implicações da con-



tratação do crédito ou da concessão da fiança. Entre as demais medidas tomadas para a promoção da concessão responsável de crédito, destaca-se a exigência de que os trabalhadores e prestadores de serviços aos mutuantes tenham um nível elevado de conhecimentos e competências, a fim de desempenharem as suas funções com qualidade e eficiência e conseguirem prestar explicações cabais aos consumidores. Com vista à correta avaliação do imóvel, quando a mesma é necessária para a obtenção do crédito, exigiu-se a intervenção de perito avaliador independente<sup>[18]</sup>. Adicionalmente, procurou-se acautelar uma gestão adequada de conflitos de interesse: o Decreto-Lei estabeleceu regras de remuneração dos trabalhadores e prestadores de serviços aos mutuantes, com o objetivo de limitar práticas de venda inadequadas e de acautelar que a forma de remuneração não prejudica o cumprimento dos deveres de diligência, neutralidade e lealdade. Finalmente, em moldes análogos ao já regulado para os prestadores de serviços de pagamento e emittentes de moeda eletrónica, e sem prejuízo do direito de recurso aos tribunais, previu-se a obrigação de disponibilização de meios de resolução extrajudicial de litígios, quer para o crédito hipotecário, quer para o demais crédito aos consumidores, através da adesão dos mutuantes a, pelo menos, duas entidades habilitadas a realizar arbitragens.

---

[18] Acautelando-se a aplicação da legislação específica quanto ao exercício da atividade de perito avaliador de imóveis, e tendo em consideração a importância das regras internacionais na matéria, como sejam os padrões desenvolvidos pelo Grupo Europeu de Associações de Avaliadores (TEGoVA), pelo Conselho de Normas Internacionais de Avaliação e pela *Royal Institution of Chartered Surveyors*.

O Decreto-Lei 74-A/2017 surge num contexto normativo em que já existiam, em Portugal, um acervo de direitos assegurados no domínio do crédito hipotecário, quer por via legislativa, quer regulamentar, que impôs a necessidade de tratar sistematicamente esses textos. O legislador optou pela recolha de grande parte dessas regras dispersas, procedendo à sua consolidação num único ato legislativo<sup>[19]</sup>, revogando os seguintes diplomas: a) os artigos 5.º, 6.º, 7.º-A, 7.º-B, 18.º a 22.º, 23.º-B, 24.º, 28.º-A e 30.º-A do Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro<sup>[20]</sup>; b) o Decreto-Lei n.º 240/2006, de 22 de dezembro (sobre o arredondamento da taxa de juro; c) o Decreto-Lei n.º 51/2007, de 7 de março<sup>[21]</sup> (sobre as práticas comerciais das instituições de crédito); d) o Decreto-Lei n.º 171/2008, de 26 de agosto (medidas de tutela do mutuário no crédito à habitação respeitantes à renegociação das condições dos empréstimos e à respetiva mobilidade); e) o Decreto-Lei n.º 192/2009, de 17 de agosto (estendeu o regime das práticas comerciais das instituições de crédito a outros contratos de crédito garantidos pelo mesmo imóvel); f) o Decreto-Lei n.º 226/2012, de 18 de outubro (estendeu o regime das práticas comerciais das instituições de crédito aos demais contratos de

.....

[19] De acordo com o propósito de simplificação legislativa expressamente insito no Programa do XXI Governo Constitucional.

[20] Alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 320/2000, de 15 de dezembro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 231/2002, de 4 de novembro, e 305/2003, de 9 de dezembro, pela Lei n.º 60-A/2005, de 30 de dezembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 107/2007, de 10 de abril, e 222/2009, de 11 de setembro, e pela Lei n.º 59/2012, de 9 de novembro.

[21] Alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 88/2008, de 29 de maio, 192/2009, de 17 de agosto, e 226/2012, de 18 de outubro.



crédito garantidos por hipoteca, ou por outro direito sobre imóvel, e celebrados com clientes bancários particulares)<sup>[22]</sup>.

Vejamos, agora, em particular o regime substantivo do crédito imobiliário aos consumidores.

#### a) *Âmbito de aplicação*

O artigo 2.º do Decreto-Lei determina que aquele se aplica aos seguintes contratos de crédito, quando celebrados com consumidores: a) contratos de crédito para a aquisição ou construção de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento; b) contratos de crédito para aquisição ou manutenção de direitos reais sobre terrenos ou edifícios já existentes ou projetados<sup>[23]</sup>; c) contratos de crédito que, independentemente da finalidade, estejam garantidos por hipoteca ou por outra garantia equivalente habitualmente utilizada sobre imóveis, ou garantidos por um direito relativo a imóveis. A aplicação deste regime é ainda estendido aos contratos de locação financeira de bens imóveis para habitação própria permanente, secundária-

---

<sup>[22]</sup> Cfr. artigo 46.º, n.º 1.

<sup>[23]</sup> A versão portuguesa da Diretiva utiliza, no seu artigo 3.º, n.º 1, alínea b), a expressão "direitos de propriedade", à semelhança das versões espanhola, italiana, francesa e alemã. A versão inglesa utiliza "property rights", pelo que tendemos a concordar com RUI PINTO DUARTE, *O novo regime*, cit., pág. 20, nota 19, em que se deve entender por "direitos" de propriedade todos os direitos reais, *maxime*, os direitos reais de gozo.

ria ou para arrendamento<sup>[24]</sup>. O legislador português optou pela aplicação do regime aos contratos de mútuo para aquisição de imóveis destinados a um aproveitamento indireto do imóvel, através da obtenção de frutos civis, as rendas, em virtude de um contrato de arrendamento. Note-se, todavia, que a noção de consumidor constante do artigo 4.º, alínea d) (*“a pessoa singular que, nos negócios abrangidos pelo presente decreto-lei, atua com objetivos alheios à sua atividade profissional”*)<sup>[25]</sup>, exclui a aquisição de imóveis para o exercício do arrendamento como atividade empresarial. O mesmo se deve entender quanto ao exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento local<sup>[26]</sup>.

Nos termos do artigo 3.º, o Decreto-Lei não se aplica aos: a) contratos de crédito cuja finalidade seja financiar a realização de obras e que não estejam garantidos por hipoteca ou por outro direito sobre coisa imóvel; b) contratos de crédito com reafectação da cobertura hipotecária (*equity release*) em que o mutuante efetue um pagamento único, pagamentos periódicos ou de outra forma desembolse o crédito como contrapartida de um montante resultante da futura venda de um bem imóvel ou da

.....  
<sup>[24]</sup> Com exceção do disposto no n.º 3 do artigo 14.º (negociação do contrato de crédito), na alínea a) do n.º 2 e nos n.ºs 6 e 7 do artigo 25.º (renegociação do contrato de crédito) e no artigo 28.º (retoma do contrato de crédito).

<sup>[25]</sup> Para a noção de empresa, vide COUTINHO DE ABREU, *Da Empresarialidade – As Empresas no Direito*, Almedina, Coimbra, 1996, págs. 41 e ss, e FILIPE CASSIANO DOS SANTOS, *Direito Comercial Português I*, Coimbra Editora, 2007, págs. 33 e ss.

<sup>[26]</sup> Vide FERNANDA PAULA OLIVEIRA, SANDRA PASSINHAS e DULCE LOPES, *Alojamento Local e Uso de Fração Autónoma*, Almedina, 2017, sobre a qualificação da atividade de alojamento local.



transmissão de um direito sobre bem imóvel; e não exija o reembolso do crédito enquanto não ocorrerem um ou mais eventos específicos na vida do consumidor, a menos que o incumprimento das obrigações contratuais pelo consumidor permita ao mutuante resolver o contrato de crédito<sup>[27]</sup>; c) contratos de crédito em que o crédito seja concedido por um empregador aos seus trabalhadores enquanto benefício associado ao respetivo vínculo, sem juros ou com TAEG inferiores às praticadas no mercado, e que não seja proposto ao público em geral; d) contratos de crédito em que o crédito seja concedido sem juros e outros encargos, com exceção dos que cubram custos diretamente relacionados com a garantia do crédito; e) contratos de crédito que resultem de transação em tribunal ou perante outra autoridade pública; f) contratos de crédito que se limitem a estabelecer o pagamento diferido de uma dívida preexistente, sem quaisquer encargos, e que não estejam abrangidos pelo disposto nas alíneas a) ou c) do n.º 1 do artigo 2.º. Estes contratos, verificando-se os requisitos legais, ficarão, contudo, sujeitos ao regime constante do Decreto-Lei 349/98, de 11 de novembro, na parte em que se mantém em vigor.

.....

[27] Estes contratos de crédito têm características específicas que ultrapassam o âmbito de aplicação da Diretiva. A avaliação da solvabilidade do consumidor, por exemplo, é irrelevante, uma vez que os pagamentos são feitos pelo mutuante ao consumidor e não o contrário, e sempre requereriam uma informação pré-contratual substancialmente diferente.

b) *Obrigações para os mutuantes*

i) *Política de remuneração*

O novo regime do crédito imobiliário incidiu especialmente na atividade dos mutuantes, ao intervir diretamente na sua política de remuneração, que era considerada à altura um dos elementos que mais propiciava a concessão irresponsável de crédito.

O artigo 5.º, sobre *política de remuneração*, estabelece que, sem prejuízo da observância de outros requisitos estabelecidos na lei, os mutuantes devem assegurar que as políticas de remuneração dos trabalhadores<sup>[28]</sup> envolvidos na elaboração, comercialização e concessão de contratos de crédito respeitam, de forma adequada à sua dimensão e organização interna, os requisitos seguintes: não colocam em causa o cumprimento dos deveres de conduta previstos no artigo 74.º do RGICSF, nomeadamente os deveres de diligência, neutralidade, lealdade e discricção e respeito consciencioso dos interesses que lhes estão confiados; b) são consentâneas e promovem a gestão sã e prudente de riscos, não podendo incentivar a assunção de risco a um nível superior ao tolerado pelo mutuante; c) são compatíveis com a

.....  
[28] É considerada trabalhador a pessoa singular que, ao abrigo de um contrato de trabalho ou de prestação de serviços celebrado com um mutuante, participa de forma direta nas atividades relacionadas com a concessão de crédito, tem contatos com consumidores na prestação de serviços, ou está diretamente envolvida na gestão ou supervisão daquelas pessoas singulares.



estratégia empresarial do mutuante, os seus objetivos, valores e interesses de longo prazo; d) e incluem medidas destinadas a evitar conflitos de interesse, nomeadamente estabelecendo que a remuneração, incluindo eventuais comissões, não depende, direta ou indiretamente, de qualquer aspeto relacionado com os pedidos de crédito aprovados ou contratos de crédito celebrados, designadamente do seu número ou percentagem mensal ou anual por trabalhador, montantes, tipo, taxa aplicável.

O Banco de Portugal estabeleceu, através do Aviso 5/2017, que entrou em vigor no dia 1 de janeiro de 2018, regras necessárias à execução deste preceito nos seus artigos 3.º a 8.º. Em particular, na definição das políticas de remuneração (que abrangem todas as formas de remuneração fixa e variável que possam ser atribuídas aos trabalhadores, incluindo os benefícios monetários e não monetários quando atribuídos a título de incentivo), os mutuantes devem: a) assegurar um equilíbrio entre as componentes fixa e variável da remuneração, sempre que se preveja a atribuição destas duas componentes; b) estabelecer, nas situações abrangidas pela alínea anterior, um limite máximo para a componente variável da remuneração, o qual deve ser definido com base numa percentagem da componente fixa da remuneração; c) condicionar a atribuição da componente variável da remuneração ao cumprimento de critérios quantitativos e qualitativos; d) definir como critérios qualitativos, entre outros, indicadores relacionados com o cumprimento de regras e procedimentos internos e com a qualidade do serviço prestado aos consumidores; e) assegurar que os critérios fixados para a de-

terminação da componente variável da remuneração tenham em consideração o desempenho do trabalhador e da estrutura interna em que este se encontra inserido; f) garantir que o pagamento da componente variável da remuneração depende da verificação rigorosa do cumprimento dos critérios definidos para a sua atribuição; e g) prever a possibilidade de a componente variável de remuneração não ser atribuída quando tal seja apropriado.

