

Decreto-Lei nº 192/2009, de 17 de Agosto

O Decreto-Lei nº 51/2007, de 7 de Março, alterado pelo Decreto-Lei nº 88/2008, de 29 de Maio, veio regular algumas práticas bancárias no crédito à habitação, num incentivo à concorrência no sector bancário, e, em especial, na concessão e renegociação do crédito à habitação.

No entanto, verifica-se que as obrigações decorrentes deste diploma não são ainda suficientes para garantir um adequado nível de protecção do consumidor.

Com efeito, em muitos casos, o consumidor que pretende procurar melhores condições no mercado depara-se, ainda, com elevadas comissões de reembolso praticadas nos chamados créditos paralelos, multiusos ou multiopções. Estes são, muitas vezes, contratados em simultâneo ao crédito à habitação, com as mesmas condições, pelos mesmos prazos e tendo como garantia o mesmo imóvel, destinando-se a fazer face a despesas complementares da aquisição, como a compra de mobiliário e outros fins conexos. Entendendo-se não se justificar regimes diversos para créditos similares e muitas vezes complementares, pretende-se estender a estes contratos de crédito as regras aplicáveis ao crédito à habitação. De facto, a actual conjuntura económica, justifica, também, a flexibilização de créditos conexos com os créditos à habitação, permitindo às famílias a procura de melhores opções para os encargos assumidos com a sua habitação permanente e a preservação do património habitacional.

De acordo com o artigo 9.º do Decreto-Lei nº 51/2007, de 7 de Março, quando o cliente bancário pretende contrair um empréstimo, a instituição de crédito não pode fazer depender a concessão desse crédito da contratação de outros produtos ou serviços fornecidos por essa instituição. No entanto, é prática das instituições de crédito oferecerem reduções do *spread* sob condição da aquisição de outros produtos e serviços financeiros. Porém, nem sempre tais práticas se traduzem em benefícios reais para os consumidores. Assim, para tornar os custos dos créditos mais transparentes é criada a taxa anual efectiva revista (TAER) que deve ser apresentada ao consumidor sempre que lhe seja proposta a aquisição de outros produtos ou serviços financeiros. A diferença entre a TAE, em especial a TAE sem redução de *spread*, e a TAER possibilita ao consumidor apurar se existe ou não vantagem nas opções que lhe são fornecidas pela instituição de crédito, reforçando o seu direito à informação e permitindo opções mais esclarecidas.

Recentemente, os consumidores têm vindo a ser confrontados com o aumento do *spread* fundado no incumprimento das condições de contratação acordadas com o objectivo de o reduzir. Em muitos destes casos verifica-se que a instituição de crédito permitiu que o incumprimento perdurasse largos anos, criando assim no consumidor a expectativa da sua não exigibilidade. Para evitar este tipo de práticas e atendendo ao carácter duradouro destes contratos, importa agora regulamentar, estabelecendo a prescrição daquelas condições um ano após a sua não verificação.

O presente decreto-lei cria medidas de transparência na concessão e renegociação dos contratos garantidos pelo mesmo imóvel que serve de garantia ao contrato de crédito à habitação, procedendo à extensão do regime estabelecido no Decreto-Lei nº 171/2008, de 26 de Agosto, a este tipo de empréstimos.

Foi promovida a consulta ao Conselho Nacional do Consumo.

Foram ouvidos, a título facultativo, a Associação Portuguesa para a Defesa dos Consumidores, a União Geral de Consumidores, a Federação Nacional das Cooperativas de Consumidores, a Confederação Geral dos Trabalhadores

Portugueses - Intersindical Nacional, a Associação Portuguesa de Consumidores dos Media e a Associação Portuguesa de Bancos.

Foi ouvido o Banco de Portugal.

Assim:

Nos termos da alínea a) do nº 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Alteração ao Decreto-Lei nº 51/2007, de 7 de Março

Os artigos 1.º e 9.º do Decreto-Lei nº 51/2007, de 7 de Março, alterado pelo Decreto-Lei nº 88/2008, de 29 de Maio, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 1.º

[...]

1 - O presente decreto-lei regula as práticas comerciais das instituições de crédito e assegura a transparência da informação por estas prestada no âmbito da celebração, da renegociação e da transferência dos contratos de crédito 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.

2 - As regras previstas neste decreto-lei aplicam-se, ainda, aos contratos de crédito cuja garantia hipotecária incida, total ou parcialmente, sobre um imóvel que simultaneamente garanta um contrato de crédito celebrado com a mesma instituição para os fins indicados no número anterior.

Artigo 9.º

[...]

1 - Às instituições de crédito está vedado fazer depender a celebração ou renegociação dos contratos referidos no artigo 1.º da aquisição de outros produtos ou serviços financeiros.

2 - Quando sejam propostos ao consumidor outros produtos ou serviços financeiros como forma de reduzir as comissões, e demais custos do empréstimo, nomeadamente o *spread* de taxa de juro, a instituição de crédito deve apresentar ao consumidor, clara e expressamente, a taxa anual efectiva (TAE) que reflecte aquela redução de comissões e demais custos e a taxa anual efectiva revista (TAER).

3 - A TAER é calculada nos termos do artigo 4.º do Decreto-Lei nº 220/94, de 23 de Agosto, considerando:

a) A prestação revista em função da redução do *spread* e ou de outros custos como contrapartida da subscrição dos produtos e serviços propostos nos termos do número anterior;

b) Eventuais custos associados aos produtos e serviços propostos nos termos do número anterior.

4 - O direito de exigir o cumprimento de condição relativa à contratação de outros produtos ou serviços financeiros acordada nos termos do nº 2 prescreve no prazo de um ano após a sua não verificação.»

Artigo 2.º

Aditamento ao Decreto-Lei nº 51/2007, de 7 de Março

É aditado ao Decreto-Lei nº 51/2007, de 7 de Março, alterado pelo Decreto-Lei nº 88/2008, de 29 de Maio, o artigo 14.º-A, com a seguinte redacção:

«Artigo 14.º-A

Aplicação do Decreto-Lei nº 171/2008, de 26 de Agosto

Aos contratos objecto do presente decreto-lei aplica-se o disposto no Decreto-Lei nº 171/2008, de 26 de Agosto.»

Artigo 3.º

Referências legais

As referências efectuadas a «Instituto do Consumidor» entendem-se como dizendo respeito a «Direcção-Geral do Consumidor» (DGC), nos termos do artigo 10.º do Decreto Regulamentar nº 57/2007, de 27 de Abril.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor 60 dias após a sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 9 de Julho de 2009. - *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa - Fernando Teixeira dos Santos - Fernando Teixeira dos Santos.*

Promulgado em 7 de Agosto de 2009.

Publique-se.

O Presidente da República, Aníbal Cavaco Silva.

Referendado em 10 de Agosto de 2009.

Pelo Primeiro-Ministro, *Luís Filipe Marques Amado*, Ministro de Estado e dos Negócios Estrangeiros.