

CRISE FINANCEIRA E DIREITO DO CONSUMO

Mário Frota*

Firme convicção é a nossa de que as Instâncias, e agora o Supremo, não tiveram minimamente em conta a protecção do consumidor lesado, valor em que fundamentalmente assenta o direito do consumo, de raiz comunitária, como é o caso.

*Aliás, por fim, permita-se a liberdade de expressão:
O direito do consumo ainda não sensibilizou,
de vez, os operadores judiciais.*

Infelizmente, nem os recorrentes (tanto pior, o autor!) invocaram este valor a benefício da sua protecção.

Neves Ribeiro

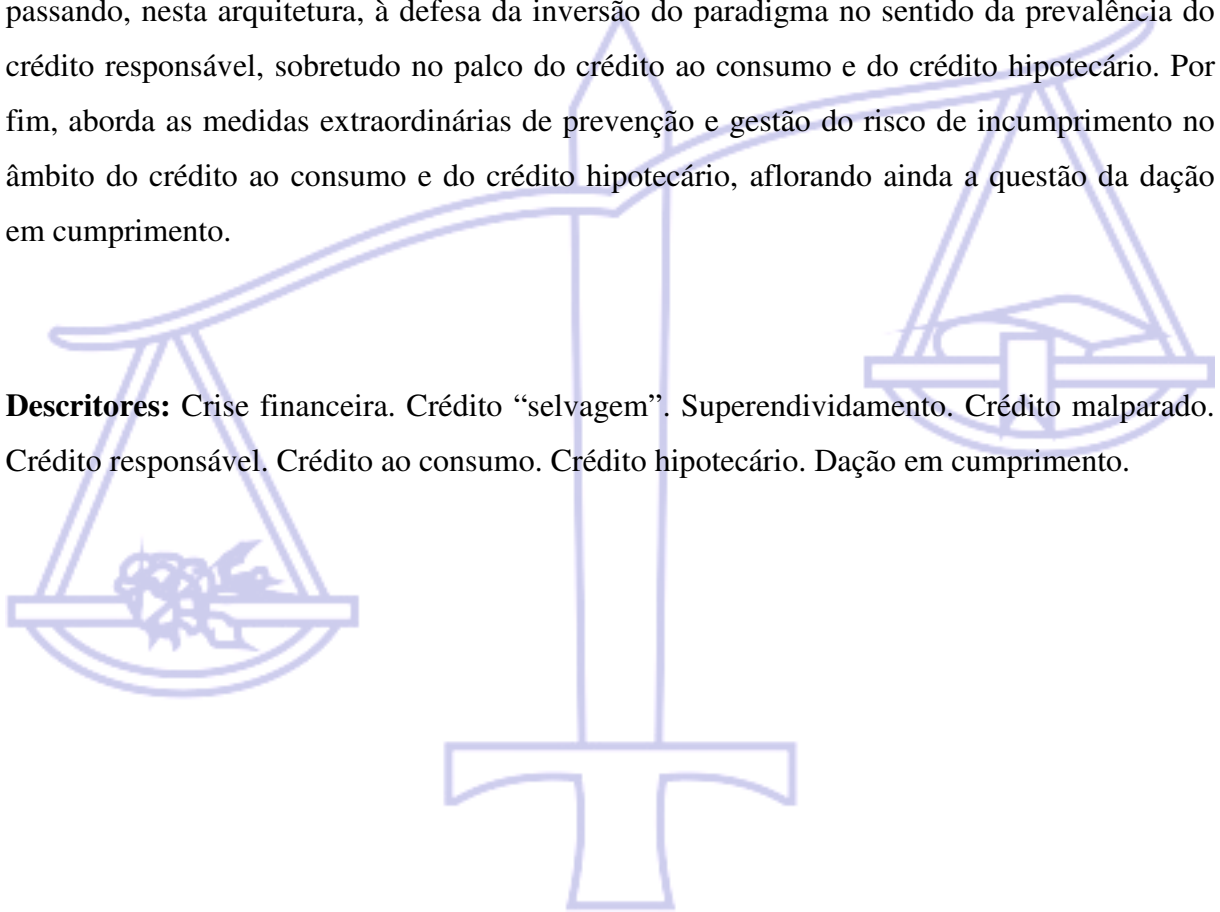
Vice-presidente do Supremo Tribunal de Justiça

