

Diretiva 2014/17/UE do Parlamento e do Conselho, de 4 de fevereiro de 2014, relativa aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação e que altera as Diretivas 2008/48/CE e 2013/36/UE e o Regulamento (UE) n.º 1093/2010

Contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação

Novas Regras



Visando a promoção de um mercado interno mais transparente, eficiente e competitivo e a sustentabilidade do modelo de concessão e contratação de crédito, a Diretiva n.º 2014/17/EU, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro, veio estabelecer um quadro comum em matéria de contratos de crédito aos consumidores garantidos por hipoteca ou outro direito para imóveis de habitação, como base para o desenvolvimento de normas eficazes de celebração desses contratos.

É atribuída especial relevância à avaliação

da solvabilidade do consumidor – à qual a Diretiva dedica o seu Capítulo 6, assente na capacidade deste para cumprir as obrigações decorrentes do contrato de crédito, em detrimento do critério do valor do imóvel, que, apesar de relevante, não deve ser critério suficiente para a atribuição do crédito.

Esta avaliação deverá basear-se em informação necessária, suficiente e proporcionada sobre os rendimentos e as despesas do consumidor e outras circunstâncias financeiras e económicas que lhe digam respeito, podendo ser recolhida junto de fontes internas ou externas relevantes, incluindo o próprio consumidor, a quem podem ser efetuados pedidos de informação proporcionados e limitados ao necessário para efetuar uma avaliação de solvabilidade adequada.

Prevê-se ainda a possibilidade de acesso a bases de dados públicas e privadas para efeitos de avaliação da solvabilidade dos consumidores e para efeitos exclusivos de acompanhamento do cumprimento das obrigações de crédito por parte dos consumidores durante a vigência do contrato de crédito.

A preocupação com a solvabilidade do mutuário mantém-se ao longo da vigência do contrato de crédito, devendo ser reavaliada antes de ser concedido qualquer aumento significativo do montante total do crédito após a celebração do contrato.

A formação e prestação de informações ao consumidor é também objeto de regulação pela presente diretiva, ocupando-se dela o seu Capítulo 4, que estabelece um conjunto de exigências aplicáveis à publicidade dos contratos de crédito.

Propugna-se pela clareza e a transparência na prestação de informações aos consumidores, que deverão estar conscientes da generalidade das condições do crédito que contratam, incluindo do seu custo. A este propósito, prevê-se a necessidade de garantir que seja prestada ao consumidor a informação personalizada necessária para comparar os produtos de crédito disponíveis no mercado, avaliar as suas implicações e tomar uma decisão esclarecida e informada quanto à celebração do contrato de crédito.

No caso de alterações da taxa devedora, os mutuantes deverão informar os mutuários antes de as mesmas produzirem efeitos, indicando o montante dos pagamentos a efetuar após a nova taxa devedora e, se for caso disso, eventuais alterações do número ou da frequência das prestações.

As vendas associadas obrigatórias passam a estar vedadas, salvo se o mutuante atestar que os produtos ou categorias de produtos objeto dessa venda, pelas condições que reúnem, não podendo ser disponibilizados separadamente, consubstanciando um benefício para os consumidores.

Passa a prever-se ainda a obrigatoriedade de os Estados Membros assegurarem a faculdade de reembolso antecipado, que podem sujeitar a determinadas condicionantes, como sejam, no caso de a taxa de juro ser fixa, a existência de um interesse legítimo por parte do consumidor. Em caso de reembolso antecipado, total ou parcial, o mutuário terá sempre direito a uma redução do custo total do crédito, correspondente aos juros e aos custos relativos ao período remanescente do contrato.

Os intermediários de crédito e representantes nomeados recebem especial atenção por parte da Diretiva, prevendo-se que deverão passar a

estar sujeitos a um processo de autorização pela autoridade competente do seu Estado-Membro de origem e a uma supervisão constante, destinada a garantir que cumprem rigorosos requisitos profissionais (referentes à sua competência, idoneidade e cobertura por um seguro de responsabilidade profissional). Os Estados Membros passarão ainda a ter a possibilidade de impor restrições quanto à forma jurídica de determinados intermediários de crédito, precisando se estão autorizados a agir exclusivamente como pessoas coletivas ou também como pessoas singulares.

Passa a prever-se a existência de procedimentos de reclamação e recurso para a resolução extrajudicial de litígios emergentes dos direitos e obrigações conferidos pela Diretiva entre mutuantes e consumidores e entre intermediários de crédito e consumidores.

As regras da Diretiva relativas a informação pré-contratual normalizada através de uma Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE) e à norma comum coerente ao nível da União para o cálculo da TAEG não podem ser afastadas pelos Estados Membros, podendo defender-se a sua aplicabilidade direta.

Fica, naturalmente, ressalvada a possibilidade de os Estados Membros preverem regras mais restritivas para a proteção dos consumidores.

Abril 2014



Sara Leitão
Advogada Estagiária

A presente *newsletter* foi elaborada com fins informativos, sendo disponibilizada de forma gratuita para destinatários selecionados pela FALM encontrando-se vedada a sua reprodução e circulação não expressamente autorizadas. A informação nela contida tem carácter geral e não substitui o aconselhamento jurídico para a resolução de casos concretos.

Caso não pretenda receber por esta via novas edições desta *newsletter*, por favor queira comunicá-lo para Info@falm.pt.