



## Regime dos Contratos de Crédito relativos a Imóveis

Foi publicado, em Diário da República, no dia 23 de Junho, o Decreto-Lei n.º 74-A/2017 que vem aprovar o regime dos contratos de crédito relativos a imóveis, estabelecendo as regras aplicáveis ao crédito a consumidores garantido por hipoteca ou por outro direito sobre coisa imóvel (o “Decreto-Lei”), procedendo à transposição parcial para a ordem jurídica interna da Diretiva 2014/17/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho de 4 de fevereiro de 2014, relativa a contratos de crédito aos consumidores para imóveis destinados a habitação (a “Diretiva”).

### Âmbito de aplicação

O presente Decreto-Lei aplica-se aos seguintes contratos de crédito:

- Para aquisição ou construção de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento;
- Para aquisição ou manutenção de direitos de propriedade sobre terrenos ou edifícios já existentes ou projetados;
- Contratos de crédito que, independentemente da sua finalidade, estejam garantidos por hipoteca ou por outra garantia equivalente habitualmente utilizada sobre imóveis, ou garantidos por um direito relativo a imóveis;

Os contratos de locação financeira de bens imóveis para habitação própria e permanente, secundária ou para arrendamento passam a estar também abrangidos por este Decreto-Lei, numa lógica de tutela dos interesses dos consumidores.

“ Passa a exigir-se que os trabalhadores (e os prestadores de serviços) tenham um nível elevado de conhecimentos e de competências na elaboração, comercialização e celebração de contratos de crédito hipotecário a consumidores e respetivos serviços acessórios, para que estejam habilitados a esclarecer cabalmente todas as dúvidas dos consumidores. ”

## **Principais Alterações Introduzidas**

De entre as principais alterações introduzidas por este novo diploma destacam-se as seguintes:

### **Crédito para obras sem garantia hipotecária**

Aos contratos de crédito sem garantia hipotecária associada, cuja finalidade seja a realização de obras em imóveis de habitação, passam a aplicar-se as disposições legais do regime dos contratos de crédito aos consumidores que resulta do disposto no Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho.

### **Avaliação da solvabilidade do consumidor**

Saem reforçadas as disposições relativas à avaliação da capacidade do consumidor para reembolsar o crédito hipotecário, antes da celebração do contrato, por comparação com outros tipos de crédito aos consumidores, tendo em conta os rendimentos e despesas dos consumidores e outras circunstâncias económicas que lhe digam respeito, devendo o mutuante proceder à recolha e verificação da informação junto do consumidor e através da consulta de bases de dados de responsabilidades de créditos, da lista pública de execuções, entre outras, entre as quais se incluem bases de dados de mutuantes que atuem noutros estados-membros.

Esta avaliação não deve basear-se predominantemente no valor do imóvel que excede o montante do crédito, nem no pressuposto da respetiva valorização, e deverá ser armazenada em processos individuais relativos a cada consumidor para ser passível de verificação independente.

### **Harmonização e comparabilidade da informação contratual e pré-contratual**

A informação pré-contratual com toda a informação de carácter geral, personalizada, e com todos os aspetos relativos ao dever de assistência ao consumo passará a ser prestada através de um formato harmonizado a nível europeu, constando da Ficha de Informação Normalizada Europeia ("FINE") em modelo anexo ao Decreto-Lei, que substitui a atual Ficha de Informação Normalizada ("FIN").

Estas informações devem ser prestadas em papel ou noutro suporte duradouro e, caso o crédito seja garantido por fiança, o mutuante deve também entregar cópia da FINE e da minuta do contrato ao fiador, e bem assim, prestar-lhe as explicações adequadas, assegurando-lhe um período de reflexão igual ao oferecido aos mutuários para ponderarem as implicações da contratação do crédito e da prestação da fiança.