(Voto de vencido – *in* acórdão de 03 de Abril de 2003)

* Fundador e primeiro presidente da AIDC – Associação Internacional de Direito do Consumo. Fundador e presidente da APDC – Associação Portuguesa de Direito do Consumo. Fundador. Presidente do Conselho de Direção da Revista Luso-Brasileira de Direito do Consumo. Fundador e director da RPDC – Revista Portuguesa de Direito do Consumo.

Sumário: Após uma breve referência à consigna das Jornadas, à desjudicialização da conflitualidade de consumo e à delimitação do tema proposto (crise financeira, crédito malparado e soluções perseguidas pelo ordenamento para acudir a situações de franca hipossuficiência), o Autor debruça-se, em primeira linha, sobre a crise financeira, enunciando as respetivas causas, consequências e repercussões na esfera dos consumidores. De seguida, o Autor analisa o Direito do Consumo como fonte de tutela do consumidor ante as anomalias do mercado financeiro, contexto em que aborda os elementos característicos do crédito “selvagem” e o fenómeno do superendividamento correlacionado com o crédito malparado, passando, nesta arquitetura, à defesa da inversão do paradigma no sentido da prevalência do crédito responsável, sobretudo no palco do crédito ao consumo e do crédito hipotecário. Por fim, aborda as medidas extraordinárias de prevenção e gestão do risco de incumprimento no âmbito do crédito ao consumo e do crédito hipotecário, afluando ainda a questão da dação em cumprimento.

Descritores: Crise financeira. Crédito “selvagem”. Superendividamento. Crédito malparado. Crédito responsável. Crédito ao consumo. Crédito hipotecário. Dação em cumprimento.



I

PRELIMINARES

1 A consigna das Jornadas e as tendências desenhadas no ordenamento europeu

“*A criação judicial de direito no limiar do século XXI*”, eis o que propõe o colégio de juízes - na génese de tão relevante evento na Região - para a eloquente manifestação que nos congrega *hic et nunc*.

De significar que neste particular, no segmento próprio do direito do consumo e dos conflitos que estalem no seu seio, haverá lugar a uma cada vez menor criatividade. Pelas razões que se expenderão no passo subsequente. Como pela menor apetência da judicatura, ao que parece, para uma tal realidade, como temos vindo a advertir “*urbi et orbi*”¹.

¹ Cfr. o editorial da RPDC – Revista Portuguesa de Direito do Consumo -, editada pelo Centro de Publicações da apDC, Coimbra, n.º 79, Setembro de 2014, do teor seguinte:

“O Direito do Consumo, na realidade, ainda não abandonou, entre nós, os “cueiros”...”

E, ao que se nos afigura, o facto é só – e tão só – imputável à Universidade. Com honrosas excepções, é facto, em que se inclui a Universidade Nova de Lisboa, com uma disciplina de opção no curso de direito ali professado.

À Universidade, em geral, pelo conservadorismo de que dá mostras. Pela resistência a novas realidades. E, como reflexo, decisões menos ponderadas, em particular dos tribunais superiores por não aceitarem a categoria dos contratos de consumo que postulam soluções distintas das dos contratos civis ou comerciais em circulação no “mercado”...

Também neste particular há honrosas excepções.

Já o saudoso Neves Ribeiro, ao tempo vice-presidente do Supremo Tribunal de Justiça, em voto de vencido em acórdão de 03 de Abril do recuado ano de 2003, execrava o alheamento de tais realidades por banda das instâncias e também do Supremo, como na situação *sub judicio*.

