



Clientes Privados

Novas regras tendo em vista o reforço da protecção do consumidor na celebração, renegociação e transferência dos contratos de crédito à habitação, contratos de crédito paralelos, multiusos ou multi-opções.

Contactos

João de Macedo Vitorino

jvitorino@macedovitorino.com

Carla Pinelas

cpinelas@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 medidas de protecção dos consumidores

1. O Decreto-Lei n.º 51/2007, de 7 de Março, impôs, entre outras medidas, (i) a clarificação da forma de cálculo da Taxa Anual Efectiva ("TAE"), (ii) a limitação da comissão por reembolso antecipado, e (iii) a proibição de fazer depender a celebração de contratos de crédito à habitação à subscrição de outros produtos ou serviços financeiros.

Face a este diploma, as instituições financeiras passaram a oferecer reduções do *spread* sob a condição de os consumidores adquirirem produtos ou serviços financeiros, sem que, muitas vezes, daí resultassem benefícios reais para os consumidores.

Para além disso, verifica-se, frequentemente, um aumento do *spread* fundado no incumprimento das condições de contratação acordadas, com o objectivo de o reduzir. Esta situação é muitas vezes permitida pela instituição bancária por vários anos, criando no consumidor a expectativa da sua não exigibilidade.

Por fim, o consumidor depara-se, ainda, com elevadas comissões de reembolso praticadas nos créditos paralelos, multiusos ou multi-opções, contratados em simultâneo ao crédito à habitação para fazer face a despesas complementares, tendo aqueles as mesmas condições e garantias hipotecárias que este.

2. Para combater estas situações foi hoje publicado o Decreto-Lei n.º 192/2009, que altera o Decreto-Lei n.º 51/2007, de 7 de Março, e que em suma prevê o seguinte:

- (a) Extensão do regime previsto no Decreto-Lei n.º 51/2007, de 7 de Março, à renegociação e transferência dos contratos de crédito à habitação e aos contratos de crédito cuja garantia hipotecária incida sobre um imóvel que, simultaneamente, garanta um contrato de crédito celebrado com a mesma instituição para aquisição, construção e realização de obras em habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, bem como para aquisição de terrenos para construção de habitação própria;
- (b) Criação do dever de informação ao consumidor da Taxa Anual Efectiva Revista ("TAER"), para além da TAE, sempre que lhe seja proposta a aquisição de outros produtos ou serviços financeiros como forma de reduzir o *spread* das taxas de juro ou outras comissões, já que a diferença entre a TAE sem redução de *spread* e a TAER permitirá apurar a existência, ou não, de vantagens na subscrição de tais produtos ou serviços; e
- (c) Estabelecimento do prazo de prescrição de 1 (um) ano para o direito de exigir o cumprimento da condição de subscrição de outros produtos ou serviços financeiros para redução de comissões e demais custos do empréstimo.

Este diploma entrará em vigor no dia 16 de Outubro de 2009 e o seu incumprimento é punível com coima cujo montante varia entre os €3.000 e os €1.500.000.

© 2009 Macedo Vitorino & Associados