

Temas

Regime dos contratos de crédito relativos a imóveis
Transposição Diretiva P.1

FINANCEIRO

NOVO REGIME DOS CONTRATOS DE CRÉDITO RELATIVOS A IMÓVEIS

Foi publicado o Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de Junho (o “[Decreto-Lei 74-A/2017](#)”), que procede à transposição parcial para o ordenamento português da Directiva n.º 2014/17/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de Fevereiro de 2014 (“[Directiva 2014/17/UE](#)”), relativa a contratos de crédito aos consumidores para imóveis destinados a habitação e aprova, assim, o regime dos contratos de crédito relativos a imóveis.

A Directiva 2014/17/UE consubstancia a primeira iniciativa de regulação da União Europeia no que respeita ao mercado de crédito para imóveis, tendo o legislador europeu entendido criar um quadro normativo comum no espaço da União com vista a assegurar um nível adequado de tutela dos interesses dos consumidores que celebram créditos hipotecários.

O Decreto-Lei 74-A/2017 sujeita, assim, ao respectivo âmbito de aplicação:

- (i) contratos de crédito para a aquisição ou construção de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento;
- (ii) contratos de crédito para aquisição ou manutenção de direitos de propriedade sobre terrenos ou edifícios já existentes ou projectados;
- (iii) 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; e
- (iv) a generalidade dos contratos de locação financeira de bens imóveis para habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento.

Por sua vez, os contratos de crédito sem garantia hipotecária associada, cuja finalidade seja a realização de obras em imóveis de habitação, passam igualmente a estar sujeitos ao âmbito de aplicação do Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de Junho.

Salientam-se os seguintes aspectos do (novo) regime dos contratos de crédito relativos a imóveis agora aprovado:

- Transposição para o ordenamento jurídico português de disposições que são objecto de harmonização imperativa, nomeadamente no que respeita à prestação de informação pré-contratual através do formato normalizado da nova Ficha de Informação Normalizada Europeia (*FINE*) e ao cálculo da taxa anual de encargos efetiva global (*TAEG*).
- Reforço das disposições relativas à avaliação da capacidade do mutuário para reembolsar o crédito hipotecário.
- Reforço da protecção do fiador enquanto consumidor, passando a ser conferidas a este certas protecções conferidas ao mutuário.
- Estabelecimento de um período de reflexão para análise e aceitação das propostas contratuais apresentadas pelos mutuantes.
- Estabelecimento de condições aplicáveis aos mutuantes, em particular à política de remuneração quanto aos requisitos de conhecimento e competência dos trabalhadores envolvidos na concessão de crédito sujeito ao regime ora estabelecido.

- Exigência de intervenção de perito avaliador independente na avaliação do imóvel.
- Definição das regras aplicáveis à informação e práticas prévias à celebração de contratos de crédito relativos a imóveis e aos direitos do mutuário na execução dos mesmos.
- Obrigação de disponibilização de meios de resolução extrajudicial de litígios através da adesão dos mutuantes a, pelo menos, duas entidades habilitadas a realizar arbitragens.

O Decreto-Lei 74-A/2017 procede ainda à recolha de parte significativa das regras de protecção do credor hipotecário que se encontram dispersas por vários actos legislativos, procedendo assim à sua consolidação num único acto legislativo.

O Decreto-Lei 74-A/2017 entra em vigor no dia 1 de Janeiro de 2018, com excepção de disposições pontuais que entrarão em vigor apenas em 1 de Julho de 2018.