Vale citar, com aplauso, o teor do sumário do acórdão de 04 de Dezembro de 2013 do Supremo Tribunal de Justiça, relatado por Fernandes do Vale, que reconhece, aliás, a categoria e disso tira todas as consequências, ao invés do que sucede com o Tribunal de Conflitos, como adiante se apreciará.

Eis o seu teor:

“I - Os contratos de fornecimento de água por empresas concessionárias não são subsumíveis a quaisquer preceitos constantes do ETAF.

II - Tais contratos não são administrativos, porquanto não são objecto de uma regulação baseada em normas de direito administrativo, sendo, antes, contratos de consumo, em parte regulados por normas que protegem os direitos dos consumidores.

III - Tais contratos ordenam-se no âmbito do direito privado, sendo, pois, contratos de direito privado; razão por que assiste aos tribunais judiciais e não aos tribunais administrativos a competência para apreciar e decidir os litígios emergentes de tais contratos.”

Já o Tribunal de Conflitos, chamado a dirimir litígio em que em causa se achava a jurisdição idónea para o efeito e, no seu seio, o órgão de judicatura competente, por acórdão de 15 de Maio de 2014 da lavra de Fernanda Maças, num equívoco patente se limita a exprimir-se como segue:

“É competente para conhecer uma acção especial para cumprimento de obrigações pecuniárias na qual a autora, concessionária da exploração e gestão de serviços públicos municipais de distribuição de água, pede a condenação do [demandado] no pagamento de quantias relativas ao fornecimento de água objecto do referido contrato, a jurisdição dos tribunais administrativos e fiscais.”

Tais situações exprimem em concreto o desvario que entre nós se instalou com grave reflexo no estatuto do

Ademais, em casos em que os tribunais são chamados a dirimir tais conflitos, nem sempre as soluções são positivamente criativas. Repare-se na subversão total ínsita em dois arestos, um do tribunal superior de Coimbra e, outro, do do Porto, em que se ressuscita os actos de comércio unilaterais *contra legem*, em atitude de favor ao fornecedor e, no pólo oposto, de desfavor ao consumidor². Em detrimento do consumidor, decisões do estilo das

consumidor e, em geral, notórios prejuízos que se traduzem em perdas tanto de ordem patrimonial como no plano da não patrimonialidade, a saber, a reclamada dignidade susceptível de gerar uma reparação de ordem moral, como sem dificuldade se perceberá.

Portugal carece de um esforço redobrado para situar as coisas nas coordenadas devidas e, assim, repensar a geometria do direito na sua dimensão mais abarcante e das especificidades que adornam cada uma das variantes.

Mas tal passa necessariamente por um consequente estudo de um tal “ramo” - para se recuperar uma categoria algo esbatida e ausente dos debates ou até das noções introdutórias do direito - que nem se basta com os princípios de direito civil, enquanto direito privado comum, nem a sua factualidade se subsume às regras neste passo vertidas nos textos, menos ainda, em determinadas categorias de contratos como os dos serviços públicos essenciais, dentro e fora do catálogo, com o que emerge do direito administrativo, como determinadas decisões parece pressuporem...

O direito do consumo não é nem residual (uma espécie de mosaico dos rebotalhos dos mais acervos) nem algo de episódico susceptível de se restringir a normas em que se actuam os direitos consignados no quadro dos direitos económicos constitucionalmente consagrados com os desenvolvimentos de pormenor a que uma lei avulsa confere expressão...

É mais do que um “ramo” meramente funcional, ao que se nos afigura, dado constituir, por dispor de objecto próprio, uma disciplina dotada de autonomia e com uma metodologia que a contradistingue em confronto com ou no seio das mais.

Resumir, como o fazem alguns civilistas, o direito do consumo a duas obrigações mais de banda do fornecedor ou contraparte, nas relações jurídicas que se entretecem no seu âmbito, a saber, a de *informação* e a de *segurança*, é escamotear de todo a plétora de princípios susceptíveis de se captar no quadro da disciplina e a subtrair-lhe a substância que o torna não uma simples e pontual excepção a regras gerais, mas um verdadeiro *jus specialis* no *mare magnum* do direito privado, entre nós, como no Brasil, na Argentina, em França ou em Itália...

