

JOÃO SANTOS CARVALHO ADVOGADO DA SRS ADVOGADOS

Aplicação da Euribor negativa nos créditos à habitação não é clara

A legislação nacional não é clara quanto à forma como as Euribor negativas se devem reflectir nas prestações pagas pelas famílias. João Santos Carvalho apresenta uma proposta legislativa que passa por definir um limite de zero à taxa de juro final.

RAQUEL GODINHO

rgodinho@negocios.pt

João Santos Carvalho, advogado coordenador do Departamento Financeiro da SRS Advogados, publicou esta terça-feira o livro "A (hipotética) remuneração do mutuário - Efeito das taxas de juro de referência negativas em contratos de crédito bancário". O jurista alerta para a importância de uma clarificação na legislação nacional neste âmbito.

O que o motivou a escrever um livro sobre este tema?

O livro corresponde, no essencial, à tese de mestrado que apresentei em Junho de 2017 na Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa. É, nessa medida, um estudo científico que tem como primeiro propósito o aprofundamento teórico de uma problemática de direito civil, em geral, e de direito bancário material, em particular. A escolha do tema teve uma dupla motivação: por um lado, o carácter inovador e não antecipável da política monetária de juros negativos, a consequente entrada em terreno negativo das taxas de juro de referência do mercado interbancário e a relevância jurídica e económica das questões que, por isso mesmo, se colocam quanto aos efeitos da mesma em operações de financiamento.

E qual foi a segunda motivação?

A convicção que inicialmente tinha, e que, com gosto, vi confirmada, de que, apesar da crescente densificação técnica, ano após ano, do qua-



dro regulamentar aplicável ao sistema financeiro, a resposta a certos problemas continua a poder, e a dever, procurar-se nas regras de funcionamento de institutos clássicos do direito civil português.

Quais as principais conclusões que retirou?

O livro aborda três questões fundamentais quanto à determinação da taxa de juro variável a aplicar em operações de crédito bancário quando o valor do indexante apresente um valor negativo: primeiro, se a variação negativa da taxa de juro

pode ser limitada por via contratual, o que entendo possível. Depois, nos casos em que tal limitação por via contratual não tenha ocorrido, se o valor negativo do indexante deve, ou não, ser adicionado à margem contratada ("spread"), reduzindo o res-

pectivo valor. Finalmente, admitindo-se uma resposta positiva a esta última questão, como admito, se daí poderá resultar uma obrigação de pagamento do mutuante ao mutuário. Entendo, pelos motivos apontados no livro, que não.

“A clarificação legislativa teria o mérito de contribuir para uma maior segurança jurídica nas operações de crédito.”

Quase 40% do novo crédito já é a taxa fixa

A modalidade de taxa fixa tem vindo a assumir destaque no crédito à habitação em Portugal. No primeiro mês do ano, quatro em cada dez euros emprestados tinham juros definidos.

As Euribor estão em valores negativos há quase três anos. Uma realidade que tem transformado a concessão de crédito em Portugal. Para se protegerem dos valores abaixo de zero do principal indexante aos empréstimos para a compra de casa, os bancos têm reforçado a oferta de soluções de taxa fixa. No primeiro mês de 2018, quase 40% do dinheiro concedido foi com juros definidos.

A maioria dos empréstimos para a compra de casa em Portugal ainda são concedidos com juros variáveis. Mas as taxas fixas assumem cada vez mais preponderância. Nunca foi emprestado tanto dinheiro nesta modalidade como nos últimos dois anos. Uma evolução que coincide com os mínimos históricos abaixo de zero atingidos pelas Euribor nos diversos prazos.

Perante esta situação, as instituições financeiras têm "empurrado" as famílias para soluções de taxa fixa. Em Janeiro, foram emprestados 232 milhões de euros em empréstimos com juros definidos. Um valor que representou 36,6% de todo o dinheiro que foi concedido para a compra de casa, no mesmo período (634 milhões de euros).

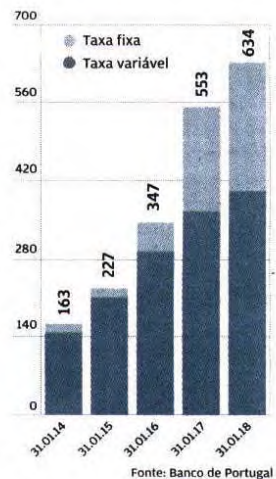
A evolução do primeiro mês do ano prolonga a tendência de todo o ano de 2017. No ano passado, período em que as novas operações de crédito à habitação atingiram máximos de sete anos, em média, 39,5% do dinheiro emprestado foi nesta modalidade. Uma percentagem que supera os 33,1% de 2016 e os 7,9% de 2015. Em 2014, ano anterior à entrada das Euribor em terreno negativo, apenas 7,7% do dinheiro emprestado cada mês, em média, foi a taxa fixa.