As políticas de remuneração devem constar de instrumento próprio e ser de fácil compreensão pelos trabalhadores abrangidos e, nos termos do artigo 4.º do Aviso, os documentos relativos às políticas de remuneração dos trabalhadores envolvidos na elaboração, comercialização e concessão de contratos de crédito devem ser redigidos de forma clara, simples e transparente e incluir, pelo menos, as seguintes informações: a) os objetivos dessas políticas; b) os trabalhadores abrangidos pelo seu âmbito de aplicação; c) as situações em que se prevê a atribuição de componente variável de remuneração, o seu limite máximo, bem como os critérios e condições para a sua atribuição<sup>[29]</sup>. Os mutuantes devem implementar mecanismos de controlo eficazes, que permitam identificar e solucionar situações em que as políticas de remuneração dos trabalhadores envolvidos na elaboração, comercialização e concessão de contratos de crédito sejam suscetíveis de prejudicar os consumidores, assegurando,

[29] Os mutuantes devem conservar os documentos relativos às políticas de remuneração pelo período mínimo de cinco anos após a última data em que estas foram aplicadas, devendo disponibilizar os documentos em causa ao Banco de Portugal, sempre que este os solicite.



em particular, a monitorização da informação relativa à comercialização e concessão de contratos de crédito, com vista à identificação de tendências ou de padrões que indiciem a existência de conflitos de interesses ou de prejuízos para os consumidores, e a avaliação da qualidade do serviço prestado, através, por exemplo, de contactos com consumidores e a realização de ações de cliente mistério. Estas medidas devem ser avaliadas, com periodicidade mínima anual, cabendo aos mutuantes adotar, sempre que necessário, as providências que se mostrem adequadas a assegurar que elas têm em devida consideração os direitos e interesses dos consumidores e não criam incentivos para que os interesses dos consumidores sejam prejudicados.

*ii) Conhecimentos e competências*

O artigo 6.º do Decreto-Lei 74-A/2017 impõe exigências no que ao nível de conhecimento e de competências diz respeito. Os mutuantes com sede ou sucursal em Portugal devem assegurar que os seus trabalhadores possuem e mantêm atualizado um nível adequado de conhecimentos e competências, no que se refere à elaboração, comercialização e celebração dos contratos de crédito, bem como relativamente aos serviços acessórios que possam estar incluídos nesses contratos. Consideram-se conhecimentos e competências adequados o domínio das seguintes matérias: a) as características dos produtos de crédito co-

mercionalizados e dos serviços acessórios habitualmente propostos em associação a esses produtos; b) a legislação aplicável aos contratos de crédito, em particular quanto à proteção do consumidor; c) o processo de aquisição de imóveis; d) a avaliação das garantias habitualmente exigidas para a concessão do crédito; e) a organização e funcionamento dos registos de bens imóveis; f) o mercado do crédito hipotecário em Portugal; g) a avaliação de solvabilidade dos consumidores; h) normas de ética empresarial; e i) noções fundamentais de economia e de finanças<sup>[30]</sup>.

.....

[30] O n.º 3 do artigo 6.º estabelece os critérios para determinar quem possui conhecimentos e competências adequados. Um dos critérios - "Tenham trabalhado, durante pelo menos três anos consecutivos ou interpolados, em domínios, funções ou responsabilidades relacionadas com a celebração dos contratos de crédito regulados pelo presente Decreto-Lei" - deixará de poder ser considerado autonomamente a partir de 21 de março de 2019. A Portaria n.º 385-C/2017, de 29 de dezembro, veio, entretanto, estabelecer os conteúdos mínimos da formação e a Portaria 385-D, da mesma data, definiu o regime de certificação das entidades formadoras que ministram a formação. A certificação das entidades formadoras é da competência do Banco de Portugal, que divulga a lista das entidades certificadas no seu sítio na Internet e informa o serviço central competente responsável pela área de formação profissional do ato de certificação, para efeitos de divulgação de uma lista geral de entidades formadoras certificadas, nos termos da Portaria 851/2010, de 6 de setembro (republicada pela Portaria n.º 208/2013, de 26 de junho). As qualificações obtidas fora de Portugal pelos nacionais de Estado-Membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu são reconhecidas pelo Banco de Portugal, nos termos previstos na Lei n.º 9/2009, de 4 de março, alterada pelas Leis n.os 41/2012, de 28 de agosto, 25/2014, de 2 de maio, e 26/2017, de 30 de maio.



### iii) Comunicação comercial e publicidade

No que às comunicações comerciais<sup>[31]</sup> e à publicidade diz respeito<sup>[32]</sup>, o legislador não afastou o regime geral, em especial o Decreto-Lei 57/2008, de 26 de março<sup>[33]</sup>. Este Decreto-Lei aplica-se a todas as práticas comerciais, isto é, qualquer ação, omissão, conduta ou afirmação de um profissional, incluindo a publicidade e a promoção comercial, em relação direta com a promoção, a venda ou o fornecimento de um bem ou serviço ao consumidor, e proíbe aquelas que possam ser consideradas desleais, em virtude do seu carácter enganoso (artigos 7.º, 8.º, 9.º e 10.º) ou agressivo (artigos 11.º e 12.º), ou que, desconformes à diligência profissional, distorçam ou sejam suscetíveis de distorcer de maneira substancial

.....  
[31] Note-se que o artigo 7.º, sobre a prestação genérica de informações, impõe que todas as informações prestadas aos consumidores, em cumprimento do Decreto-Lei 74-A/2017, sejam efetuadas a título gratuito, estando vedada a cobrança de qualquer comissão ou despesa pela prestação de informação.

[32] Sobre a publicidade na formação do contrato, por todos, PAULO MOTA PINTO, *Elementos de Estudo – Direito da Publicidade*, polic., págs. 81 e ss.

[33] Alterado pelo Decreto-Lei n.º 205/2015, de 23 de setembro. Este Decreto-Lei estabelece o regime jurídico aplicável às práticas comerciais desleais das empresas nas relações com os consumidores, ocorridas antes, durante ou após uma transação comercial relativa a um bem ou serviço, transpondo para a ordem jurídica interna a Diretiva n.º 2005/29/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 11 de maio, relativa às práticas comerciais desleais das empresas nas relações com os consumidores no mercado interno, e que altera as Diretivas n.ºs 84/450/CEE, do Conselho, de 10 de setembro, 97/7/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 20 de maio, 98/27/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de maio, e 2002/65/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de setembro, e o Regulamento (CE) n.º 2006/2004, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de outubro.

o comportamento económico do consumidor seu destinatário ou que afetem este relativamente a certo bem ou serviço (artigo 5.º)<sup>[34]</sup>.

O artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017 determina, ademais, que as comunicações comerciais e de publicidade sobre contratos de crédito devem ser leais, claras e não enganosas, sendo proibida, em especial, qualquer forma de comunicação que possa criar falsas expectativas nos consumidores quanto à disponibilização ou ao custo de um crédito.

No que se refere à informação normalizada a incluir na publicidade, estabelece o artigo 10.º<sup>[35]</sup> que a publicidade ou qualquer comunicação comercial por meio da qual um mutuante se proponha conceder crédito deve indicar a TAEG do contrato de crédito a que se refere. Se, em função das condições concretas do crédito, houver lugar à aplicação de diferentes TAEG, todas devem ser indicadas<sup>[36]</sup>. A TAEG é o custo total do crédito para o consumidor, expresso em percentagem anual do montante total do crédito, incluindo, se for o caso, os custos previstos no n.º 2 do artigo 15.º, e que torna equivalentes, numa base anual, os valores atuais do conjunto das obrigações assumidas, considerando

.....  
<sup>[34]</sup> Vide o nosso "A Propósito das Práticas Comerciais Desleais: contributo para uma tutela positiva do consumidor", em *EDC* 13 (2017), págs. 107 e ss.

<sup>[35]</sup> Cabe ainda lembrar o artigo 4.º da Lei n.º 32/2018, de 18 de Julho, que estabelece que na publicidade ao crédito e em todas as comunicações comerciais que tenham por objetivo direto ou indireto a sua promoção com vista à comercialização, deve ser feita referência expressa à possibilidade de a taxa de juro aplicada poder assumir valores negativos em função da evolução do respetivo indexante. Vide, em geral, o Aviso do BP, n.º 10/2008, em especial o artigo 14.º, na redação que lhe foi dada pelo artigo 18.º do Aviso do BP n.º 5/2017.

<sup>[36]</sup> Não cumpre este requisito a indicação de TAEG que, pelo seu tratamento gráfico ou audiovisual, não seja legível ou perceptível pelo consumidor.



o crédito utilizado, os reembolsos e os encargos, atuais e futuros, que tenham sido acordados entre o mutuante e o consumidor. O artigo 15.º determina que a TAEG é calculada com base no custo total do crédito para o consumidor, segundo uma fórmula matemática constante do anexo II. São igualmente incluídos no cálculo da TAEG, exceto se não for obrigatória a abertura e manutenção de uma conta específica para a obtenção do crédito, ou para a sua obtenção nos termos e condições comercializados: a) os custos de abertura e manutenção de uma conta específica; b) os custos de utilização de um meio de pagamento, tanto para operações de pagamento como para a utilização do crédito nessa conta; c) outros custos relativos a operações de pagamento. O cálculo da TAEG é efetuado no pressuposto de que o contrato de crédito vigora pelo período de tempo acordado e de que o mutuante e o consumidor cumprem as respetivas obrigações nas condições e nas datas especificadas no contrato de crédito. No caso dos contratos de crédito com cláusulas que permitem variações da TAN (a taxa de juro expressa numa percentagem fixa ou variável aplicada numa base anual ao montante do crédito utilizado) e, se for o caso, dos encargos incluídos na TAEG, que não sejam quantificáveis no momento em que a mesma é determinada, a TAEG deve ser calculada com base no pressuposto de que a TAN e restantes encargos se mantêm fixos em relação ao estabelecido aquando da celebração do contrato. Nos contratos de crédito para os quais seja acordada uma TAN fixa para um período inicial de, pelo menos, cinco anos, findo o qual se negoceia uma nova TAN fixa para um novo período, o cálculo da TAEG adicional indicativa, divulgada na FINE, abrange apenas o período inicial com a TAN fixa e baseia-

se no pressuposto de que, findo esse período, o capital em dívida é reembolsado. Sublinhe-se que, caso o contrato de crédito permita variações da TAN, o consumidor deve ser informado dos eventuais impactos das variações nos montantes a pagar e na TAEG, devendo ser indicada ao consumidor uma TAEG adicional destinada a ilustrar os eventuais riscos associados a um aumento significativo da TAN. Caso não exista um limite máximo da TAN, aquela informação deve ser acompanhada de uma advertência de que o custo total do crédito para o consumidor, representado pela TAEG, pode sofrer alterações. Sempre que necessário, devem ser utilizados para o cálculo da TAEG os pressupostos adicionais enumerados na parte II do anexo II do Decreto-Lei 47-A/2017. Se a celebração de contrato relativo a um serviço acessório ao contrato de crédito, nomeadamente contrato de seguro, for necessária para a obtenção do crédito ou para a obtenção do crédito nos termos e nas condições publicitadas, e o custo desse serviço acessório não puder ser antecipadamente determinado, deve igualmente ser mencionada, de modo claro, conciso e destacado, a obrigação de celebrar esse contrato, em conjunto com a TAEG.

A publicidade ou qualquer comunicação comercial relativa a operações de crédito em que se indique uma taxa de juro ou outros valores relativos ao custo do crédito, deve incluir informações normalizadas que especifiquem e destaquem, de modo claro e conciso, os elementos seguintes: a) a identidade do mutuante e, se for o caso, do intermediário de crédito; b) se for o caso, a indicação de que o contrato de crédito deve ser garantido por hipoteca ou por um direito relativo a um imóvel; c) a TAN, indicando se é fixa, variável ou uma combinação de ambas,



juntamente com a indicação de quaisquer encargos aplicáveis incluídos no custo total do crédito para o consumidor; d) no caso de a TAN ser variável, a identificação do indexante utilizado; e) o montante total do crédito; f) a TAEG, que deve ser indicada na publicidade de modo pelo menos tão destacado como o de qualquer taxa de juro; g) a duração do contrato de crédito; h) o montante total imputado ao consumidor; i) o montante e o número das prestações; j) se for caso disso, uma advertência relativa ao facto de as flutuações da taxa de câmbio poderem implicar um aumento do montante a pagar pelo consumidor. As informações normalizadas enumeradas nas alíneas c), d), e), f), g), h) e i) devem ser especificadas através de um exemplo concreto representativo.

O legislador reconhece, no n.º 8, que o critério da legibilidade ou da perceptibilidade das informações variará em função do meio utilizado para a publicidade<sup>[37]</sup>.

