

DIREITO BANCÁRIO

REGIME DAS PRÁTICAS COMERCIAIS NOS CONTRATOS DE CRÉDITO À HABITAÇÃO

EXTENSÃO DO ÂMBITO DE APLICAÇÃO

Foi publicado no dia 18 de Outubro o Decreto-Lei 226/2012, que visa estender o âmbito de aplicação do Regime das Práticas Comerciais nos Contratos de Crédito à Habitação (o “Regime”) aos demais contratos de crédito garantidos por hipoteca, ou por outro direito sobre imóvel e celebrado com clientes bancários particulares.

O Regime foi aprovado pelo Decreto-Lei 51/2007, de 7 de Março, e visou regular as práticas comerciais das instituições de crédito, tendo em vista assegurar a transparência das informações prestadas por aquelas no âmbito da celebração, renegociação e 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.

Assim, as principais medidas estabelecidas pelo mencionado Regime foram:

- A limitação da comissão a cobrar pelas instituições de crédito nas situações de reembolso parcial ou total, a qual passou a não poder exceder (i) 0,5% sobre o capital a reembolsar, nos contratos celebrados no regime de taxa variável, e (ii) 2% nos contratos celebrados no regime de taxa fixa, com excepção das situações em que tenha sido contratada pelas partes uma comissão de valor inferior à ora estabelecida ou que tenha havido lugar a isenção da mesma.
- Atribuir aos mencionados contratos e à publicidade aos mesmos, um maior grau de transparência, nomeadamente no que respeita ao cálculo da TAE aplicada pela instituição de crédito.
- Uniformizar os critérios utilizados na contagem do cálculo de juros. O critério adoptado foi posteriormente clarificado através do Decreto-Lei 88/2008, de 29 de Maio, que alterou o Regime, estando, actualmente, prevista uma base de referência de 360 dias para o cálculo dos juros e para o indexante subjacente à determinação da taxa de juro, conduzindo à utilização de um referencial de 30 dias/mês para o cálculo do referido juro.

Ainda antes do Decreto-Lei 226/2012 agora publicado, o Regime já tinha sido, novamente, alterado (pelo Decreto-

REGIME DAS PRÁTICAS COMERCIAIS NOS CONTRATOS DE CRÉDITO À HABITAÇÃO (CONTINUAÇÃO)

-Lei 192/2009, de 17 de Agosto), de forma a estender o seu âmbito de aplicação 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 e destinado à 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.

Com a publicação deste Decreto-Lei 226/2012, o âmbito de aplicação do Regime estender-se-á, a partir do dia 17 de Janeiro de 2013, ainda mais, pois passará a incluir os contratos de crédito garantidos por hipoteca sobre coisa imóvel, ou por outro direito sobre imóvel e celebrados com pessoas singulares que actuem com objectivos alheios à sua actividade comercial ou profissional.

19 de Outubro de 2012

Madalena Pizarro / Associada Sénior
madalena.pizarro@amsa.pt

A presente informação é gratuita e destina-se a Clientes da Abreu & Marques e Associados, Sociedade de Advogados, RL, estando proibida a sua circulação ou reprodução não autorizadas. A informação disponibilizada, bem como as opiniões aqui expressas, têm uma natureza genérica e não substituem, em caso algum, o aconselhamento jurídico aplicável à resolução de casos concretos. Caso pretenda obter esclarecimentos adicionais sobre o tema abordado, por favor, contacte-nos.

Abreu & Marques e Associados, Sociedade de Advogados, RL
Rua Filipe Folque, 2 - 4.º andar, 1069-121 Lisboa - Portugal
Tel: +(351) 213307100 – Fax: +(351) 213147491
E-mail: amsa@amsa.pt – Website: www.amsa.pt

Em Angola, em parceria com
Nilton Caetano, Advogados
Rua da Missão, nº 125 - R/C, Luanda
Tel: +(244) 926 157 045 – Telemóvel: +(244) 923 246 176
E-mail: nilton.caetano@ncadvogados.com