

LEGAL ALERT

OBRIGATORIEDADE DE AS INSTITUIÇÕES BANCÁRIAS REFLETIREM TOTALMENTE A DESCIDA DA TAXA EURIBOR NOS CONTRATOS DE CRÉDITO À HABITAÇÃO

Foi publicada a Lei n.º 32/2018, de 18 de julho, que procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, que transpõe parcialmente a Diretiva 2014/17/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro de 2014, relativa a contratos de crédito aos consumidores para imóveis destinados a habitação (doravante “Regime do Crédito Hipotecário”), e que visa impor a «obrigatoriedade de as instituições bancárias refletirem totalmente a descida da taxa Euribor nos contratos de crédito à habitação».

Cálculo das taxas de juros

O artigo 3.º da Lei n.º 32/2018 acrescenta um novo artigo 21.º-A ao Regime do Crédito Hipotecário com a epígrafe “Taxa de juro de valor negativo”, o qual estabelece, no seu número 1, que, quando resultar um valor negativo do apuramento da taxa de juro, esse resultado deverá ser refletido nos contratos de crédito para a aquisição ou construção de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento.

O mencionado artigo 21.º-A esclarece ainda, nos respetivos números 2 e 3, que o valor negativo da taxa de juro apurado deve ser deduzido ao capital em dívida na prestação de reembolso de capital que seja devida imediatamente após o apuramento de tal valor negativo. Alternativamente, o mutuante poderá optar por atribuir um crédito a favor do cliente de montante igual ao valor negativo da taxa de juro apurado, o qual deve ser deduzido aos juros devidos ao mutuante a partir do momento em que os mesmos assumam valores positivos e até à extinção do crédito do cliente: neste caso, e de acordo com o número 4 do artigo 21.º-A, se à data do termo convencionado do contrato de crédito ainda existir um crédito a favor do cliente, o mutuante deverá proceder ao seu pagamento integral.

Publicidade

O artigo 4.º da Lei n.º 32/2018 estabelece também a obligatoriedade de a publicidade aos contratos de crédito à habitação, bem como todas as comunicações comerciais que tenham por objetivo, direta ou indiretamente, a sua promoção com vista à comercialização,

incluírem a referência expressa à possibilidade de a taxa de juro aplicada poder assumir valores negativos em função da evolução do respetivo indexante.

Aplicação no tempo

As alterações introduzidas com o aditamento, pela Lei n.º 32/2018, do artigo 21.º-A ao Regime do Crédito Hipotecário, aplicam-se às prestações vincendas dos contratos de crédito em curso à data da sua entrada em vigor, sem que seja necessário alterar as respetivas cláusulas contratuais. Para o efeito, as instituições de crédito deverão rever, excecionalmente, o valor do indexante utilizado para calcular a taxa de juro, no prazo de 10 dias após a entrada em vigor da presente lei, com a desaplicação no caso concreto do previsto no número 4 do artigo 21.º do Regime do Crédito Hipotecário relativo à contagem da periodicidade.

A Lei n.º 32/2018 entra em vigor no dia seguinte à data de publicação, isto é, no dia 19 de julho de 2018.

A MLGTS está disponível para o esclarecimento de qualquer questão adicional.

Pedro Gorjão Henriques [+info]

Mariana Albuquerque [+info]

www.mlgts.pt