#### *iv) Práticas comerciais proibidas*

O artigo 11.º regula a licitude das vendas associadas ao contrato de crédito. Estas vêm definidas no artigo 4.º, alíneas v) e w). Assim, são vendas associadas facultativas (*bundling*) a disponibilização ou a proposta do contrato de crédito em conjunto com outros produtos ou serviços financeiros distintos, sendo o contrato de crédito também disponibilizado ao consumidor se-

.....  
[37] O artigo 5.º, alínea c), do Código da Publicidade define como suporte publicitário o veículo utilizado para a transmissão da mensagem publicitária. Vide, em geral, ANA AMORIM, *Manual de Direito da Publicidade*, Petrony, 2018, págs. 47-48.

paradamente, mas não necessariamente nos mesmos termos e condições em que é proposto quando associado àqueles produtos e serviços financeiros. As vendas associadas obrigatórias (*tying*) consistem na disponibilização ou na proposta do contrato de crédito em conjunto com outros produtos ou serviços financeiros distintos, não sendo o contrato de crédito disponibilizado ao consumidor separadamente.

Ao mutuante está vedado fazer depender a celebração ou renegociação dos contratos abrangidos pelo Decreto-Lei 74-A/2017 da realização de vendas associadas obrigatórias, com exceção das previstas no n.º 2 do artigo 11.º. Assim, o mutuante pode exigir ao consumidor que abra ou mantenha aberta uma conta de depósito à ordem, ou que constitua um ou mais contratos de seguro adequado, relacionado com o contrato de crédito; neste caso o mutuante deve aceitar o contrato de seguro de um prestador que não seja o da sua preferência, se esse contrato salvaguardar um nível de garantia equivalente ao do contrato proposto pelo mutuante.

Naqueles casos em que sejam propostos ao consumidor outros produtos ou serviços financeiros como forma de reduzir as comissões ou outros custos do contrato de crédito, nomeadamente o *spread* da taxa de juro, o mutuante deve apresentar ao consumidor uma TAEG que reflita aquela redução de comissões ou outros custos, indicando clara e expressamente que a efetiva aplicação desta está condicionada à contratação dos produtos ou serviços financeiros adicionais.



### 3. O contrato de mútuo hipotecário

#### a) A preparação do contrato de crédito

##### i) Informação e práticas prévias à celebração do contrato de crédito

Reafirmando o carácter nuclear do dever de informação na relação entre o profissional e o consumidor, o artigo 8.º determina que a informação a prestar pelos mutuantes e, sendo o caso, pelos intermediários de crédito no âmbito da negociação, celebração e vigência dos contratos de crédito deve ser completa, verdadeira, atualizada, clara, objetiva e adequada aos conhecimentos do consumidor individualmente considerado, estando os mesmos obrigados a disponibilizá-la aos consumidores de forma legível.

No que diz respeito à *informação pré-contratual de carácter geral*, o artigo 12.º determina que os mutuantes e, se for o caso, os intermediários de crédito vinculados, devem ter disponível em permanência, nos seus sítios na Internet, informação geral clara, verdadeira, completa, compreensível e legível sobre os contratos de crédito, que deve ser disponibilizada em suporte de papel ou outro suporte duradouro<sup>[38]</sup>, mediante solicitação dos consumi-

[38] O Decreto-Lei n.º 74-A/2017 define, no seu artigo 4.º, n.º 1, alínea r), como suporte duradouro qualquer instrumento que permita ao consumidor armazenar informações que lhe sejam pessoalmente dirigidas, de modo a que, no futuro, possa ter acesso fácil às mesmas durante um período de tempo adequado aos fins a que as informações se destinam, e que permita a reprodução inalterada das informações armazenadas.

dores nos balcões dos mutuantes e, se for o caso, dos intermediários de crédito vinculados. A informação geral deve incluir, pelo menos, os seguintes elementos: a) a identidade do prestador das informações bem como o seu endereço geográfico e eletrónico, e respetivos contactos telefónicos; b) as finalidades para as quais o crédito pode ser utilizado; c) os tipos de garantias, incluindo, se for o caso, a possibilidade de a garantia se situar num Estado-Membro diferente; d) os prazos padrão dos contratos de crédito; e) os tipos de TAN, indicando se a mesma é fixa, variável ou uma combinação de ambas, acompanhada de uma breve descrição das características da taxa fixa e da taxa variável<sup>[39]</sup>, incluindo

[39] No caso de o contrato de crédito estar sujeito a taxa de juro variável, determina o artigo 21.º que os mutuantes devem: a) assegurar que o indexante utilizado para calcular a taxa de juro é claro, acessível, objetivo e verificável pelas partes do contrato de crédito e pelo Banco de Portugal; b) assegurar que o indexante que corresponda a uma variável monetária de referência seja determinado por instituição independente e adequado às características do contrato de crédito em causa; c) manter os registos históricos do indexante utilizado para a taxa de juro, os quais devem estar acessíveis aos consumidores de forma simples e gratuita.

A taxa de juro é apurada com base na soma do *spread* da taxa de juro com o indexante (o indexante é o índice ou taxa de referência cuja evolução determina as alterações periódicas da taxa de juro variável das operações inerentes ao crédito (cfr. artigo 4.º, n.º 1, alínea k)), devendo o valor deste último resultar da média aritmética simples das cotações diárias do índice ou taxa de referência, observadas no mês de calendário anterior ao início do período de contagem de juros. O arredondamento da taxa de juro variável, a incidir exclusivamente sobre o indexante, é obrigatoriamente feito à milésima, da seguinte forma: a) quando a quarta casa decimal é igual ou superior a cinco, o arredondamento é feito por excesso; b) quando a quarta casa decimal é inferior a cinco, o arredondamento é feito por defeito. A revisão do indexante não pode ocorrer com uma periodicidade diferente da do prazo a que o mesmo reporta. A contratação de instrumentos financeiros para limitação do risco de taxa de juro do empréstimo deve constar de documento autónomo ao contrato de crédito.



do<sup>[40]</sup> a identificação do indexante, do respetivo administrador e as suas potenciais implicações para o consumidor; f) caso sejam disponibilizados empréstimos em moeda estrangeira, a indicação da ou das moedas estrangeiras, incluindo uma explicação das implicações para o consumidor caso o crédito seja denominado em moeda estrangeira; g) um exemplo representativo que inclua o montante total do crédito, o custo total do crédito para o consumidor, o montante total imputado ao consumidor e a TAEG; h) a indicação de outros custos não incluídos no custo total do crédito para o consumidor, a pagar no âmbito do contrato de crédito; i) o leque das diferentes opções disponíveis para o reembolso do crédito ao mutuante, incluindo o número, periodicidade e montante das prestações; j) se for o caso, uma declaração clara e concisa de que o cumprimento dos termos e condições do contrato de crédito não garante o reembolso do montante total do crédito decorrente do contrato de crédito; k) uma descrição das condições aplicáveis ao reembolso antecipado; l) a indicação da eventual necessidade de avaliação do imóvel e a identificação da parte responsável por assegurar a sua realização, bem como indicação de eventuais custos para o consumidor, decorrentes dessa avaliação ou de uma segunda avaliação, nos termos do artigo 18.º; m) a indicação dos serviços acessórios que o consumidor deve contratar para a obtenção do crédito, ou para a sua obtenção nos termos e condições comercializados e, se for o caso, o esclarecimento de que os serviços acessórios podem ser adquiridos a um prestador distinto do mutuante; n) uma advertência geral de que o consumidor deve prestar informação correta e completa, no prazo que lhe seja

indicado pelo mutuante ou intermediário de crédito, para efeitos de avaliação da sua solvabilidade, sob pena de o crédito não lhe poder ser concedido; e, por último, o) uma advertência geral relativa às eventuais consequências do incumprimento dos compromissos associados ao contrato de crédito.

Quanto à questão da fixação da taxa de juro<sup>[41]</sup>, *rectius*, os seus limites, nos contratos de mútuo celebrados por entidades bancárias com consumidores, esta requer uma resposta diferenciada. Nos contratos de crédito abrangidos pelo Decreto-Lei 133/2009, o artigo 28.º determina que é havido como usurário o contrato de crédito cuja TAEG, no momento da celebração do contrato, *exceda em um quarto a TAEG média praticada pelas instituições de crédito no trimestre anterior*, para cada tipo de contrato de crédito aos consumidores, bem como o contrato de crédito cuja TAEG, no momento da celebração do contrato, embora não exceda o limite anterior, ultrapasse em 50/prct. a TAEG média dos contratos de crédito aos consumidores celebrados no trimestre anterior. Os contratos de crédito sob a forma de facilidade de descoberto são usurários quando estabeleçam a obrigação de reembolso do crédito no prazo de um mês, cuja TAEG, no momento da sua celebração, exceda o valor máximo de TAEG estabelecido para os contratos de crédito sob a forma de facilidades de descoberto que estabeleçam a obrigação de

.....

[40] Nos termos do Regulamento (UE) n.º 2016/1011, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 8 de junho de 2016.

[41] Referimo-nos aos juros remuneratórios, isto é, aqueles que visam remunerar a disponibilização do capital. No que se refere aos juros moratórios, vide o artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 58/2013, de 8 de maio.



reembolso do crédito em prazo superior a um mês. Os contratos de crédito na modalidade de ultrapassagem de crédito cuja TAN, no momento da sua celebração, exceda o valor máximo de TAEG definido para os contratos de crédito sob a forma de facilidades de descoberto que estabeleçam a obrigação de reembolso do crédito em prazo superior a um mês são igualmente considerados usurários <sup>[42]</sup> | <sup>[43]</sup>. Já quanto aos contratos de crédito aos consumidores<sup>[44]</sup> abrangidos pelo Decreto-Lei 74-A/2017, não existe neste diploma norma equivalente. Poderia pensar-se que não existe limite para a taxa de juros, pensamento que parece sustentar-se no Aviso do Banco de Portugal n.º 3/93 — que revogou o Aviso 3/88, nos termos do qual a taxa máxima de juros nas operações ativas se fixava em 17% —, onde se determinou, no seu artigo 2.º, que: “São livremente estabelecidas pelas instituições de crédito e sociedades financeiras as taxas de juro das suas operações, salvo nos casos em que sejam fixadas por diploma legal”. A ideia de que este Aviso veio operar uma liberalização absoluta das taxas de juros bancárias não é, todavia, de sufragar. Em primeiro lugar, como sublinha Pedro Pais de Vascon-

.....  
[42] Determina o n.º 6 do artigo 28.º que: “Considera-se automaticamente reduzida a metade do limite máximo previsto nos n.os 1, 2, 4 e 5 a TAEG, ou, no caso de ultrapassagem de crédito, a TAN, que os ultrapasse, sem prejuízo de eventual responsabilidade criminal”.

[43] As taxas máximas aplicáveis no 2.º trimestre de 2018 podem ser encontradas aqui: [https://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/instrucoes/298631881\\_2.docx.pdf](https://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/instrucoes/298631881_2.docx.pdf).

[44] A questão vale igualmente para os contratos de mútuo celebrados entre profissionais. O que dizemos *infra* vale *mutatis mutandis* para estes contratos.

celos<sup>[45]</sup>, o Aviso do Banco de Portugal 3/88 foi emitido ao abrigo da Lei Orgânica do Banco de Portugal, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 644/75, de 15 de novembro, que lhe conferia nessa altura competência para “*com vista à orientação e contrôle das instituições de crédito*” fixar o “*regime das taxas de juro, comissões e quaisquer outras formas de remuneração para as operações efectuadas pelas instituições de crédito ou por quaisquer outras entidades que actuem nos mercados monetário e financeiro*”. A Lei Orgânica do Banco de Portugal de 1990, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 337/90, de 30 de outubro, deixou de lhe conferir essa competência (o que se manteve na Lei Orgânica de 1998) e é neste contexto, em que as taxas de juros bancários deixam de estar sujeitas a fixação administrativa, que surge o Aviso 3/93. Em segundo lugar, fortes razões materiais impedem que se possa aceitar aquela posição — de que a fixação da taxa de juro num contrato celebrado por entidades bancárias não está sujeita a qualquer limite legal —, e se entenda que as taxas de juros são livremente estabelecidas *pelas instituições de crédito e sociedades financeiras...* mas dentro dos limites da lei. Como bem refere Pestana de Vasconcelos<sup>[46]</sup>, ao admitir-se a liberdade de fixação das taxas de juros, sem qualquer limite legal, significaria admitir-se no nosso ordenamento jurídico dois regimes distintos: um para

[45] Vide “Taxas de Juro de Crédito ao Consumo: Limites Legais”, in *II Congresso de Direito Bancário*, coord. por MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, Almedina, Coimbra, 2017, págs. 329 e ss.

