



## FINANCEIRO E BANCÁRIO

# REGIME DOS CONTRATOS DE CRÉDITO RELATIVOS A IMÓVEIS

*O diploma entra em vigor no dia 1 de Janeiro de 2018 mas os bancos terão de começar a trabalhar já para implementar as novidades que o mesmo vem introduzir.*

Com o Decreto-Lei 74-A/2017, de 23 de junho (o diploma pode ser consultado [aqui](#)), Portugal deu finalmente<sup>1</sup> cumprimento à transposição da Diretiva Comunitária sobre contratos de crédito com consumidores relativos a imóveis<sup>2</sup>. Fica, contudo, por transpor parte da referida diretiva, nomeadamente a relativa à regulamentação dos intermediários de crédito. O diploma entra em vigor no dia 1 de Janeiro de 2018 mas os bancos terão de começar a trabalhar já para implementar as novidades que o mesmo vem introduzir e das quais destacáremos:

■ **Âmbito alargado:** são abrangidos não apenas os contratos de crédito celebrados com consumidores com garantia hipotecária ou outra garantia equivalente ou direito relativo a imóvel mas também os contratos de locação financeira imobiliária para habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento. O diploma aplica-se também aos contratos de crédito para (i) a aquisição ou construção de habitação própria permanente, secundária; (ii) arrendamento ou (iii) a aquisição ou manutenção de direitos de propriedade sobre terrenos ou edifícios já existentes ou projetados.

■ **Reforço da proteção ao consumidor:** marcado pelo alargamento dos deveres dos concedentes de crédito e da maior densidade da informação que deve ser disponibilizada por comparação com o regime jurídico dos contratos de crédito aos consumidores<sup>3</sup>.

■ **Extensão da proteção ao fiador:** beneficia, previamente à celebração do contrato, de um prazo de reflexão idêntico ao do consumidor de crédito devendo também ser-lhe entregues as minutas da Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE) e do contrato, bem como prestados os esclarecimentos adequados.

■ **Dever de assistência:** alargamento do dever de assistência em moldes que permitam ao consumidor avaliar se o contrato e outros serviços se adaptam às suas necessidades e situação financeira. Inclui a obrigação de prestação de informação de que a previsão contratual expressa da dação em cumprimento (na sequência de incumprimento) exonera integralmente o consumidor-devedor. As regras de implementação do dever de assistência constarão de aviso do Banco de Portugal<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Note-se que a referida diretiva deveria ter sido transposta até ao dia 21 de março de 2016.

<sup>2</sup> A Diretiva n.º 2014/17/EU, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro de 2014, relativa aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação, alterada pelo Regulamento (UE) n.º 2016/1011 do Parlamento e do Conselho, de 8 de junho de 2016.

<sup>3</sup> Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho.

<sup>4</sup> A ser emitido no prazo de 90 dias a contar da data de publicação do Decreto-Lei, i.e. 23 de junho de 2017.

Partilhamos a Experiência. Inovamos nas Soluções.

JUNHO 2017

■ **Avaliação da solvabilidade:** só quando o resultado da avaliação indicar que é provável que as obrigações sejam cumpridas pelo consumidor é que o concedente de crédito poderá contratar. As instituições terão de elaborar um manual interno de avaliação da solvabilidade. Esta matéria será também objeto de regulamentação pelo Banco de Portugal<sup>5</sup>.

■ **Avaliação do imóvel:** é exigida a intervenção de perito avaliador independente registado na CMVM e é consagrada a possibilidade de o consumidor requerer uma segunda avaliação ao imóvel.

■ **Informação pré-contratual:** reforço do dever de disponibilizar informação pré-contratual de carácter geral (com destaque para um leque alargado de informação que deve passar a estar divulgada em permanência na internet) e de carácter personalizado (com destaque para a FINE cujo modelo e instruções de preenchimento figuram em anexo ao diploma).

■ **Vedada a cobrança de comissões:** os concedentes de crédito não poderão cobrar qualquer comissão (ou despesa) pela prestação de informação em cumprimento do Decreto-Lei, nem pela reavaliação do imóvel por iniciativa do concedente do crédito ou pela análise da renegociação das condições do crédito.

■ **Vencimento antecipado ou resolução:** apenas possível se (i) não forem pagas três prestações sucessivas e (ii) após o decurso de um prazo mínimo de 30 dias que tenha sido conferido ao consumidor para liquidar as prestações em falta, com a expressa advertência dos efeitos da falta desse pagamento, sem que este o tenha feito.

*Com a transposição da diretiva pelos restantes Estados-Membros fica criado um quadro normativo comum dentro do território da União Europeia pelo que não será de estranhar que, a breve trecho, bancos domiciliados num Estado-Membro que não Portugal venham, ao abrigo da livre prestação de serviços ou via sucursal, conceder esta modalidade de crédito a consumidores portugueses em livre concorrência com bancos portugueses.*

■ **Política de remuneração:** fica sujeito a Aviso do Banco de Portugal<sup>6</sup> o conjunto de regras a que deve obedecer a política de remuneração dos trabalhadores com vista a evitar (i) situações de conflito de interesse na elaboração, comercialização e concessão deste tipo de crédito e (ii) a assunção de riscos excessivos.

■ **Conhecimentos e competências dos colaboradores das instituições envolvidas:** as instituições devem assegurar que os seus trabalhadores possuem - e mantêm atualizado - um nível adequado de conhecimentos e competências para as funções que desempenham.

■ **Resolução alternativa de litígios:** o concedente de crédito deve (i) aderir a, pelo menos, duas entidades que possibilitem a resolução alternativa de litígios relacionados com este tipo de crédito e (ii) comunicar essa adesão ao Banco de Portugal, no prazo de 15 dias. A resolução de litígios transfronteiriços deve ser encaminhada para entidade signatária do protocolo de adesão à rede de cooperação na resolução alternativa de litígios transfronteiriços no setor financeiro (FIN-NET).

■ **Regime sancionatório:** a violação das disposições do Decreto-Lei pelas concedentes de crédito é punível por coima cujo montante será determinado dentro dos limites de € 1.000 a € 500.000 ou € 3.000 a € 1.500.000, consoante se trate de pessoa singular ou ente coletivo. Além da previsão de um extenso rol de infrações está igualmente prevista a possibilidade de agravamento da coima e a aplicação de sanções acessórias.

Com a transposição da diretiva pelos restantes Estados-Membros fica criado um quadro normativo comum dentro do território da União Europeia pelo que não será de estranhar que, a breve trecho, bancos domiciliados num Estado-Membro que não Portugal venham, ao abrigo da livre prestação de serviços ou via sucursal, conceder esta modalidade de crédito a consumidores portugueses em livre concorrência com bancos portugueses.

<sup>5</sup> A ser emitido no prazo de 90 dias a contar da data de publicação do Decreto-Lei, i.e. 23 de junho de 2017.

<sup>6</sup> A ser emitido no prazo de 90 dias a contar da data de publicação do Decreto-Lei, i.e. 23 de junho de 2017.

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Nota Informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte **Rodrigo Formigal** ([rodrigo.formigal@plmj.pt](mailto:rodrigo.formigal@plmj.pt)).

 Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano  
*Who's Who Legal 2016, 2015, 2011-2006*  
*Chambers European Excellence Awards 2014, 2012, 2009*

 Sociedade de Advogados Ibérica do Ano  
*The Lawyer European Awards 2015-2012*

 Top 5 - Game Changers dos últimos 10 anos  
Top 50 - Sociedades de Advogados mais Inovadoras da Europa  
*Financial Times - Innovative Lawyers Awards 2015 - 2011*