### **Qualificação e capacitação profissional de quem concede crédito**

Passa a exigir-se que os trabalhadores (e os prestadores de serviços) de quem concede crédito tenham um nível elevado de conhecimentos e de competências na elaboração, comercialização e celebração de contratos de crédito hipotecário a consumidores, e respetivos serviços acessórios que possam ser incluídos nesses contratos, para que estejam habilitados a esclarecer cabalmente todas as dúvidas dos consumidores.

Até 21 de Março de 2018 considera-se que os referidos trabalhadores têm conhecimentos e competências adequadas se tiverem trabalhado durante, pelo menos, 3 anos, consecutivos ou interpolados, na celebração deste tipo de contratos. A partir dessa data terão de possuir escolaridade obrigatória com certificação profissional ou grau académico com plano curricular que inclua os conteúdos mínimos de formação a definir por portaria do Governo.

Em concreto, e para efeitos do Decreto-Lei, os trabalhadores dos mutuantes terão de dominar as seguintes matérias: (i) as características dos produtos de crédito comercializados e dos serviços acessórios habitualmente propostos em associação a esses produtos; (ii) a legislação aplicável aos contratos de crédito, em particular quanto à proteção do consumidor; (iii) o processo de aquisição de imóveis; (iv) a avaliação das garantias habitualmente exigidas para a concessão do crédito; (v) a organização e funcionamento dos registos de bens imóveis; (vi) o mercado do crédito hipotecário em Portugal; (vii) a avaliação de solvabilidade dos consumidores; (viii) normas de ética empresarial; (iv) noções fundamentais de economia e de finanças.



## Políticas de incentivos e de remuneração adequadas

O presente Decreto-Lei obrigará à revisão das políticas de remuneração e de incentivos dos colaboradores das instituições de crédito que estejam envolvidos na elaboração, comercialização e concessão de contratos de crédito hipotecário a consumidores por forma a prevenir e gerir a ocorrência de conflitos de interesse, estabelecendo-se, designadamente, 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, em particular, do seu número ou percentagem mensal ou anual por trabalhador, montantes, tipo e taxa aplicável.

As políticas de remuneração devem também assegurar o cumprimento dos deveres de diligência, neutralidade e lealdade a que estão adstritos estes colaboradores, promovendo uma gestão de riscos sã e prudente, compatível com a estratégia empresarial da instituição, os seus valores e interesses de longo prazo.

## Avaliadores independentes

Exige-se a intervenção de peritos avaliadores independentes e a aplicação de legislação específica, bem como das regras internacionais aplicáveis ao exercício desta atividade.

## Consolidação de diversas regras relativas ao crédito à habitação e ao crédito hipotecário conexo, incluindo o respetivo regime sancionatório

Aproveitando a transposição da Diretiva o Decreto-Lei n.º 74-A/2017 veio também consolidar diversas regras relativas ao crédito à habitação e ao crédito hipotecário conexo, incluindo o respetivo regime sancionatório, que se encontravam dispersas por diversos diplomas legais, procedendo assim à revogação: (i) dos 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>1</sup> (ii) do **Decreto-Lei n.º 240/2006, de 22 de dezembro**<sup>2</sup>, (iii) do **Decreto-Lei n.º 51/2007, de 7 de março**<sup>3</sup>; (iv) do **Decreto-Lei n.º 171/2008, de 26 de agosto**<sup>4</sup>; (v) do **Decreto-Lei n.º 192/2009, de 17 de agosto**<sup>5</sup>; e (vi) do **Decreto-Lei n.º 226/2012, de 18 de outubro**<sup>6</sup>.

O presente Decreto-Lei entra em vigor no dia 1 de janeiro de 2018, sendo que grande parte das disposições do presente Decreto-Lei deverão ainda ser objeto de concretização através de regras de execução a estabelecer por aviso do Banco de Portugal, a emitir no prazo de 90 dias a contar da publicação deste Decreto-Lei.

