



19 de maio de 2014

## A NOVA DIRETIVA EUROPEIA SOBRE CRÉDITO HIPOTECÁRIO

### 1. Enquadramento e Âmbito

No passado dia 28 de fevereiro de 2014 foi publicada, no Jornal Oficial da União Europeia, a Diretiva 2014/17/EU, de 4 fevereiro, comumente denominada “Diretiva do Crédito Hipotecário” (doravante a “Diretiva”).

O texto nasce do propósito de criação de um mercado único de crédito hipotecário pautado por desígnios de livre concorrência e estabilidade, constituindo a primeira incursão legislativa europeia neste domínio.

Nesse âmbito, se muitos dos aspectos agora regulados se encontram já acomodados no ordenamento nacional – como sejam os referentes aos termos e forma de disponibilização de informação pré-contratual, às fórmulas de cálculo da TAEG, à proibição de vendas associadas obrigatórias ou ao direito de reembolso antecipado do crédito – outros há que encerram alterações de monta no que a este processo de contratação diz respeito e cujo impacto se advinha significativo, não apenas para as instituições de crédito como também para as entidades que com estas colaboram, nomeadamente no domínio da intermediação de negócios de crédito à habitação.

Importa, desde logo, destacar que a Diretiva do Crédito Hipotecário encontra o seu âmbito de aplicação circunscrito aos contratos de crédito à habitação e aos contratos de crédito para outros fins garantidos por hipoteca constituída sobre imóveis destinados a habitação (sendo ambas as situações, doravante, por facilidade de referência, conjuntamente referidas como “Crédito Hipotecário”).

Nesse contexto e na perspetiva de antecipação de um movimento legislativo e regulatório que se tem por certo, no contexto da transposição da Diretiva em apreço, importa, desde já, evidenciar os principais aspectos inovadores abrangidos pela reforma legislativa em apreço:

## 2. Intermediários de crédito

O conceito de intermediário de crédito acolhido pela Diretiva comprehende o exercício remunerado, a título profissional, de qualquer uma das seguintes atividades: (i) apresentação ou disponibilização de contratos de crédito a consumidores; (ii) prestação de assistência aos consumidores na fase prévia à contratação do crédito; ou (iii) celebração de contratos de crédito com consumidores em nome do mutuante. Encontra-se, assim, excluída da atividade de intermediação de crédito tudo quanto se reconduza à mera apresentação de um consumidor a um mutuante, sem que haja lugar à disponibilização de informação de qualquer tipo relativa ao produto ou condições de contratação.

Atento o impacto da atividade desenvolvida pelos intermediários de crédito em todo o processo de contratação de crédito hipotecário e tendo presente que a atividade não se encontra sujeita a regulamentação em alguns Estados-Membros (como é o caso de Portugal<sup>1</sup>) consagra-se a sujeição dos intermediários de crédito a processos de autorização, registo e supervisão por parte autoridades competentes do seu estado de origem. Passa igualmente a exigir-se aos intermediários de crédito que sejam titulares de seguro de responsabilidade civil profissional que cubra as responsabilidades resultantes de negligência profissional, bem como que as pessoas singulares que exercem tal atividade de intermediação - seja em nome próprio seja em representação de ente coletivo - possuam um nível adequado de qualificações e experiência profissional.

De notar que a autorização para o exercício da atividade de intermediação de crédito em Portugal permitirá o exercício da mesma atividade noutros Estados-Membros, de acordo com os princípios da

---

<sup>1</sup> Contrariamente ao que ocorre no domínio da mediação e seguros (regulada pelo Decreto-Lei n.º 144/2006, de 31 de julho) e na intermediação em instrumentos financeiros (regulada pelo Decreto-Lei n.º 357-A/2007 de 31 de outubro). Ressalva-se igualmente a atividade desenvolvida pelos promotores de produtos financeiros, regulada pela Instrução 11/2001 do Banco de Portugal.

liberdade de estabelecimento e da liberdade de prestação de serviços, mediante prévia notificação às entidades competentes.

Os intermediários de crédito hipotecário que se encontrem em atividade até 21 de março de 2016 e que não cumpram os requisitos previstos na Diretiva, nos termos previstos na legislação nacional que a transpuser, poderão continuar a exercer a sua atividade até 21 de março de 2017, ainda que limitados ao território nacional.

### **3. Conhecimentos e competências exigidos dos colaboradores ao serviço de instituições de crédito e de intermediários de crédito**

Com vista a assegurar que os colaboradores ao serviço das instituições de crédito e de intermediários de crédito possuem um nível adequado de conhecimentos e competências que lhes permitam exercer cabalmente funções de relevo no âmbito do processo de contratação de crédito hipotecário<sup>2</sup>, passa a exigir-se que os mesmos reúnam um conjunto mínimo de valências, designadamente no que respeita ao conhecimento dos produtos de crédito, legislação aplicável, processo de aquisição de imóveis, avaliação de garantias, organização e funcionamento de registo predial e processo de avaliação de solvabilidade do consumidor.