As soluções de taxas fixas disponibilizadas pelos bancos nacionais são diversas. Em pri-

TAXA FIXA PESA CADA VEZ MAIS

Evolução do novo crédito por modalidade

Dos mais de 630 milhões de euros emprestados para a compra de casa no primeiro mês do ano, 36,6% foram concedidos a taxa fixa. O peso desta modalidade de financiamento tem vindo a aumentar ao longo dos últimos anos, em linha com os valores negativos assumidos pelas Euribor. Em Janeiro de 2014, pesava apenas 9,2%.



meio lugar, não existe uma regra que determine como é que a taxa deve ser definida. Só o Santander Totta e Bankinter usam as taxas "swap" como referência. As restantes instituições fixam a taxa administrativamente. E, em segundo lugar, os prazos das soluções podem ir dos 30 anos no Bankinter e BPI aos cinco anos no Santander Totta e Crédito Agrícola. Na maior parte dos casos, o juro não é fixo ao longo de todo o empréstimo. ■

RAQUEL GODINHO

Direitos Reservados

trou em vigor em 1 de Janeiro de 2018, apesar de publicado já em pleno ambiente de taxas de juro de referência negativas, opta, ainda assim, por não abordar de forma expressa o tema. Apesar de dele se retirarem importantes elementos interpretativos para resposta às duas primeiras questões acima enunciadas, tal não acontece, no entanto, quanto à última, que é, creio, a fundamental.

Porque é que isso não aconteceu?

Terá aqui, porventura, o legislador concluído que a mesma tem já resposta no direito civil português. A clarificação destas questões por via legislativa teria, no entanto, o mérito de contribuir para uma maior segurança jurídica na contratação e execução de operações de crédito e concluir, também para reforço desta mesma segurança, o debate legislativo ocorrido na Assembleia da República quanto a esta matéria. O livro contém, aliás, uma proposta de intervenção legislativa nesse sentido.

Qual é essa proposta legislativa?

Vai no sentido de acolher expressamente na lei, com o intuito clarificador que há pouco referi, as soluções interpretativas propostas no livro. Em contratos de crédito bancário em que a taxa de juro a aplicar variar em função do valor que um determinado índice de referência apresentar, podem as partes livremente convencionar limites à variação desta componente da taxa de juro. Na ausência de fixação contratual de limites à variação negativa da componente variável de uma taxa de juro que varie em função do valor que um determinado índice de referência apresentar, devem as cotações negativas

que o mesmo apresente ser contabilizadas na determinação do respectivo valor e este, quando negativo, ser adicionado à margem contratada, reduzindo o seu valor. Sem prejuízo de outros efeitos que as partes acordem dar à circunstância de o valor do índice de referência apresentar um valor negativo, a variação negativa da taxa de juro decorrente da aplicação das regras previstas nos números antecedentes tem, em qualquer caso, como limite, zero.

Poderemos ter, no futuro, problemas judiciais relacionados com este tema?

A litigiosidade quanto aos efeitos das taxas de referência negativas em contratos de crédito bancário é significativa em outros países como é o caso de Espanha, por exemplo, mas tal não se verificou em Portugal. Considerando as incertezas jurídicas que se colocaram e, na verdade, continuam a colocar, na contratação e execução de operações de crédito em ambiente de taxas de juro de referência negativas, diria que esse risco teórico existirá de facto, apesar de ser expectável que diminua significativamente a partir do momento em que as taxas de juro de referência voltem a apresentar valores positivos, o que se perspectiva ocorrer no curto prazo.

Mas as taxas podem voltar a ser negativas...

A evolução cíclica da economia poderá determinar, no futuro, uma nova política de taxas de juro negativas, e, assim, um novo aumento do risco de litigiosidade caso, até lá, não se tenha pacificado, por via legislativa, jurisprudencial ou doutrinária, o entendimento a fazer-se quanto aos efeitos de tais políticas. ■

A legislação nacional acautelou convenientemente esta nova realidade da Euribor negativa?

Creio que será pacífico dizer-se que não acautelou. A necessidade, ou, como diz, conveniência, de o fazer já poderá discutir-se. Desde a entrada em terreno negativo das taxas Euribor até muito recentemente, não tinha sido aprovada legislação de onde, directa ou indirectamente, pudesse retirar-se uma solução para as questões que esta nova realidade económica coloca. O recentemente aprovado regime dos contratos de crédito relativos a imóveis, que en-