[46] MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, *Direito Bancário*, Almedina, Coimbra, 2017, págs. 367 a 269. Vide, mais recentemente, “Os limites máximos das taxas de juros das instituições de crédito e das sociedades financeiras”, *Revista de Direito Comercial* 2 (2018), págs. 620 e ss, disponível em <https://www.revistadedireitocomercial.com/os-limites-maximos-das-taxas-de-juro>.



os contratos de crédito concedidos em geral, ao abrigo da lei civil e da lei comercial, e um regime para os contratos de crédito comerciais/bancários, no qual se permitiria a fixação de taxas de juros que seriam ilícitas no âmbito da lei geral. Nas palavras do autor: *“a lei criava quase sem brechas (ver art. 559.º-A) um regime protector do creditado, e afastava-o na esmagadora maioria dos casos em que é concedido crédito, através dos seus concedentes profissionais. Para estes últimos vigoraria — só — o limite do artigo 282.º. Ora, semelhante resultado consistiria em aniquilar na prática a valoração subjacente tanto ao art. 1146.º, como ao art. 559.º-A.”*. Acompanhamos igualmente o autor quando considera que não existem razões que justifiquem o afastamento dos limites legais no âmbito do crédito concedido pelos bancos e outras instituições de crédito e sociedades financeiras. Estando a determinação das taxas de juros estruturalmente ligada ao custo e ao risco do crédito, aquelas instituições têm uma capacidade maior para o obter mais barato e para melhor avaliarem o risco. Por outro lado, visando os limites das taxas de juros proteger o mutuário, a parte vulnerável do contrato, é precisamente perante aquelas instituições que existe maior desequilíbrio em termos negociais e, citando o autor, *“é nestes casos que a necessidade e protecção se verifica com mais força”*.

Assim, cabe perguntar, pois, quais os limites das taxas de juro. Eles encontram-se no regime geral do mútuo (aplicável aos juros comerciais por força do artigo 102 §2 do Código Comercial<sup>[47]</sup>),

.....  
[47] Sobre os atos bancários como atos de comércio, vide ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Direito Bancário*, 6.ª edição, com a colaboração de A. BARRETO MENEZES CORDEIRO, Almedina, Coimbra, 2016, págs. 464 e 465.

em especial no artigo 1146.º, n.º 1, onde se estabelece que é havido como usurário o contrato de mútuo em que sejam estipulados juros anuais que excedam os juros legais, acrescidos de 3% ou 5%, conforme exista ou não garantia real. Nos termos do n.º 3 do mesmo preceito, se a taxa de juros estipulada exceder o montante máximo fixado considera-se reduzida a esses máximos, ainda que seja outra a vontade dos contraentes. O artigo 559.º-A do Código Civil veio alargar a proibição do artigo 1146.º a toda a estipulação de juros ou quaisquer outras vantagens em negócios ou atos de concessão, outorga, renovação, desconto ou prorrogação do prazo de pagamento de um crédito e em outros análogos<sup>[48]</sup>. Este regime não obsta à aplicação das regras constantes dos artigos 282.º a 284.º do Código Civil, quanto ao regime da usura. Dito de outro modo, continuam a considerar-se usurários os contratos em que, apesar de a fixação da taxa de juro cair no âmbito da permissão daquelas normas, exista em concreto uma situação em que alguém, explorando a situação de necessidade, inexperiência, ligeireza, dependência, estado mental ou fraqueza de carácter de outrem, obtém deste, para si ou para terceiro, a promessa ou a concessão de benefícios excessivos ou injustificados. O lesado pode requerer a anulação do contrato ou a sua modificação segundo juízos de equidade.

[48] Como sublinha MIGUEL PESTANA VASCONCELOS, *Os limites máximos das taxas de juro*, cit., pág. 631, a fixação acima dos limites referidos consubstancia um caso de nulidade parcial em que a lei determina a redução automática, sem que se possa provar que o contrato não teria sido concluído sem a parte viciada. Consequentemente, é de conhecimento oficioso pelo tribunal e pode ser invocada a todo o tempo. O mutuário pode ainda exigir a restituição dos juros já pagos, nos termos do artigo 289.º.



Requerida a anulação, o lesante tem a faculdade de opor-se ao pedido, declarando aceitar a modificação do negócio, igualmente segundo juízos de equidade.

Ainda quanto à taxa de juro, foi recentemente aditado o artigo 21.º-A<sup>[49]</sup>, determinando que, quando do apuramento da taxa de juro resultar um valor negativo, deve este valor ser refletido nos contratos de crédito, *maxime*, através da sua dedução ao capital em dívida na prestação vincenda. Em alternativa, o mutuante pode optar pela constituição de um crédito a favor do cliente no montante dos valores negativos apurados, a deduzir aos juros vincendos, a partir do momento em que estes assumam valores positivos, sendo os juros vincendos abatidos ao crédito, até à extinção deste. Se no fim do prazo convencionado para o contrato de crédito ainda não existir um crédito a favor do cliente, as instituições de crédito devem proceder ao seu integral ressarcimento.

Determina o artigo 20.º que caso o empréstimo seja feito em moeda estrangeira<sup>[50]</sup>, os mutuantes e, se for o caso, os in-

---

<sup>[49]</sup> Pela Lei n.º 32/2018. Vide, a propósito, MAFALDA MIRANDA BARBOSA, "Juros negativos: reflexões em face do novo artigo 21.º-A do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, *Revista de Direito Comercial* 2 (2018), págs. 789 e ss, disponível em <https://www.revistadedireitocomercial.com/juros-euribor-negativos>

<sup>[50]</sup> Veja-se a Recomendação do Comité Europeu de Risco Sistémico relativa aos empréstimos em moeda estrangeira, de 21 de setembro de 2011 (CERS/2011/1). A concessão de crédito em moeda estrangeira colocou muitos problemas em países como a Polónia, onde era comum a concessão de crédito em francos suíços. Vide, sobre este ponto, MAGDALENA HABDAS, "Implementing the Mortgage Credit Directive 2014/17 in Poland", em *The Impact of the Mortgage Credit Directive in Europe*, *cit.*, págs. 402 e ss. A título ilustrativo, ainda na Europa de Leste, vide o Acórdão

intermediários de crédito, devem transmitir aos consumidores informação adequada sobre os riscos inerentes à contratação de empréstimos em moeda estrangeira, nomeadamente através da FINE e do contrato de crédito, de forma a garantir que as decisões dos consumidores são tomadas de forma esclarecida e fundamentada. Sempre que um consumidor pretenda contratar um empréstimo em moeda estrangeira, os mutuantes ou intermediários de crédito devem propor-lhe, se aplicável, a contratação de um empréstimo em moeda com curso legal em Portugal para os mesmos fins que o empréstimo em moeda estrangeira, ou a contratação autónoma de instrumentos financeiros disponíveis no mercado para limitação do risco cambial. Caso não seja previsto qualquer instrumento financeiro para limitação de risco cambial, os mutuantes ou intermediários de crédito devem incluir na FINE um exemplo representativo do impacto de uma forte flutuação da moeda nacional (o caso de esta sofrer uma depreciação de 20 % relativamente à moeda do empréstimo) nas prestações do empréstimo, bem como do impacto de uma forte flutuação da moeda nacional, aliada a um aumento da taxa de juro do empréstimo em moeda estrangeira, nas prestações do empréstimo. O mutuante, durante a vigência do contrato de crédito, deve alertar o titular de empréstimo em moeda estrangeira de forma periódica, através de documento em papel ou noutro suporte duradouro, pelo menos quando a variação do montante total em dívida ou do montante das prestações exceda em mais de 20% a variação que resultaria da aplicação da taxa de câmbio

.....  
do TJUE proferido no Processo C-483/16, *Zsolt Sziber contra ERSTE Bank Hungary Zrt*, de 31 de Maio de 2018.



entre a moeda do contrato de crédito e a moeda nacional no momento da celebração do contrato de crédito. Desta advertência deverá constar a informação do aumento do montante total em dívida e explicar qualquer outro mecanismo aplicável para limitar o risco cambial a que o consumidor esteja exposto<sup>[51]</sup>.

Em concreto, quanto à *informação pré-contratual personalizada*, determina o artigo 13.º que os mutuantes ou intermediários de crédito disponibilizam aos consumidores a ficha de informação normalizada elaborada (FINE) com base na informação por estes apresentada, com a simulação das condições do contrato de crédito, que pode ser realizada aos balcões do mutuante ou do intermediário de crédito, através dos seus sítios na Internet ou por qualquer outro meio de comunicação à distância. A FINE, cujo modelo consta do anexo I, deve ser prestada em papel ou

---

[51] Sem prejuízo dos restantes deveres elencados no diploma, nomeadamente no que à clareza da informação diz respeito. Veja-se, a propósito, o acórdão do TJUE, de 20 de setembro de 2017, no Processo C-186/16, *Ruxandra Paula Andriuc e o. contra Banca Românească SA*: "O artigo 4.º, n.º 2, da Diretiva 93/13 deve ser interpretado no sentido de que o requisito segundo o qual uma cláusula contratual deve ser redigida de maneira clara e compreensível pressupõe que, no caso dos contratos de crédito, as instituições financeiras devam prestar aos mutuários informação suficiente que os habilite a tomar decisões prudentes e fundamentadas. A este respeito, esse requisito implica que a cláusula relativa ao reembolso do crédito na mesma divisa estrangeira em que foi contratado seja compreendida pelo consumidor, tanto no plano formal e gramatical como quanto ao seu alcance concreto, no sentido de que um consumidor médio, normalmente informado e razoavelmente atento e avisado, possa não só conhecer a possibilidade de a divisa estrangeira em que o empréstimo foi contratado sofrer uma valorização ou uma depreciação mas também avaliar as consequências económicas, potencialmente significativas, dessa cláusula nas suas obrigações financeiras. Cabe ao órgão jurisdicional nacional proceder às verificações necessárias a este respeito".

noutro suporte duradouro<sup>[52]</sup>. No caso da venda associada facultativa de serviços acessórios, os mutuantes devem informar o consumidor sobre a possibilidade de resolver separadamente o contrato relativo a cada serviço, bem como as respetivas consequências.

Na negociação do contrato de crédito, o mutuante deve ainda *informar o consumidor* da possibilidade de sujeitar o contrato, por acordo expresso entre as partes, às seguintes regras especiais: a) ser apenas constituído seguro de vida do consumidor e de outros intervenientes no contrato de crédito e seguro sobre o imóvel, em reforço da garantia de hipoteca; b) previsão expressa de que a venda executiva ou dação em cumprimento do imóvel na sequência de incumprimento do contrato de crédito, pelo mutuário, o exonera integralmente e extingue as respetivas obrigações no âmbito do contrato, independentemente do produto da venda executiva ou do valor atribuído ao imóvel para efeitos da dação em cumprimento ou negócio alternativo<sup>[53]</sup>.

As insuficiências do direito à informação conduziram ao surgimento de um outro meio de tutela do consumidor, individualmente considerado. Referimo-nos ao *dever de assistência*. Determina o artigo 14.º que o mutuante e, se for o caso, o intermediário de crédito, devem esclarecer de modo adequado o consumidor, devendo colocá-lo em posição que lhe permita

---

[52] Vide a Instrução do Banco de Portugal n.º 19/2017, de 15 de dezembro, sobre o preenchimento da FINE.

[53] Porque, como se sabe, o montante obtido com a venda executiva do imóvel pode não ser suficiente para desonerar integralmente o devedor.



avaliar se o contrato de crédito proposto e os eventuais serviços acessórios se adaptam às suas necessidades e à sua situação financeira, cabendo-lhes, designadamente fornecer as informações pré-contratuais acima referidas (previstas no artigo 13.º), explicitar as características essenciais dos contratos de crédito propostos e de quaisquer serviços acessórios e descrever os seus efeitos específicos para o consumidor, incluindo as consequências da respetiva falta de pagamento.