Os Estados-Membros disporão, contudo, da possibilidade de diferenciação de níveis e tipos de requisitos aplicáveis a tais colaboradores, consoante os mesmos se encontrem ao serviço de instituições de crédito ou de intermediários de crédito.

Esclarece-se ainda que a avaliação de conhecimentos e competências deve ser efetuada tendo por referência quer as qualificações profissionais (abrangendo diplomas, habilitações, formações ou testes de competências) quer a experiência profissional (a qual poderá ser avaliada com base no número mínimo de anos de trabalho em domínios relacionados com a criação, distribuição ou intermediação de produtos de crédito), sendo certo que a partir de 21 de março de 2019 deixará de ser possível aferir o nível de conhecimentos dos colaboradores atendendo, exclusivamente, à sua experiência profissional.

---

<sup>2</sup> Aqui se incluindo os colaboradores que exercem funções administrativas ou de gestão e excluindo as pessoas que desempenhem funções de apoio, sem relação com o processo de contratação, como seja, por exemplo, o pessoal adstrito aos recursos humanos ou às tecnologias de informação e de comunicações.

Às entidades visadas que exerçam as referidas atividades até 20 de março de 2014 será atribuído um período transitório para desenvolvimento dos necessários processos de acreditação de competências, nos termos a definir na legislação nacional que traspuser a Diretiva, devendo os mesmos encontrar-se concluídos até ao dia 21 de março de 2017.

#### **4. Política de remuneração do pessoal responsável pela avaliação da solvabilidade**

Outra das previsões a destacar neste domínio prende-se com a conceção das políticas de remuneração aplicáveis aos colaboradores com funções de avaliação de solvabilidade dos clientes.

Neste âmbito e com o intuito de obstar à implementação de práticas comerciais desajustadas à salvaguarda dos efetivos interesses dos clientes, importa assegurar que as políticas de remuneração das entidades mutuantes não compreendem qualquer tipo de incentivo à celebração de determinado número ou tipo de contratos de crédito, sem que tal se coadune com os efetivos interesses e necessidades dos clientes.

Nessa medida, a legislação de transposição da Diretiva para o plano interno deverá acometer às entidades mutuantes a obrigação de assegurar que tais políticas se coadunam com uma gestão de riscos sã e eficaz, desincentivadora da assunção de riscos a níveis superiores aos tolerados pela instituição. Deverá ainda prever medidas destinadas a evitar conflitos de interesses, nomeadamente evitando qualquer tipo de associação da remuneração do colaborador ao número ou proporção de pedidos de crédito aceites.

Em Portugal esta previsão terá impacto apenas e na medida em que o profissional em causa, integrando a equipa de avaliação de risco, não assuma responsabilidades a título pessoal pela assunção de riscos. Caso contrário, i.e., resultando das responsabilidades concretas atribuídas a determinado colaborador, que o mesmo responde pela assunção de riscos ou desenvolve atividades com impacto significativo no perfil de risco da instituição, as exigências acima identificadas encontrar-se-ão já refletidas na política de remunerações, em cumprimento do disposto no ponto XI do anexo ao Decreto-Lei n.º 104/2007, de 3 de abril, aditado pelo Decreto-lei n.º 88/2011 de 20 de julho.

## 5. Crédito em moeda estrangeira

Um dos problemas identificados como entrave ao funcionamento eficiente do mercado de crédito hipotecário relaciona-se com a contração de empréstimos em moeda estrangeira. A este propósito, foram apuradas situações em que os consumidores optaram por esta alternativa motivados por taxas de juro favoráveis, sem dispor de informação suficiente para avaliar o risco associado à operação, concretamente no respeitante ao impacto da volatilidade da taxa de câmbio.

Optou-se, assim, por prever um conjunto de medidas destinadas a garantir que os consumidores possam dispor de informação idónea quanto ao risco assumido, quer através de disposições incluídas nos contratos de crédito destinadas a limitar o risco da taxa de câmbio a que o consumidor está exposto, quer através da inclusão de um exemplo representativo do impacto de uma flutuação de 20% na taxa de câmbio na Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE) que lhe será disponibilizada na fase prévia à contratualização.

Por outro lado, e de modo a limitar a exposição ao risco de taxa de câmbio durante a vigência do contrato de crédito, impõe-se aos Estados-Membros a preparação de um enquadramento regulamentar destinado a limitar o risco de crédito, nomeadamente conferindo ao consumidor o direito de converter a moeda do crédito ou através de outros mecanismos como sejam a imposição de limites máximos ou advertências.