Aproveitamos para recordar que, para efeitos de implementação desta Diretiva, foram já publicadas em Junho de 2015 as orientações da Autoridade Bancária Europeia (EBA) sobre a avaliação da solvabilidade e gestão do incumprimento em contratos de crédito hipotecário a observar pelas instituições de crédito.



<sup>1</sup> Regula a concessão de crédito para aquisição, construção e realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, bem como para aquisição de terreno para construção de habitação própria permanente. Os regimes de crédito bonificado regulados pelo presente diploma ficam revogados, a partir de 01-01-2004, nas condições estabelecidas no DL n.º 305/2003, de 9 de dezembro.

<sup>2</sup> Estabelece as regras a que deve obedecer o arredondamento da taxa de juro quando aplicado aos contratos de crédito para aquisição, construção e realização de obras em habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento e para aquisição de terrenos para construção de habitação própria celebrados entre as instituições de crédito e os seus clientes. O presente diploma aplica-se aos contratos de crédito que venham a ser celebrados após a sua entrada em vigor, bem como aos contratos em execução, a partir da refixação da taxa de juro, para efeitos de arredondamento.

<sup>3</sup> Regula as práticas comerciais das instituições de crédito e assegura a transparência da informação por estas prestada no âmbito da celebração de contratos de crédito para aquisição, construção e realização de obras em habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, bem como para aquisição de terrenos para construção de habitação própria

<sup>4</sup> Aprova medidas de tutela do mutuário no crédito à habitação no âmbito do reforço da renegociação das condições dos empréstimos e da respetiva mobilidade

<sup>5</sup> Procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 51/2007, de 7 de Março, que regula as práticas bancárias na concessão do crédito à habitação, estendendo o seu regime a outros contratos de crédito garantidos pelo mesmo imóvel e reforçando o direito do consumidor à informação, e procede à extensão do regime estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 171/2008, de 26 de Agosto, a este tipo de créditos

<sup>6</sup> Procede à extensão do âmbito de aplicação do Decreto-Lei n.º 51/2007, de 7 de março, aos demais contratos de crédito garantidos por hipoteca, ou por outro direito sobre imóvel, e celebrados com clientes bancários particulares.

Para mais informações sobre o tema, por favor contacte:

Miguel Cordeiro | [mcordeiro@ctsu.pt](mailto:mcordeiro@ctsu.pt)

Joana Pereira Dias | [joanapdias@ctsu.pt](mailto:joanapdias@ctsu.pt)

Ana Cruz da Fonseca | [acfonseca@ctsu.pt](mailto:acfonseca@ctsu.pt)

[www.ctsu.pt](http://www.ctsu.pt)

Caso não pretenda rececionar estas comunicações poderá opor-se, a qualquer momento, à utilização dos seus dados para estes fins, devendo para tal, enviar pedido escrito para o seguinte endereço de email: [geral@ctsu.pt](mailto:geral@ctsu.pt). A CTSU assegura ainda o direito de acesso, atualização, retificação ou eliminação, nos termos da legislação aplicável, mediante pedido escrito dirigido para o referido endereço de email.

Esta comunicação apenas contém informação de carácter geral, pelo que não constitui aconselhamento ou prestação de serviços profissionais pela CTSU. Antes de qualquer ato ou decisão que o possa afetar, deve aconselhar-se com um profissional qualificado. A CTSU não é responsável por quaisquer danos ou perdas sofridos pelos resultados que advenham da tomada de decisões baseada nesta comunicação.

CTSU – Sociedade de Advogados, SP, RL, SA, é uma sociedade de advogados independente, membro da Deloitte Legal network. A “Deloitte Legal” integra as práticas legais das “member firms” Deloitte Touche Tohmatsu Limited e as sociedades de advogados independentes a ela ligadas que prestem serviços jurídicos. Por motivos legais e regulatórios nem todas as member firms prestam serviços jurídicos.

© 2017 CTSU - Sociedade de Advogados SP, RL, SA. Todos os direitos reservados.

Membro da Deloitte Legal network