O artigo 9.º do já citado Aviso 5/2017 do Banco de Portugal determina que, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 14.º do Decreto-Lei 74-A/2017, o mutuante e, se for o caso, o intermediário de crédito devem, designadamente: a) esclarecer o consumidor, de modo adequado, sobre o conteúdo da FINE, da minuta do contrato de crédito e dos documentos anexos à FINE<sup>[54]</sup>; b) identificar separadamente as características e o custo de cada um dos produtos ou serviços propostos como vendas associadas facultativas, bem como o impacto da contratação desses produtos ou serviços no custo do contrato de crédito, nomeadamente no *spread* da taxa de juro; c) esclarecer o consumidor sobre a possibilidade de o contrato de crédito ser celebrado sem vendas associadas facultativas; d) esclarecer o consumidor sobre o processo de contratação do crédito; e) responder às dúvidas colocadas pelo consumidor; f) informar o consumidor sobre os canais de comunicação disponibilizados para o esclarecimento de dúvidas adicionais e para a solicitação de outras informações. Reafirma-se no Aviso que, nos casos em que a informação

[54] Vide a Instrução do Banco de Portugal n.º 19/2017, de 15 de dezembro.

pré-contratual seja prestada através de meios de comunicação à distância, o mutuante e, se for o caso, o intermediário de crédito devem disponibilizar ao consumidor linhas de atendimento dedicadas e conteúdos específicos, em suporte áudio, vídeo ou texto, adequados ao meio de comunicação utilizado para a prestação de informação pré-contratual<sup>[55]</sup>.

*ii) Avaliação da solvabilidade do consumidor*

Antes da aprovação do contrato de crédito, o mutuante avalia a solvabilidade do devedor, *id est*, nos termos do artigo 4.º, n.º 1, alínea c), avalia a capacidade e propensão do consumidor para o cumprimento do contrato de crédito. O mutuante deve fazê-lo, segundo o artigo 16.º<sup>[56]</sup>, com base em fatores relevantes para verificar essas capacidade e propensão, tendo em conta, nomeadamente, o seguinte: a) a avaliação de solvabilidade deve basear-se em informação necessária, suficiente e proporcional sobre os rendimentos e as despesas do consumidor e outras circunstâncias financeiras e económicas que lhe digam respeito; b) a avaliação de solvabilidade não deve basear-se predominantemente no valor do imóvel que excede o montante

.....  
<sup>[55]</sup> Cabe ao mutuante e, se for o caso, ao intermediário de crédito implementarem mecanismos de controlo contínuo que lhes permitam avaliar a assistência prestada aos consumidores, designadamente através da realização de ações de cliente mistério.

<sup>[56]</sup> A Autoridade Bancária Europeia emitiu em agosto de 2015, no contexto da implementação da Diretiva n.º 2014/17/UE, orientações sobre a avaliação da solvabilidade em contratos de crédito hipotecário.



do crédito nem no pressuposto de que o imóvel se irá valorizar, salvo se a finalidade do contrato de crédito for a construção ou a realização de obras no imóvel<sup>[57]</sup>; c) o mutuante deve proceder à consulta das bases de dados de responsabilidades de créditos, enquadradas pela legislação em vigor e com cobertura e detalhe informativo adequados para fundamentar a avaliação de solvabilidade, sendo o consumidor previamente informado dessa consulta, em conformidade com o disposto na legislação relativa à proteção de dados pessoais; d) o mutuante pode, complementarmente, proceder à consulta da lista pública de execuções<sup>[58]</sup> ou de outras bases de dados consideradas úteis para a avaliação da solvabilidade dos consumidores.

O Aviso do Banco de Portugal n.º 4/2017 veio concretizar procedimentos<sup>[59]</sup> e critérios a observar pelas instituições na avalia-

<sup>[57]</sup> Como vimos, o valor obtido em eventual venda executiva do imóvel pode não ser suficiente para o pagamento do valor em dívida.

<sup>[58]</sup> A que se refere o Decreto-Lei n.º 201/2003, de 10 de setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 53/2004, de 18 de março, pela Lei n.º 60-A/2005, de 30 de dezembro, e pelo Decreto-Lei n.º 226/2008, de 20 de novembro.

<sup>[59]</sup> Os mutuantes devem elaborar e implementar um documento interno que descreva o método de avaliação da solvabilidade, definindo os elementos informativos e os procedimentos em que a mesma deve fundar-se. O artigo 13.º do Aviso determina que: "1 - As instituições estão obrigadas a elaborar e a implementar procedimentos internos para a avaliação da solvabilidade dos consumidores que assegurem o cumprimento das disposições legais aplicáveis, bem como o disposto no presente Aviso. 2 - Os procedimentos internos devem, nomeadamente, especificar: a) as informações e os documentos a solicitar aos consumidores; b) o método e os critérios utilizados na avaliação da solvabilidade dos consumidores; c) as unidades de estrutura com responsabilidades no processo de avaliação da solvabilidade dos consumidores, descrevendo as respetivas competências; d) os procedimentos a adotar pelos trabalhadores envolvidos no processo de concen-

ção da solvabilidade dos consumidores no âmbito da concessão de contratos de crédito abrangidos pelo disposto no Decreto-Lei 74-A/2017, de 23 de junho, e pelo Decreto-Lei 133/2009, de 2 de junho, na redação em vigor<sup>[60]</sup>. Impõe o artigo 3.º que, no cumprimento do Aviso, as instituições devem proceder com diligência e lealdade, promovendo a concessão de crédito responsável, tendo em consideração a situação financeira, os objetivos e as necessidades dos consumidores e a natureza, montante e características do contrato de crédito. No artigo 5.º determina-se que na avaliação da solvabilidade do consumidor, a instituição deve ter em consideração, entre outros, que sejam considerados relevantes, os seguintes elementos: a) natureza, montante e características do contrato de crédito; b) idade e situação profissional do consumidor; c) rendimentos auferidos pelo consumidor<sup>[61]</sup>;

.....  
são de crédito no âmbito da avaliação da solvabilidade dos consumidores. 3 - As instituições devem atualizar os seus procedimentos internos sempre que tal se revele necessário. 4 - As instituições devem assegurar a divulgação dos procedimentos internos junto dos trabalhadores envolvidos no processo de concessão de crédito, em moldes que permitam a sua consulta imediata e permanente".

<sup>[60]</sup> Note-se, todavia, que para os contratos de crédito abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017, o Aviso entrou em vigor a 1 de janeiro de 2018, e para os contratos abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 133/2009 a data de entrada em vigor foi a 1 de julho do mesmo ano. Sobre a avaliação da solvabilidade nos contratos de crédito ao consumo, vide JORGE MORAIS CARVALHO, *Manual de Direito do Consumo*, 4.ª ed., Almedina, Coimbra, 2017, págs. 370 e ss.

<sup>[61]</sup> Segundo o artigo 7.º sobre a determinação do rendimento do consumidor, a avaliação da solvabilidade deve basear-se preferencialmente nos rendimentos auferidos pelo consumidor que, pelo seu montante e periodicidade, apresentam um caráter regular, incluindo, nomeadamente, os rendimentos auferidos a título de salário, a remuneração pela prestação de serviços ou as prestações sociais. A instituição deve ter em consideração o rendimento auferido pelo consumidor, pelo menos, nos três meses anteriores ao momento em que procede à avaliação



d) despesas regulares do consumidor<sup>[62]</sup>; e) cumprimento das obrigações assumidas pelo consumidor noutros contratos de crédito, designadamente tendo em conta a informação constante de bases de dados de responsabilidades de crédito enquadradas pela legislação em vigor e com cobertura e detalhe informativo adequados. O artigo 10.º do Aviso 4/2017 refere ainda que, na avaliação da solvabilidade do consumidor, a instituição deve ter em consideração quaisquer circunstâncias futuras que, sendo previsíveis, possam ter um impacto negativo no nível de endividamento global do consumidor e na sua capacidade para cumprir as obrigações decorrentes do contrato de crédito. No caso de o contrato de crédito vigorar para além do termo do contrato de trabalho ou de prestação de serviços do consumidor e nas situações em que a vinculação do consumidor ao contrato de crédito se estende para além da idade legalmente prevista para a sua reforma, a instituição deve ponderar a eventual redução futura do rendimento auferido pelo consumidor. Se o consu-

.....  
da solvabilidade, bem como a evolução que o rendimento registou nesse período. A avaliação da solvabilidade não deve basear-se na expectativa de aumento dos rendimentos auferidos pelo consumidor. Se o consumidor for trabalhador independente ou apresentar rendimentos sazonais ou irregulares, a instituição deve promover as diligências adicionais que se afigurem necessárias com vista a determinar o nível de rendimento a considerar para efeitos de avaliação da solvabilidade.

[62] O artigo 8.º estabelece que a instituição deve considerar, no âmbito da avaliação da solvabilidade, um montante razoável e prudente para as despesas regulares do consumidor: despesas de natureza pessoal e familiar, além dos encargos associados ao cumprimento das obrigações decorrentes do contrato de crédito em análise e das obrigações assumidas pelo consumidor noutros contratos de crédito. A avaliação da solvabilidade não deve basear-se na expectativa de redução das despesas regulares do consumidor.

midor intervier noutros contratos de crédito enquanto fiador ou avalista, a instituição deve atender ao potencial aumento das despesas resultante do cumprimento, em substituição do devedor principal, dos encargos a suportar com o cumprimento dos contratos de crédito em causa. Sempre que estejam em causa contratos de crédito a taxa de juro variável ou a taxa de juro mista, a instituição deve avaliar o impacto de um aumento do indexante aplicável, nos termos definidos pela Instrução n.º 3/2018, de 1 de fevereiro<sup>[63]</sup>. Nos casos em que o contrato de crédito preveja um período de carência no pagamento de juros ou de capital, a instituição deve considerar a capacidade do consumidor para cumprir as obrigações decorrentes do contrato de crédito após o termo do período de carência. Caso o contrato de crédito preveja o diferimento do pagamento de parte do capital mutuado, a instituição deve ponderar, com base nos elementos disponíveis, a capacidade do consumidor para pagar, no termo do contrato, o montante cujo pagamento foi diferido.

A instituição deve solicitar ao consumidor a prestação das informações consideradas necessárias para a avaliação da solvabilidade, bem como os documentos indispensáveis à comprovação da veracidade e atualidade dessas informações<sup>[64]</sup>. A

[63] Que revogou a Instrução n.º 15/2017, do Banco de Portugal, de 22 de setembro.

[64] O artigo 9.º do Aviso 4/2017 permite que a instituição determine os rendimentos e as despesas regulares do consumidor por estimativa, com base em informações que considere suficientes, sempre que esteja em causa a celebração de um contrato de crédito de montante igual ou inferior ao valor equivalente a dez vezes a remuneração mínima mensal garantida, ou quando esteja em causa o aumento do montante total do crédito na vigência de contrato de crédito, des-



informação relativa ao consumidor pode ainda ser obtida pelo mutuante junto de fontes internas ou externas relevantes, para além da prestada pelo próprio consumidor, incluindo a prestada ao intermediário de crédito durante o processo de pedido de crédito. A instituição deve advertir expressamente o consumidor de que a não prestação das informações ou a não entrega dos documentos solicitados, bem como a prestação de informações falsas ou desatualizadas, tem como efeito a não concessão do crédito ou, sendo o caso, o não aumento do montante total do crédito (neste caso, a instituição está igualmente obrigada a atualizar a informação financeira de que dispõe relativamente ao consumidor).

Cabe ainda ao mutuante *verificar* a informação, nomeadamente através da referência a documentação passível de verificação independente, se necessário. O artigo 19.º determina que as entidades gestoras de bases de dados utilizadas em Portugal para avaliar a solvabilidade dos consumidores; e para efeitos exclusivos de acompanhamento do cumprimento das obrigações de crédito durante a vigência do contrato, asseguram a mutuantes que atuem noutros Estados-Membros o acesso não discriminatório a essas bases de dados. Por seu lado, o Banco de Portugal assegurará igualmente o acesso de mutuantes que atuem noutros Estados-Membros

.....  
de que o montante total do crédito resultante do aumento seja igual ou inferior ao valor equivalente a dez vezes a remuneração mínima mensal garantida, ou o montante total do crédito resultante do aumento apenas seja colocado à disposição do consumidor de forma temporária, por um período não superior a três meses. Nestas situações, a instituição deve ainda ter em conta a informação relativa ao consumidor constante de bases de dados de responsabilidades de crédito, com cobertura e detalhe informativo adequados.

à base de dados da Central de Responsabilidades de Crédito<sup>[65]</sup>. Aprovado o contrato de crédito, o mutuante não o pode resolver ou alterar em prejuízo do consumidor com base no facto de a avaliação de solvabilidade ter sido incorretamente efetuada, a menos que seja comprovado que o consumidor deliberadamente omitiu ou falsificou informações.

Os mutuantes devem criar, em suporte duradouro, processos individuais para os consumidores cuja solvabilidade foi avaliada, os quais devem conter toda a documentação relevante, nomeadamente o relatório de avaliação do imóvel, as comunicações entre as partes, o relatório de avaliação da capacidade financeira e as propostas apresentadas<sup>[66]</sup>. Os mutuantes devem conservar os processos individuais durante todo o período de vigência do contrato de crédito e nos cinco anos seguintes ao seu termo<sup>[67]</sup>.