## 6. Reforço das obrigações relativas à avaliação de solvabilidade do consumidor

A avaliação de solvabilidade do consumidor deve ser pautada por critérios de máximo rigor, tendo em conta não apenas o valor do imóvel mas também, e em particular, a capacidade do consumidor para fazer face ao serviço da dívida. Assim, ainda que o valor do imóvel exceda o montante do crédito (ou se preveja que tal possa vir a ocorrer) tal não deverá ser considerado pela instituição como causa suficiente para aprovação do crédito.

## 7. Avaliação de imóveis

Prevê-se como objetivo a consagração de um quadro normativo composto por normas fidedignas de avaliação de imóveis, assente em princípios de avaliação internacionalmente reconhecidos, como sejam

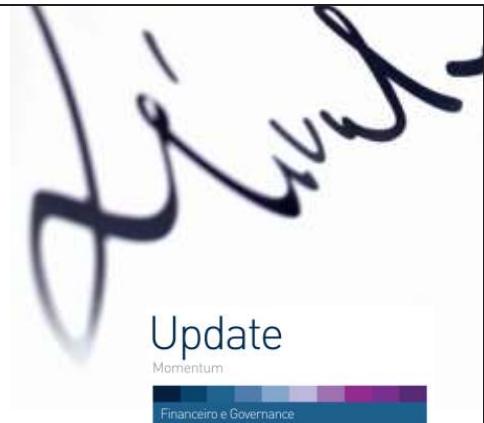
os princípios desenvolvidos pela Comissão Nacional de Normas de Avaliação, pelo Grupo Europeu de Associações de Avaliadores e pela *Royal Institution of Chartered Surveyors*. Trata-se, em suma, de vincular as entidades responsáveis pela condução destes processos à observância de métodos harmonizados, com vista a assegurar a obtenção de resultados de avaliação realistas e idóneos.

## **8. Consagração de período de reflexão prévio à celebração do contrato de crédito hipotecário e ou direito de resolução do contrato de crédito**

Atendendo a que a decisão de contratação de crédito à habitação constitui, regra geral, a mais importante decisão financeira tomada pelas famílias, atribui-se aos Estados-Membros a responsabilidade de assegurar que os consumidores dispõem um prazo razoável para ponderação das implicações associadas a tal decisão. Para tal, a legislação nacional poderá conferir ao mutuário um “período de reflexão” de 7 dias - prévio à celebração do contrato – destinado à análise da proposta de crédito, comparação com outras propostas e tomada de uma decisão ponderada. Cumulativamente, ou em alternativa, os Estados-Membros poderão atribuir ao consumidor o direito de resolução do contrato de crédito hipotecário no prazo de 7 dias contados da data de celebração do contrato.

## **9. Medidas reativas ao incumprimento**

No contexto do combate ao endividamento excessivo das famílias, os credores são convidados a atuar com “razoável tolerância” face a situações de incumprimento, procurando recorrer a meios alternativos à venda executiva do imóvel hipotecado. Na impossibilidade de evitar o recurso a esta última via, a realização de vendas executivas deverá ser efetuada ao melhor preço possível (e não a qualquer preço) devendo o valor remanescente da dívida ser liquidado em condições previamente acordadas com o credor que facilitem o seu pagamento. De relevar ainda a limitação dos encargos cobrados pelo credor por força do incumprimento e a restrição imposta aos Estados-Membros de se oporem ao recurso à figura da dação em pagamento caso tal tenha sido contratualmente acordado entre as partes. Tais medidas, a transpor para o ordenamento Português, poderão nalguns casos revestir alguma das modalidades atualmente já consagradas na Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro (que cria um regime de



proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil) e cujo prazo de vigência, salvo prorrogação, terminará no próximo dia 31 de dezembro de 2015.

De referir, por último, que a Diretiva encontra o seu âmbito de aplicação restrito aos contratos de crédito hipotecário celebrados a partir de 21 de março de 2016, data que assinala também o termo do prazo de que o Estado Português dispõe para a sua transposição.

Verónica Fernández  
vf@servulo.com

**Sérvulo & Associados | Sociedade de Advogados, RL**

A presente publicação da Sérvulo & Associados tem fins exclusivamente informativos. O seu conteúdo não constitui aconselhamento jurídico nem implica a existência de relação entre advogado cliente. A reprodução total ou parcial do conteúdo depende da autorização expressa da Sérvulo & Associados.

Rua Garrett, n.º 64 1200-204 Lisboa - Portugal Tel: (+351) 21 093 30 00 Fax: (+351) 21 093 30 01/02  
geral@servulo.com www.servulo.com