Claro que há, de banda de certos ordenamentos, uma cruzada hercúlea para “civilizar” o direito do consumo ou para “consumerizar” o direito civil, sem que o fenómeno retire a relevância de uma reflexão a tal propósito e, no que nos toca, a despeito de tentativas em contrário, pese embora a opinião de alguma doutrina, é algo que não tira nem põe. Já que a realidade é de uma meridiana evidência, vale por si e por si só se impõe.

E nem é preciso estabelecer aqui uma linha de fronteira entre o direito civil e o direito do consumo ou entre este e o direito comercial para se concluir da natureza distinta, dos distintos princípios e regras que regem o direito do consumo, na sua fragmentária dispersão, mas na sua notável singularidade.

Do que se não pode é, como hoje ocorre com estranhas decisões dos tribunais superiores, perante realidades outras, exumar os actos de comércio unilaterais para se agravar as condições de exercício de direitos e obrigações dos consumidores no domínio contratual, com absoluto olvido da letra e do espírito de determinados diplomas legais e em oposição manifesta a uma realidade que tende a sonegar-se ou a fazer cair, sempre e só em detrimento do consumidor e para avantajá-lo os seus contendores...

Impõe-se que o direito do consumo, mais de seis lustres sobre a primeira Lei de Defesa do Consumidor, em Portugal, ocupe o lugar a que faz jus e que a Universidade, no seu conjunto, se não mostre retrógrada no tratamento de matérias que são indispensáveis para uma exacta compreensão da economia e do mercado de consumo em que o consumidor representa, afinal, o papel primeiro enquanto actor e protagonista.

Em homenagem, afinal, ao direito como pêndulo nas relações sociais que se aparelham sobretudo no mercado e com projecção no quotidiano de cada um e todos.)

² Cfr. o acórdão da Relação de Coimbra de 19 de Outubro de 2010, relatado por José Eusébio e Almeida, segundo o qual

“O Decreto-Lei n.º 32/2003, de 17/12, não tem por finalidade disciplinar e exclui do seu âmbito as transacções comerciais com consumidores, continuando a ser aplicável aos actos de comércio unilaterais, previstos no art.º 99 do Código Comercial, mesmo que o devedor seja consumidor, a taxa aplicável aos

enunciadas não são de saudar e constituem um retrocesso manifesto. A peculiar natureza dos princípios que regem ou pairam sobre o Direito do Consumo deveria convocar a judicatura a afrontar as concretas hipóteses de facto com a abertura exigível face aos interesses em presença e ao que o acervo respectivo (emanado ou não da União Europeia) reflecte na conformação das soluções perspectiváveis *em cada uma das situações*.

Dá que não haja neste particular base suficiente que permita articular o tema ou visualizá-lo sob um tal prisma, como no passo subsequente se sustentará.

A que acresce o facto de as pontuais medidas administrativas adoptadas - susceptíveis de responder às necessidades mais prementes criadas pela crise instalada - subtraírem ao império da judicatura a apreciação dos interesses contrapostos em presença, como é patentemente o caso tanto do diploma que estabelece “princípios e regras a observar pelas instituições de crédito na prevenção e na regularização das situações de incumprimento de contratos de crédito pelos clientes bancários”³, como no que tange ao “regime extraordinário de protecção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil”⁴.

2 A desjudicialização das lides de consumo

Regra de ouro dos sucessivos planos de acção editados na União Europeia é a de se subtrair a resolução dos litígios aos convencionais órgãos de judicatura de molde a imprimir às controvérsias celeridade, em condições de graciosidade ou, ao menos, de não onerosidade. Quer no que tange aos conflitos suscitados no quadro do crédito ao consumidor (crédito pessoal, crédito ao consumo), quer no que se prende com o crédito hipotecário. Com efeito, o primeiro dos instrumentos, no seu artigo 24, sob a epígrafe “resolução extrajudicial de

créditos comerciais decorrente do art.º 102º, § 3º, do mesmo diploma, ressalvando os casos em que deva concluir-se pela natureza civil do negócio.”