O mutuante só deve celebrar um contrato de crédito com o consumidor quando o resultado da avaliação de solvabilidade indicar que é provável que as obrigações do contrato de crédito sejam cumpridas, tal como exigido nesse contrato, na formula-

.....  
<sup>[65]</sup> As informações são prestadas nos termos previstos no artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 204/2008, de 14 de outubro, e destinam-se aos mutuantes, devendo estes assegurar, de acordo com a legislação relativa à proteção de dados pessoais, a segurança dos dados relativos a pessoas singulares, sendo-lhes vedada a sua transmissão a terceiros.

<sup>[66]</sup> Cfr. artigo 12.º do Aviso 4/2017.

<sup>[67]</sup> Contudo, se as partes, após a celebração do contrato de crédito, decidirem aumentar o montante total do crédito, o mutuante atualiza a informação financeira de que dispõe relativamente ao consumidor e avalia de novo a respetiva solvabilidade.



ção do artigo 16.º, n.º 2, do artigo 18.º, n.º 5, da Diretiva, no seguimento da que impunham aos Estados-Membros assegurarem que: “O mutuante só disponibilize o crédito ao consumidor se o resultado da avaliação da solvabilidade indicar que é provável que as obrigações decorrentes do contrato de crédito sejam cumpridas tal como exigido nesse contrato”. No direito francês<sup>[68]</sup> e no direito inglês<sup>[69]</sup>, o legislador consagrou uma proibição expressa de celebração de contratos de crédito contra a avaliação negativa da solvabilidade do mutuário. No nosso ordenamento jurídico, em conformidade com a Diretiva, e na esteira do que tem sido o entendimento do Tribunal de Justiça<sup>[70]</sup>, caberá

.....  
[68] Veja-se o artigo L313-16 do *Code de la Consommation*. Vide, a propósito, H. AUBRY, “Mortgage Credit in France” (2017) 4 *Journal of European Consumer and Market Law*, 173-175, pág. 175.

[69] Vide Mortgage Conduct of Business Regulation (MCOB) 11.6.2.R: “(1) Except as provided in MCOB 11.6.3 R, MCOB 11.6.57 R (Interest roll-up mortgages) and MCOB 11.7 (Transitional arrangements): (a) before entering into, or agreeing to vary, a regulated mortgage contract or home purchase plan, a firm must assess whether the customer (and any guarantor of the customer’s obligations under the regulated mortgage contract or home purchase plan) will be able to pay the sums due; and (b) the firm must not enter into the transaction in (a) unless it can demonstrate that the new or varied regulated mortgage contract or home purchase plan is affordable for the customer (and any guarantor)”.

[70] Vide o Acórdão do Tribunal de Justiça (Quarta Secção) de 27 de março de 2014, no Processo C-565/12, LCL Le Crédit Lyonnais SA contra Fesih Kalhan, “O artigo 23.º da Diretiva 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 Diretiva 87/102/CEE do Conselho, deve ser interpretado no sentido de que se opõe à aplicação de um regime nacional de sanções por força do qual, em caso de violação pelo mutuante da sua obrigação précontratual de avaliar a solvabilidade do mutuário através da consulta de uma base de dados relevante, o mutuante perde o direito aos juros convencionais mas beneficia automaticamente dos juros à taxa legal, exigíveis a partir da data da prolação de uma decisão

ao mutuário uma indemnização por responsabilidade pré-contractual do mutuante, compensando a diferença entre o montante de crédito efetivamente concedido e aquele que deveria ter sido concedido em função da propensão e capacidade do consumidor para pagar<sup>[71]</sup>.

Se o pedido de crédito for rejeitado com fundamento nos dados constantes das bases de dados de responsabilidades de

.....  
*judicial que condena o mutuário no pagamento das quantias em dívida, as quais, por outro lado, são majoradas em cinco pontos se o mutuário não tiver pagado a sua dívida no termo de um prazo de dois meses após essa prolação, quando o órgão jurisdicional de reenvio constatar que, num caso como o do processo principal, que implica a exigibilidade imediata do capital do empréstimo em dívida por motivo de incumprimento do mutuário, os montantes suscetíveis de serem efetivamente recebidos pelo mutuante na sequência da aplicação da sanção de perda dos juros não são significativamente inferiores àqueles de que este poderia beneficiar caso tivesse cumprido a sua obrigação de verificação da solvabilidade do mutuário" e o Acórdão de 18 de dezembro de 2014, no Processo C-449/13, CA Consumer Finance SA contra Ingrid Bakkous e o: "34. Resulta do artigo 8.º, n.º 1, da Diretiva 2008/48 que, antes da celebração do contrato de crédito, o mutuante deve avaliar a solvabilidade do consumidor com base em informações suficientes, fornecidas, se for caso disso, por este último e, se necessário, com base na consulta da base de dados relevante. 35. A este respeito, o considerando 26 da referida diretiva enuncia que os mutuantes deverão ser responsáveis por verificar, individualmente, a solvabilidade do consumidor e deverão ser autorizados a utilizar informações prestadas pelo consumidor não só durante a preparação do contrato de crédito mas também durante uma relação comercial de longa data. Assim, esta obrigação visa responsabilizar os mutuantes e evitar a concessão de empréstimos a consumidores insolventes".*

[71] Neste sentido, ESTHER ARROYO AMAYUELAS, "Crisis? What Crisis? Common EU Rules for Mortgage Credits", *cit.*, pág. 15. Vide JORGE MORAIS CARVALHO, "Crédito ao consumo e crédito à habitação", em *Estudos de Direito Bancário I*, org. por ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO *et al.*, Almedina, Coimbra, 2018, pág. 323, considerando que não existe no nosso regime um juízo suficientemente negativo sobre o contrato celebrado a ponto de justificar a sua invalidade.



créditos, ou da lista pública de execuções, ou de outras bases de dados consideradas úteis para a avaliação da solvabilidade dos consumidores, o mutuante deve informar o consumidor imediata, gratuita e justificadamente desse facto e dos elementos constantes da respetiva base de dados, salvo se a prestação destas informações for proibida por lei ou for contrária a objetivos de ordem pública ou de segurança pública<sup>[72]</sup>.

### *iii) Avaliação dos imóveis*

A avaliação do imóvel vem apresentada no artigo 18.º do Decreto-Lei 74-A/2017. Os mutuantes devem proceder à avaliação dos imóveis através de perito avaliador independente, habilitado para o efeito através de registo na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários. O mutuante entrega ao consumidor um duplicado dos relatórios e outros documentos da avaliação feita ao imóvel pelo perito; se a avaliação for realizada a expensas do consumidor, o mesmo é titular do relatório e de outros documentos da avaliação. O consumidor pode apresentar ao mutuante uma reclamação escrita relativamente aos resultados e fundamentação da avaliação, a qual deve ser objeto de resposta fundamentada por parte do mutuante, e pode ainda requerer ao mutuante a realização de uma segunda avaliação ao imóvel. Quando a reavaliação do imóvel aconteça por iniciativa do mutuante, está vedada a cobrança de qualquer encargo ou despesa ao consumidor.

<sup>[72]</sup> Cfr. artigo 11.º do Aviso 4/2017.

*iv) Aprovação do contrato de crédito pelo mutuante e aceitação pelo mutuário*

Aprovada a celebração do contrato de mútuo pela entidade financeira, esta é comunicada ao mutuário. Em simultâneo com a comunicação da aprovação do contrato de crédito, os mutuantes devem entregar aos consumidores uma *ficha de informação normalizada* que incorpore as condições do contrato de crédito aprovadas, acompanhada da *minuta do contrato de crédito*. Nos casos em que, nos termos da proposta contratual a apresentar ao consumidor, o crédito deva ser garantido por fiança, o mutuante deve entregar simultaneamente a cópia da FINE e da minuta do contrato ao fiador e prestar-lhe as explicações adequadas, assegurando-lhe o período mínimo de reflexão, antes da celebração do contrato de crédito. Igualmente, só se considera que o mutuante e, se for caso disso, o intermediário de crédito, cumpriram os requisitos de prestação de informação ao consumidor antes da celebração de um contrato à distância<sup>[73]</sup> se tiverem, pelo menos, disponibilizado a FINE e a minuta do contrato de crédito antes da celebração do contrato. Qualquer informação adicional que os mutuantes ou, se for caso disso, os

[73] Nos termos do Decreto-Lei n.º 95/2006, de 29 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 317/2009, de 30 de outubro, pelas Leis n.os 46/2011, de 24 de junho, e 14/2012, de 26 de março, e pelo Decreto-Lei n.º 242/2012, de 7 de novembro. No caso das comunicações por telefonia vocal a que se refere o artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 95/2006, de 29 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 317/2009, de 30 de outubro, pelas Leis n.os 46/2011, de 24 de junho, e 14/2012, de 26 de março, e pelo Decreto-Lei n.º 242/2012, de 7 de novembro, a descrição das características principais do serviço financeiro a prestar deve incluir, nos termos do artigo 14.º daquele diploma, pelo menos os elementos a que se referem as secções 3 a 6 da parte I do anexo I.



intermediários de crédito entendam prestar ao consumidor deve ser dada em documento separado, anexo à FINE.

Os contratos de mútuo consistirão, normalmente, em contratos de adesão, sujeitos, por isso ao regime do Decreto-Lei n.º 446/85, de 25 de outubro. Note-se que, nos termos do artigo 5.º deste diploma, a cláusulas contratuais gerais devem ser comunicadas na íntegra aos aderentes que se limitem a subscrevê-las ou a aceitá-las. Impõe ainda o legislador que a comunicação seja realizada *“de modo adequado e com a antecedência necessária para que, tendo em conta a importância do contrato e a extensão e complexidade das cláusulas, se torne possível o seu conhecimento completo e efetivo por quem use de comum diligência”*. A entrega da FINE e da minuta do contrato serão um indício da adequação do modo de comunicação das cláusulas, mas, dada a exigência deste preceito, que onera o predisponente com um especial dever de diminuir a concreta assimetria de informação entre predisponente e aceitante<sup>[74]</sup>, não constituem presunção inilidível do cumprimento daquele dever, cabendo ao mutuante a prova do seu cumprimento, nos termos do artigo 5.º, n. 3<sup>[75]</sup>.

O mutuante permanece vinculado à proposta contratual feita ao consumidor durante um prazo mínimo de 30 dias contados,

<sup>[74]</sup> Vide o nosso “O problema das cláusulas contratuais gerais é o da usura em massa? Resposta a Pedro Pais de Vasconcelos”, *Revista de Direito Comercial* 2 (2018), págs. 36 e ss, disponível em <https://www.revistadedireitocomercial.com/o-problema-das-clausulas-contratuais-gerais-e-o-da-usura-em-massa>

<sup>[75]</sup> Pense-se, como exemplo paradigmático, no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 13 de setembro de 2016 [Processo: 1262/14.1T8VCTB.G1.S1], sobre

para que o consumidor tenha tempo suficiente para comparar propostas, avaliar as suas implicações e tomar uma decisão informada.

No que diz respeito ao consumidor, o legislador impôs-lhe um período mínimo de reflexão: este não pode aceitar a proposta contratual durante os primeiros sete dias contados do prazo a que se refere o n.º 4, de forma a observar um período mínimo de reflexão, antes da celebração do contrato de crédito. Este período de reflexão obrigatória<sup>[76]</sup> deve ser-lhe comunicado pelo mutuante.

.....

a renúncia ao benefício da excussão prévia por parte do fiador. Já quanto ao dever de informação, atente-se na doutrina de ANTÓNIO PINTO MONTEIRO, "Banca e Cláusulas Contratuais Gerais", in *I Congresso de Direito Comercial*, cit., pág. 105, sobre a prática corrente dos bancos de entregarem uma declaração, que os clientes assinam, onde se afirma terem aqueles cumprido os deveres de informação a que estão adstritos, ao mesmo tempo que os clientes declaram conhecer e compreender o sentido e o alcance do contrato que subscrevem, os riscos a que se submetem, etc. Nas palavras do autor: "Temos entendido, a este respeito, que essa declaração *inverte*, em princípio, o *ónus da prova*: terá de ser o cliente, que assina uma declaração a dizer que lhe foram prestadas todas as informações de que necessitava, que conhece e compreende o sentido do contrato que celebrou e que está consciente dos riscos que corre, *terá de ser o cliente*, dizíamos, que assina uma declaração desse teor, *a ter de vir provar o contrário do que afirma nessa declaração*. É o princípio da *auto-responsabilidade* que aconselha esta solução. Só não seria assim se tal declaração fosse inválida por algum motivo. Mas continuaria a recair sobre o cliente o ónus da respetiva prova em sede de anulação da mesma. É claro, no entanto, para concluir, que se deve ser *prudente* nesta matéria, não podendo levar-se a sério uma declaração daquele teor se, por exemplo, o declarante afirma ter conhecido e compreendido perfeitamente expressões de elevada sofisticação e rigor técnico, que pressupõem, além do mais, uma importante formação económico-financeira, quando a formação dele não passou de instrução primária... É sempre indispensável, pois, uma particular atenção pelo *caso concreto*".

