



BRANDS' ADVOCATUS

Euribor negativa, crédito hipotecário e crédito ao consumo – como se resolvem problemas criando (muitos) outros

Por CATARINA MONTEIRO PIRES



Professora
Universitária,
Advogada, Morais
Leitão Galvão Teles
Soares da Silva &
Associados.

O PROJETO DE LEI N.º 90/XIII APRESENTADO A discussão parlamentar (e aprovado a 11 de maio de 2018) visa refletir e aplicar o valor negativo da taxa de juro nas condições de contratos de crédito ao consumo e de crédito à habitação. Este regime jurídico parece ser insensível ao enquadramento (legal e prudencial) hoje aplicável à atividade bancária e pouco ponderado quanto às consequências que podem resultar da sua aplicação.

Após a entrada em vigor desta nova Lei, duas situações podem suceder quanto aos contratos em vigor. Num primeiro cenário, as partes podem decidir manter os contratos e, dependendo das oscilações da Euribor, os bancos poderão ser constrangidos a executar um contrato que nunca teriam celebrado nestes novos termos. O que, com grande probabilidade, além de outros efeitos económicos, terá reflexos numa menor, ou mais exigente, concessão de crédito futuro, criando uma situação de flagrante desigualdade entre “antigos” e “novos” clientes. As consequências são, pois, negativas, tanto para os bancos, como para os clientes. Num segundo cenário, os bancos poderão recorrer a mecanismos jurídicos que lhes permitem fazer face a uma lei nova, que parece pretender aplicar-se a contratos em curso e que não segue as regras gerais em matéria de retroatividade e de tutela da confiança dos contraentes. Particularmente preocupante é a circunstância de a nova Lei fixar que a regra do desconto da taxa negativa é extensível também nas situações em que a

aplicação da taxa de juro com a adição da margem (spread) assuma valores negativos. Dependendo das circunstâncias concretas, os bancos poderão exigir renegociações, modificações contratuais e, até, em casos mais graves, desvinculações.

Quanto aos novos contratos de crédito à habitação, desde de janeiro de 2018, com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho de 2017, tornou-se mais clara a admissibilidade de cláusulas de limitação mínima da taxa de juro em contratos abrangidos por este diploma. Com efeito, na parte II do anexo do dito decreto são descritas as instruções de preenchimento da Ficha de Informação Normalizada Europeia e, nesta sede, refere-se que a secção 3, relativa às principais características do empréstimo, “deve especificar se a taxa nominal é fixa ou variável e, se aplicável, o período ou períodos durante os quais permanecerá fixa a periodicidade das revisões subsequentes e a existência de limites à variação da TAN, tais como os limites máximos (caps) ou mínimos (floors)”. Claro que os bancos terão de cumprir deveres de informação e esclarecimento dos clientes, mas a hipótese de utilização de cláusulas de limitação da taxa de juro não deve ficar excluída, mesmo neste novo contexto legal.

Que a banca portuguesa, e europeia, enfrenta desafios complexos, a exigir profunda reflexão, ninguém discute. O que se discute – ou devia discutir-se – é se devem continuar a resolver-se problemas criando outros, de dimensão superior. ●