



Cientes Privados

O Decreto-Lei, aprovado na generalidade, que determina mecanismos de protecção do mutuário em caso de transferência de crédito à habitação entre instituições bancárias, proíbe a cobrança de montantes adicionais e estabelece a validade do contrato de seguro subjacente.

Contactos

Miguel Feldmann

mfeldmann@macedovitorino.com

Carla Pinelas

cpinelas@macedovitorino.com

Governo reforça condições de mobilidade dos empréstimos para habitação

O Conselho de Ministros aprovou na generalidade, e para efeitos de consultas, o Decreto-Lei que visa reforçar as condições de mobilidade dos empréstimos para habitação e eliminar obstáculos comerciais que possam obstar à renegociação das condições dos empréstimos, nomeadamente em relação ao *spread* ou ao prazo.

No actual contexto de agravamento das taxas de juro, o Governo adoptou medidas susceptíveis de poderem diminuir os encargos com os empréstimos para habitação. Neste sentido, reduzem-se as barreiras económicas à mobilidade dos empréstimos e à renegociação das respectivas condições, num quadro de promoção da concorrência no sistema financeiro.

Consagra-se expressamente a garantia de que a transferência do crédito entre instituições bancárias não prejudica a validade do contrato de seguro subjacente, sem prejuízo da substituição do beneficiário da apólice pela nova instituição mutuante.

Assim, pretende-se obviar à prática comum de associar a mobilidade do empréstimo à celebração de novo contrato de seguro. Com efeito, esta prática tinha vindo a revelar-se um dos principais obstáculos à efectiva mobilidade dos créditos.

Na verdade, a transferência de um empréstimo encontrava-se associada à alteração do seguro, o que, para além das exigências legais que deveriam cumprir-se, muitas vezes penalizava o consumidor.

Para assegurar a efectiva tutela do consumidor no âmbito da renegociação das condições do empréstimo à habitação, veda-se às instituições de crédito a cobrança de qualquer montante para esse efeito, nomeadamente a título de análise do processo. Mais se clarifica a aplicação, neste domínio, da proibição da prática de *tying*, já em vigor no âmbito da celebração dos contratos de empréstimo.

Passa, pois, a constituir uma prática comercial vedada fazer depender a renegociação do crédito de exigências adicionais, nomeadamente do investimento em produtos financeiros, ou da observância de determinadas condições de utilização de cartão de crédito.

O comunicado do Conselho de Ministros é omissivo quanto ao prazo da entrada em vigor deste Decreto-Lei, aprovado na generalidade em 10 de Julho, que terá ainda de ser promulgado pelo Presidente da República, e depois publicado em Diário da República.

A consagração legal do fim das comissões e das condicionantes impostas por algumas instituições surge numa altura em que muitas famílias estão a renegociar as condições dos contratos de empréstimo, na sequência da forte subida das taxas de juro, desde finais de 2005.

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.

© 2008 Macedo Vitorino & Associados