<sup>[76]</sup> Na designação adoptada por JORGE MORAIS CARVALHO, "Crédito ao consumo e crédito à habitação", cit., pág. 320.



b) *O contrato de crédito*

As cláusulas do contrato de mútuo são fixadas na proposta definitiva apresentada pela entidade mutuante ao consumidor, nos termos acima descritos. O artigo 10.º do Aviso BP 5/2017 estabelece que a minuta do contrato entregue ao consumidor nos termos do n.º 2, do artigo 13.º do Decreto-Lei 74-A/2017, deve conter os elementos indicados no artigo 11.º do Aviso e refletir as condições do contrato de crédito efetivamente aprovadas. São os seguintes elementos a especificar no contrato de crédito: a) a identificação, o endereço geográfico e eletrónico do mutuante, e se for o caso, do intermediário de crédito; b) a finalidade do contrato de crédito; c) o montante total do crédito e condições de utilização; d) o montante total imputado ao consumidor; e) o regime de taxa de juro aplicável; f) a TAN, suas componentes e forma de cálculo, incluindo a taxa de juro fixa, a taxa de juro fixa contratada, o indexante, o *spread* base e o *spread* contratado, se aplicáveis; g) a TAEG; h) a descrição das condições promocionais, se aplicáveis; i) a identificação dos produtos e serviços financeiros adquiridos pelo consumidor, de forma facultativa, em associação ao contrato de crédito, se aplicável; j) a descrição dos efeitos das vendas associadas facultativas no custo do contrato de crédito, designadamente no *spread* da taxa de juro, se aplicável; k) a explicitação das condições de manutenção e de eventual revisão dos efeitos das vendas associadas facultativas no custo do contrato de crédito, quando aplicável; l) a identificação de outras situações suscetíveis de afetar o custo do contrato de crédito e explicitação das respetivas condições

de aplicação, manutenção e possibilidade de revisão, se aplicável; m) as condições de reembolso do contrato de crédito (a modalidade de reembolso, o regime das prestações, o prazo do contrato de crédito, o número e periodicidade das prestações, o montante das prestações a vigorar até à primeira revisão da taxa de juro, sempre que determinável, e sem prejuízo de, no caso de contrato de crédito à habitação enquadrado em regime de crédito bonificado, esse montante depender de posterior confirmação pela entidade competente e a data de vencimento das prestações); n) o direito de reembolso antecipado, o procedimento a seguir nesse caso, o modo e a forma de cálculo da redução dos juros e dos encargos relativos ao período remanescente do contrato e, se for o caso, as informações sobre o direito do mutuante a uma comissão de reembolso antecipado e a forma da sua determinação; o) a identificação das garantias e seguros exigíveis, se aplicável; p) a identificação e quantificação das comissões relativas à manutenção de uma conta de depósito à ordem eventualmente aplicáveis, exceto se a abertura de conta for facultativa; q) a identificação e quantificação das comissões relativas à utilização de instrumentos que permitam, ao mesmo tempo, operações de pagamento e de utilização do crédito, se aplicável; r) a identificação e quantificação de quaisquer outras comissões e das despesas decorrentes do contrato de crédito, se aplicável; s) a identificação da sobretaxa anual máxima aplicável em caso de mora e da comissão pela recuperação de valores em dívida, nos termos legais, bem como das condições em que as mesmas poderão ser revistas no futuro; t) o procedimento a adotar para a extinção do contrato; u) as consequências da falta de pagamento;



v) a informação adequada sobre os riscos inerentes à contratação de empréstimo em moeda estrangeira, se aplicável; w) a indicação dos procedimentos extrajudiciais de reclamação e de resolução alternativa de litígios à disposição do consumidor e o respetivo modo de acesso; e x) a identificação, endereço geográfico e eletrónico da autoridade de supervisão competente.

Após a celebração do contrato e durante a sua vigência, a entidade mutuante está obrigada ao cumprimento de determinados deveres de informação. O Aviso BP n.º 5/17 regula minuciosamente esta matéria. No seu artigo 12.º pode ler-se que, sem prejuízo do cumprimento de outros requisitos estabelecidos na lei e nos regulamentos em vigor, os mutuantes devem disponibilizar aos consumidores *um extrato* que inclua, pelo menos, os seguintes elementos: a) a data do extrato; b) a identificação atribuída pelo mutuante ao contrato de crédito; c) indicação do tipo de crédito; d) a identificação da conta de depósito à ordem indicada pelo consumidor para débito dos montantes devidos no âmbito do contrato de crédito; e) o montante do capital vincendo à data de emissão do extrato; f) o número e data de vencimento da prestação subsequente à data de emissão do extrato; g) o montante da prestação subsequente à data de emissão do extrato, com desagregação das respetivas componentes de capital e juro; h) a TAN aplicável à prestação subsequente, com identificação das suas componentes; i) a indicação do escalão e montante de bonificação de juro aplicável à prestação subsequente à data de emissão do extrato, no caso de contrato de crédito à habitação enquadrado em regime de crédito bonificado; j) a identificação e montante de eventuais comissões e despesas a pagar pelo consu-

midor na data de vencimento da prestação subsequente à data de emissão do extrato; e k) montante total a pagar pelo consumidor na data de vencimento da prestação subsequente à data de emissão do extrato, em resultado do disposto nas alíneas g), i) e j). Esta informação deve ser prestada com periodicidade equivalente à fixada no contrato de crédito para o pagamento das prestações, devendo, em todo o caso, observar-se uma periodicidade mínima anual.

Estabelece o artigo 22.º do Decreto-Lei 74-A/2017<sup>[77]</sup> que o consumidor deve ser informado de quaisquer alterações da TAN, em papel ou noutro suporte duradouro, antes da produção de efeitos dessas alterações. A informação, a prestar no extrato, deve incluir o montante dos pagamentos a efetuar após a entrada em vigor da nova TAN e, se o número ou a frequência dos pagamentos forem alterados, os detalhes das alterações<sup>[78]</sup>. Quando o extrato não for enviado com uma antecedência mínima de 15 dias relativamente ao vencimento da prestação subsequente, os mutuantes devem informar o consumidor sobre a alteração da taxa de juro através de documento autónomo. Este deve

---

<sup>[77]</sup> Sem prejuízo do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 446/85, de 25 de outubro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 220/95, de 31 de agosto, 249/99, de 7 de julho, e 323/2001, de 17 de dezembro. O artigo 14.º do Aviso 5/2017, estabelece que, quando, nos termos do contrato de crédito, seja conferido ao mutuante o direito de modificar por sua iniciativa as condições contratuais com reflexo no valor da prestação ou do montante a pagar, o mutuante deve comunicar ao consumidor o teor dessas alterações através do extrato previsto no artigo 12.º ou em documento autónomo. A informação prevista no artigo 14.º deve ser prestada com uma antecedência mínima de 30 dias relativamente à data pretendida para a aplicação das alterações a que se refere essa informação, sem prejuízo de outros prazos legal ou regulamentarmente fixados.

<sup>[78]</sup> Cfr. artigo 13.º.



conter, pelo menos, o número, data de vencimento e montante da prestação subsequente a essa alteração, e a TAN aplicável à prestação subsequente, com identificação das suas componentes e deve ser disponibilizado ao consumidor com uma antecedência mínima de 15 dias relativamente à data de vencimento da prestação subsequente à alteração da taxa de juro.

O artigo 15.º do Aviso 5/2017 determina ainda a prestação de informação complementar — que o mutuante deve prestar, através de extrato ou em documento autónomo (disponibilizado ao consumidor no prazo de 15 dias após a ocorrência de qualquer uma das situações) — nas situações de incumprimento de obrigações contratuais por parte do consumidor, de regularização de situações de incumprimento por parte do consumidor ou de reembolso antecipado do contrato de crédito por parte do consumidor.

Na situação de *incumprimento de obrigações contratuais por parte do consumidor*, o mutuante deve indicar: a) a identificação atribuída pelo mutuante ao contrato de crédito; b) a data de vencimento das obrigações em mora e a duração do incumprimento, em número de dias, à data de emissão do extrato ou do documento autónomo; c) o montante total em incumprimento à data de emissão do extrato ou do documento autónomo, com descrição detalhada dos montantes relativos a capital vencido e não pago, juros remuneratórios, comissões e despesas e respetivas datas de vencimento; d) a identificação da taxa, da base de incidência do montante devido a título de juros moratórios e do montante de juros de mora calculado à

data da emissão do extrato; e) os elementos de contacto do mutuante que o consumidor deve utilizar para obter informações adicionais e para negociar eventuais alternativas para a regularização da situação de incumprimento; f) a existência da rede de apoio ao consumidor endividado e a menção de que as informações sobre a rede podem ser consultadas no "Portal do Consumidor"<sup>[79]</sup>. Nos casos em que o incumprimento de obrigações contratuais pelo consumidor esteja abrangido pelo Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (PERSI), previsto no Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, a prestação de informação aplica-se apenas após a extinção do PERSI nos termos constantes do artigo 17.º daquele diploma legal.

Para efeitos de *regularização de situações de incumprimento* por parte do consumidor, os mutuantes devem informar o consumidor sobre: a) a identificação atribuída pelo mutuante ao contrato de crédito; b) as quantias entregues no âmbito da regularização de montantes em mora; c) a data de entrega dessas quantias; d) a imputação das quantias ao pagamento da dívida; e e) no caso de regularização parcial, o montante em dívida após essa regularização.

Caso o propósito seja o *reembolso antecipado do contrato de crédito* por parte do consumidor, o mutuante está obrigado a informar o consumidor sobre os montantes entregues tendo em vista o reembolso antecipado, parcial ou total, do contrato de crédito, o montante pago a título de comissão de reembolso antecipado e eventuais despesas, quando aplicável, a data dos

<sup>[79]</sup> Disponível em [www.consumidor.pt](http://www.consumidor.pt)



pagamentos efetuados pelo consumidor nos termos das alíneas anteriores e o capital vincendo após o reembolso, no caso de reembolso antecipado parcial.

Os mutuantes podem cumprir os deveres de informação previstos mediante a prestação de informação em suporte de papel ou noutro suporte duradouro, exceto se o consumidor solicitar, de forma expressa, a prestação de informação em suporte de papel; compete-lhes a eles, todavia, a prova da disponibilização da informação ao consumidor.

c) *Vicissitudes no cumprimento do contrato de crédito*

i) *Reembolso antecipado*

O reembolso antecipado vem expressamente regulado no artigo 23.º do Decreto-Lei 74-A/2017. O consumidor tem o direito de reembolsar antecipadamente, total ou parcialmente, o contrato de crédito, com a respetiva redução do custo total do crédito, correspondente à redução dos juros e dos encargos relativos ao período remanescente do contrato. O *reembolso antecipado parcial* pode ocorrer em qualquer momento da vigência do contrato, independentemente do capital a reembolsar, desde que efetuado em data coincidente com o vencimento das prestações e mediante pré-aviso de sete dias úteis ao mutuante. O *reembolso antecipado total* pode ser efetuado em qualquer mo-

mento da vigência do contrato mediante o pré-aviso de 10 dias úteis ao mutuante. Se o consumidor pretender efetuar o reembolso antecipado parcial ou total do contrato, o mutuante deve prestar-lhe, sem demora após a receção do pedido, em papel ou noutro suporte duradouro, as informações sobre o impacto do reembolso do crédito para o consumidor, descrevendo para o efeito os pressupostos utilizados.

O valor da comissão a pagar, caso tenha sido convencionada<sup>[80]</sup>, pelo consumidor nos casos de reembolso antecipado, consta clara e expressamente do contrato e não pode ser superior a 0,5 % a aplicar sobre o capital que é reembolsado, no caso de o reembolso ocorrer num período em que é aplicável o regime de taxa variável, ou 2 %, no caso de o reembolso ocorrer num período em que é aplicável o regime de taxa fixa. É proibido o débito de qualquer encargo ou despesa adicional à comissão referida pela realização das operações de reembolso antecipado parcial ou total do contrato de crédito, com exceção da repercussão dos demais encargos suportados pelo mutuante que lhes sejam exigíveis por terceiros, e repercutíveis nos consumidores, nomeadamente os pagamentos a conservatórias e cartórios notariais, ou que tenham natureza fiscal, mediante justificação documental das respetivas despesas ao consumidor. Não

.....

