



O Governo aprova novas regras para a amortização do crédito habitação, na sequência de indicações da Autoridade da Concorrência.

Contactos

Susana Vieira

svieira@macedovitorino.com

Carla Pinelas

cpinelas@macedovitorino.com

Cláudia Feliciano

cfeliciano@macedovitorino.com

Teresa Carvalho de Oliveira

toliveira@macedovitorino.com

Jorge Silva Sampaio

jsampaio@macedovitorino.com

Ângela Lucas

alucas@macedovitorino.com

Esta informação é de carácter genérico, pelo que não deverá ser considerada como aconselhamento profissional. Se precisar de aconselhamento jurídico sobre estas matérias deverá contactar um advogado. Caso seja nosso cliente, pode contactar-nos por email dirigido a um dos contactos acima referidos.

Novas regras para a amortização do crédito habitação

O Governo acaba de aprovar novas regras para a amortização do crédito habitação, através do Decreto-Lei n.º 51/2007, de 7 de Março, e que têm como objectivo, por um lado, combater o endividamento das famílias e, por outro, uniformizar os critérios utilizados na contagem do cálculo de juros, a qual deve ter por referência 365 dias.

O Governo e a Autoridade da Concorrência consideraram que a publicidade feita pelas instituições bancárias aos contratos de crédito é insuficiente, omitindo aspectos essenciais para a formação do contrato, como a taxa anual efectiva (TAE), correspondente a todos os custos associados ao empréstimo.

Por outro lado, considerou-se também que a utilização de critérios diferenciados na contagem do cálculo de juros aplicados e a cobrança de elevadas comissões no reembolso antecipado total ou parcial dos contratos de crédito, permite às instituições bancárias fidelizar por longo tempo os seus clientes, criando entraves à concorrência no mercado.

Este diploma aplica-se aos contratos de crédito para aquisição, construção de realização de obras em habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, bem como para aquisição de terrenos para construção de habitação própria.

Com as novas regras estabelecidas a comissão a cobrar pelas instituições de crédito nas situações de reembolso parcial ou total não pode exceder 0,5% a aplicar sobre o capital a reembolsar nos contratos celebrados no regime de taxa variável, e 2% nos contratos celebrados no regime de taxa fixa, quer para os contratos de crédito à habitação que venham a ser celebrados, quer para aqueles que se encontram em execução à data da sua entrada em vigor.

As instituições de crédito têm agora o dever de informar, de forma clara e expressa, os seus clientes sobre (i) o cálculo da TAE com as condições não promocionais, o período de validade das condições promocionais e as consequências destas, a longo prazo no contrato; (ii) o prazo para a contagem de juros; e (iii) o modo e as condições de reembolso antecipado, parcial ou total, do contrato.

Na publicidade para o crédito habitação passa a ser obrigatório fazer referência clara e expressa ao período de validade das condições promocionais, à TAE e ao valor da comissão aplicável no reembolso parcial ou total do contrato de crédito.

O não cumprimento destas regras constitui, em alguns casos, contra-ordenações puníveis com coimas entre os 20 mil e os 44 mil euros. A tentativa e a negligência são também puníveis, sendo os limites das coimas reduzidos para metade.

As novas regras agora aprovadas entram em vigor a partir do dia 9 de Abril do presente ano.

© 2007 Macedo Vitorino & Associados