Registe-se que o Decreto-Lei n.º 32/2003, de 17 de Dezembro, prescrevia no seu artigo 2.º:

“Âmbito de aplicação

1 - O presente diploma aplica-se a todos os pagamentos efectuados como remunerações de transacções comerciais.

2 - São excluídos da sua aplicação:

a) Os contratos celebrados com consumidores;

b) Os juros relativos a outros pagamentos que não os efectuados para remunerar transacções comerciais;

c) Os pagamentos efectuados a título de indemnização por responsabilidade civil, incluindo os efectuados por companhias de seguros.”

³ Cfr. DL 227/2012, de 25 de Outubro.

⁴ Cfr. Lei 58/2012, de 9 de Novembro, com as modificações veiculadas pela Lei 58/2014, de 25 de Agosto.

litígios”, prescreve de forma significativa que

1. Os Estados-Membros devem assegurar a instauração de procedimentos extrajudiciais adequados e eficazes de resolução dos litígios de consumo relacionados com contratos de crédito, recorrendo, se necessário, a organismos existentes.
2. Os Estados-Membros devem incentivar os referidos organismos a cooperarem no sentido de também poderem resolver litígios transfronteiriços relacionados com contratos de crédito.

Portugal traduziu a norma - no passo precedente transcrita -, no artigo 32 do Regime Jurídico do Crédito ao Consumidor (DL 133/2009, de 2 de Junho), do modo que segue:

Resolução extrajudicial de litígios

- 1 - A Direcção-Geral do Consumidor e o Banco de Portugal, em coordenação com o Ministério da Justiça, colaboram, no âmbito das respectivas competências, na implementação de mecanismos extrajudiciais adequados e eficazes para a resolução dos litígios de consumo relacionados com contratos de crédito e com o endividamento excessivo de consumidores.
- 2 - As instituições competentes para a resolução extrajudicial de litígios de consumo relacionados com contratos de crédito devem adoptar políticas de cooperação com as instituições congéneres dos restantes Estados Membros da União Europeia.

E, conquanto o dispositivo não haja tido, volvido um lustre sobre a entrada em vigor do dispositivo de que se trata, eventual concretização, o facto é que os tribunais arbitrais adstritos aos centros de arbitragem instalados detêm competências, se bem que na órbita da arbitragem voluntária institucional, para dirimir conflitos suscitados no domínio dos serviços financeiros. E, ao que se julga, vêm exercendo tais competências, conquanto pouco expressivos os conflitos suscitados. Claro que o serão em maior número decerto se acaso as instituições de crédito e as sociedades financeiras, sob influxo da autoridade reguladora, aderirem previamente à convenção de arbitragem. Não se ignore que os tribunais arbitrais, em Portugal, sem exclusão dos “necessários” que dirimem conflitos no quadro dos serviços públicos essenciais são estruturas de mão única susceptíveis de serem accionados – só e tão só – pelos consumidores que não pelos fornecedores.

No tocante ao crédito hipotecário, sublinhe-se que a Directiva respectiva (ainda não transposta) propugna soluções análogas. Cfr. o artigo 39 da Directiva n.º 2014/17/UE, de 04 de Fevereiro de 2014, que em tema de *“mecanismos de resolução de litígios”* prescreve:

1. Os Estados-Membros asseguram o estabelecimento de procedimentos adequados e eficazes de reclamação e recurso para a resolução extrajudicial de litígios de consumo com os mutuantes, os intermediários de crédito e os representantes nomeados em relação a contratos de crédito, utilizando as entidades já existentes, se for caso disso. Os Estados-Membros asseguram que esses procedimentos se apliquem aos mutuantes e aos intermediários de crédito e abranjam as actividades dos representantes nomeados.
2. Os Estados-Membros exigem que as entidades responsáveis pela resolução extrajudicial de litígios de consumo cooperem para que os litígios transfronteiriços relacionados com contratos de crédito possam ser resolvidos.