[80] Naturalmente, não fica prejudicada convenção entre as partes no sentido da isenção do pagamento de comissão ou o pagamento de uma comissão de montante inferior. Sublinhe-se ainda que o mutuante não pode exigir ao consumidor qualquer comissão de reembolso por efeito do reembolso antecipado de crédito concedido no âmbito de facilidade de descoberto com garantia hipotecária.



podem ser aplicadas comissões ao reembolso antecipado por motivos de morte, desemprego<sup>[81]</sup> ou deslocação profissional<sup>[82]</sup>.

No caso de *reembolso antecipado com vista à transferência do crédito*, determina o artigo 24.º que o mutuante do consumidor deve facultar, no prazo de 10 dias úteis, ao novo mutuante todas as informações e elementos necessários à realização daquela operação, designadamente o valor do capital em dívida e o período de tempo de empréstimo já decorrido. O reembolso antecipado total com vista à transferência do crédito para mutuante diverso 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. Este regime prevalece sobre qualquer cláusula contratual em sentido contrário, ou que de alguma forma agrave a posição do segurado ou do consumidor em função da transferência do crédito.

---

[81] Considera-se estar em situação de desemprego quem, tendo sido trabalhador por conta de outrem ou por conta própria, se encontre inscrito como tal em centro de emprego há mais de três meses, constituindo prova da situação de desemprego a exibição de declaração do Instituto do Emprego e Formação Profissional.

[82] Considera-se como deslocação profissional a mudança do local de trabalho do consumidor ou de outro membro do agregado familiar, à exceção dos descendentes, para um local cuja distância do imóvel seja superior a 50 km em linha reta, e que implique a mudança da habitação permanente do agregado familiar, constituindo prova da deslocação profissional a exibição do respetivo contrato de trabalho ou de declaração do empregador.

## ii) Renegociação

Em caso de renegociação, o artigo 25.º estabelece que aos mutuantes está vedada a cobrança de qualquer comissão pela análise da renegociação das condições do crédito, nomeadamente do *spread* ou do prazo de duração do contrato de crédito. Os mutuantes não podem agravar os encargos com o crédito cuja finalidade seja financiar a aquisição, realização de obras ou manutenção de direitos de propriedade sobre habitação própria permanente, nomeadamente aumentando os *spreads* estipulados, em caso de renegociação motivada por qualquer uma das seguintes situações: a) celebração entre o consumidor e um terceiro de um contrato de arrendamento<sup>[83]</sup> da totalidade ou parte do imóvel, na sequência da mudança de local de trabalho do consumidor ou de outro membro do agregado familiar<sup>[84]</sup>,

[83] Os contratos de arrendamento a que se refere a alínea a) do n.º 2 devem conter, como condição de aplicabilidade da proibição prevista naquele número: a) menção expressa a que o imóvel se encontra hipotecado em garantia de um crédito cuja finalidade é financiar a aquisição, a realização de obras ou a manutenção de direitos de propriedade sobre habitação própria permanente do consumidor; b) obrigação de o arrendatário depositar a renda na conta bancária associada ao empréstimo. O contrato de arrendamento previsto na alínea a) do n.º 2 caduca com a venda executiva ou dação em cumprimento do imóvel hipotecado fundada em incumprimento do contrato de crédito pelo consumidor, salvo se o mutuante e o consumidor tiverem, com fundamento no arrendamento, acordado na alteração das condições do crédito.

[84] O artigo 4.º, n.º 1, alínea a), define o agregado familiar como o conjunto de pessoas constituído pelos cônjuges ou por duas pessoas que vivam em condições análogas às dos cônjuges, nos termos do artigo 2020.º do Código Civil, seus ascendentes e descendentes em 1.º grau ou afins, desde que com eles vivam em regime de comunhão de mesa e habitação, bem como o conjunto constituído por pessoa solteira, viúva, divorciada ou separada de pessoas e bens, seus



à exceção dos descendentes, para um local cuja distância do imóvel seja superior a 50 km em linha reta, e que implique a mudança da habitação permanente do agregado familiar ou da situação de desemprego do consumidor ou de outro membro do agregado familiar; b) ocorrência superveniente de divórcio, separação judicial de pessoas e bens, dissolução da união de facto ou falecimento de um dos cônjuges, quando o empréstimo fique titulado por um consumidor que comprove que o respetivo agregado familiar tem rendimentos que proporcionam uma taxa de esforço inferior a 55 %, ou, no caso de agregados familiares com dois ou mais dependentes, inferior a 60 %. O preenchimento das condições e prova daquelas situações é efetuada nas mesmas condições previstas nos n.ºs 10 e 11 do artigo 23.º.

### *iii) Vicissitudes no cumprimento do contrato de crédito*

A designação, regulada no artigo 783.º do Código Civil, é a faculdade que o devedor tem, em caso de diversas dívidas da mesma espécie ao mesmo credor e se efetuar uma prestação que não chegue para as extinguir a todas, de escolher as dívidas a que o cumprimento se refere. O artigo 26.º do Decreto-Lei 74-A/2017 vem conferir este direito ao consumidor, impondo ao mutuante o dever informar o consumidor, em linguagem simples e clara, das regras de imputação aplicáveis na falta da designa-

.....  
ascendentes e descendentes do 1.º grau ou afins, desde que com ela vivam em comunhão de mesa e habitação.

ção. Prestado este esclarecimento, o mutuante interpela o consumidor para fazer a designação.

Em caso de incumprimento do contrato de crédito pelo consumidor, determina o artigo 27.º que o mutuante só pode invocar a perda do benefício do prazo (nos termos do artigo 781.º do Código Civil) ou a resolução do contrato (nos termos do artigo 801.º, n.º 2) se, cumulativamente, ocorrer a falta de pagamento<sup>[85]</sup> de três prestações sucessivas e a concessão, pelo mutuante, de um prazo suplementar mínimo de 30 dias para que o consumidor proceda ao pagamento das prestações em atraso, com a expressa advertência dos efeitos da perda do benefício do prazo ou da resolução do contrato, sem que este o faça:

O consumidor tem direito à retoma do contrato, nos termos do artigo 28.º, no prazo para a oposição à execução relativa a créditos à habitação ou até à venda executiva do imóvel sobre o qual incide a hipoteca, caso não tenha havido lugar a reclamação de créditos por outros credores, e desde que se verifique o pagamento das prestações vencidas e não pagas, bem como os juros de mora e as despesas em que o mutuante tenha incorrido, quando documentalmente justificadas. Caso o consumidor exerça o direito à retoma do contrato, considera-se sem efeito a sua resolução, mantendo-se o contrato de crédito em vigor nos exatos termos e condições iniciais, com eventuais alterações, não se verificando qualquer novação do contrato ou das garan-

.....  
[85] O incumprimento parcial da prestação não é considerado para os efeitos, desde que o consumidor proceda ao pagamento do montante em falta e dos juros de mora eventualmente devidos até ao momento da prestação seguinte.



tias que asseguram o seu cumprimento. O mutuante apenas está obrigado a aceitar a retoma do contrato duas vezes durante a respetiva vigência.

#### **4. Considerações finais: regime de tutela e aspectos processuais e procedimentais**

O artigo 35.º do Decreto-Lei 74-A/2017 determina a imperatividade do regime. O consumidor não pode renunciar aos direitos que lhe são conferidos pelo Decreto-Lei, sendo nula qualquer convenção que os exclua ou restrinja. Caso tal aconteça, o consumidor pode optar pela manutenção do contrato de crédito mesmo que algumas das suas cláusulas sejam nulas, passando a vigorar, na parte afetada, as normas supletivas aplicáveis, com recurso, se necessário, às regras da integração dos negócios jurídicos. Se esta faculdade não for exercida, ou sendo-o, conduzir a um desequilíbrio das prestações gravemente atentatório da boa fé, vigora o regime da redução dos negócios jurídicos.

O artigo 37.º prevê expressamente que são nulas as situações criadas com o intuito fraudulento de evitar a aplicação do regime. Configuram, nomeadamente, casos de fraude à lei a transformação de contratos de crédito sujeitos ao regime do Decreto-Lei 74-A/2017 em contratos de crédito excluídos do seu âmbito da aplicação e a escolha da legislação de um país terceiro aplicável ao contrato de

crédito, se esse contrato apresentar uma relação estreita com o território português ou de um outro Estado-Membro da União Europeia.

Especialmente relevante em termos processuais é a inversão do ónus da prova prevista no artigo 36.º: compete ao mutuante e, se for o caso, ao intermediário de crédito, fazer prova do cumprimento das obrigações previstas no Decreto-Lei 74-A/2017.

O artigo 38.º <sup>[86]</sup> regula expressamente o acesso a meios de resolução extrajudicial de litígios. Assim, sem prejuízo do acesso pelos consumidores aos meios judiciais competentes, os mutuantes devem permitir-lhes o acesso a meios extrajudiciais eficazes e adequados de reclamação e de resolução de litígios, respeitantes aos direitos e obrigações estabelecidos, através da sua adesão a, pelo menos, duas entidades que possibilitem a resolução alternativa de litígios, nos termos previstos na Lei n.º 144/2015, de 8 de setembro. Em face da atual configuração dos centros de resolução alternativa de litígios, o cumprimento desta obrigação tem levado a resultados pouco satisfatórios, que, em alguns casos, podemos considerar enganadores para o consumidor. Assim, se uma entidade financeira aderir ao centro de arbitragem com competência territorial correspondente à sua sede (por exemplo, tendo a sua sede no Porto, adere ao CICAP) e ao Centro de Arbitragem de Conflitos de Consumo do Distrito de Coimbra (CACCDC), criada fica uma situação de desigualdade perante os restantes consumi-

<sup>[86]</sup> O Decreto-Lei n.º 74-A/2017 veio prever igual obrigatoriedade para os demais contratos de crédito ao consumo. Vide o artigo 32.º do Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho, na redação que lhe foi dada pelo artigo 43.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017.



dores portugueses do continente<sup>[87]</sup>, que não têm acesso a meios extrajudiciais de resolução de litígios<sup>[88]</sup> com aquele mutuante.

Os mutuantes devem ainda assegurar que a resolução de litígios transfronteiriços seja encaminhada para entidade signatária do protocolo de adesão à rede de cooperação na resolução alternativa de litígios transfronteiriços no setor financeiro (FIN-NET).

Por último, refira-se que compete ao Banco de Portugal a fiscalização do cumprimento dos deveres estabelecidos no Decreto-Lei 74-A/2017, bem como das normas regulamentares emitidas, a averiguação das contraordenações previstas, a instrução dos respetivos processos e a aplicação das correspondentes sanções<sup>[89]</sup>. Sem prejuízo do acesso aos meios judiciais competentes, os consumidores, os fiadores e as suas associações representativas, bem como os demais interessados, podem apresentar, diretamente ao Banco de Portugal, reclamações fundadas no incumprimento das normas Decreto-Lei 74-A/2017, por parte dos mutuantes e dos intermediários de crédito<sup>[90]</sup>. Na sua resposta, o Banco de Portugal informa os reclamantes da existência de meios de resolução alternativa de litígios,

.....  
[87] A situação só é ligeiramente diferente se a segunda adesão for ao CNIACC, que tem competência territorial residual. Mas neste caso, teriam competência o CICAP e o CNIACC (deixando de fora os conflitos que são da competência dos restantes Centros de Arbitragem do Consumo, isto é, o TRIAVE, o CIAB, o CACCCD e o CIMAAL).

[88] Acompanhamos, pois, as críticas de JORGE MORAIS CARVALHO, "Crédito ao consumo e crédito à habitação", cit., pág. 324, quando considera que a solução legal não tomou em conta a realidade do nosso país.

[89] À Direção-Geral do Consumidor compete a averiguação das contraordenações previstas em matéria de publicidade, bem como a instrução dos respetivos processos e a aplicação das correspondentes sanções.

[90] Cfr. artigo 41.º, sobre reclamação para o Banco de Portugal.

sempre que as reclamações não possam ser resolvidas através de medidas que lhe caiba legalmente adotar, ou quando a respetiva matéria não caiba nas suas atribuições legais<sup>[91]</sup>.

.....  
[91] Às reclamações previstas neste artigo é aplicável, com as necessárias adaptações, o regime das reclamações dos clientes das instituições de crédito estabelecido no artigo 77.º-A do RGICSF.