Sucessivos instrumentos normativos emanados da União Europeia arrancam de análogos princípios e apontam na mesma orientação.

Razão por que a desjudicialização tende a conferir aos órgãos que relevam da administração pública da justiça preponderância neste particular, subtraindo aos tribunais judiciais a apreciação e julgamento dos litígios com o timbre das relações jurídicas de consumo controvertidas.

3 A delimitação do tema: crise financeira, crédito selvagem, crédito malparado e soluções perseguidas pelo ordenamento para acudir a situações de franca hipossuficiência

Curial seria se entrevisse a intervenção que nos cabe como algo de introdutório ao tema que os ilustres prelectores que se nos seguirão se propõem tratar, a saber, o da perspectiva da dação em pagamento e execução hipotecária (e correlato abuso de direito), tanto em terras de Cervantes como de Camões.

Não será, porém, essa a abordagem, tanto mais que a crise financeira se não limitou a um tal segmento, por si só relevante e de uma acuidade extraordinária, mas convoca outros e mais angustiantes problemas que aos consumidores hipervulneráveis e hipossuficientes,

sobretudo, se deparam com inusitada aspereza.

A crise financeira que se abateu com particular intensidade sobre Portugal e o resgate que – em decorrência de uma iminente bancarrota – se impôs, ditaram as coordenadas de uma “austera, vil e apagada tristeza” que vem condicionando o quotidiano de cada um e (quase) todos...

O tema que se nos cometeu será, pois, pontuado pela enunciação das causas da crise, de resto, sumárias para impacto tamanho, das suas consequências e da repercussão efectiva na situação do consumidor com relevância na espiral do crédito malparado, do emergente superendividamento e das insolvências que, entretanto, dispararam (e que se projectam nos dias que correm).

E, em consequência, da resposta, nem sempre oportuna nem sequer ajustada à realidade, do ordenamento pátrio às situações desesperantes que se vivem um pouco por todo o território⁵.

⁵ Destaque-se o preâmbulo do DL 227/2012, de 25 de Outubro, assente em asserções como: “A degradação das condições económicas e financeiras sentidas em vários países e o aumento do incumprimento dos contratos de crédito, associado a esse fenómeno, conduziram as autoridades a prestar particular atenção à necessidade de um acompanhamento permanente e sistemático, por parte de instituições, públicas e privadas, da execução dos contratos de crédito, bem como ao desenvolvimento de medidas e de procedimentos que impulsionem a regularização das situações de incumprimento daqueles contratos, promovendo ainda a adopção de comportamentos responsáveis por parte das instituições de crédito e dos clientes bancários e a redução dos níveis de endividamento das famílias. Neste contexto, com o presente diploma pretende-se estabelecer um conjunto de medidas que, reflectindo as melhores práticas a nível internacional, promovam a prevenção do incumprimento e, bem assim, a regularização das situações de incumprimento de contratos celebrados com consumidores que se revelem incapazes de cumprir os compromissos financeiros assumidos perante instituições de crédito por factos de natureza diversa, em especial o desemprego e a quebra anómala dos rendimentos auferidos em conexão com as atuais dificuldades económicas. Em concreto, prevê-se que cada instituição de crédito crie um Plano de Acção para o Risco de Incumprimento (PARI), fixando, com base no presente diploma, procedimentos e medidas de acompanhamento da execução dos contratos de crédito que, por um lado, possibilitem a detecção precoce de indícios de risco de incumprimento e o acompanhamento dos consumidores que comuniquem dificuldades no cumprimento das obrigações decorrentes dos referidos contratos e que, por outro lado, promovam a adopção célere de medidas susceptíveis de prevenir o referido incumprimento. Adicionalmente, define-se um Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (PERSI), no âmbito do qual as instituições de crédito devem aferir da natureza pontual ou duradoura do incumprimento registado, avaliar a capacidade financeira do consumidor e, sempre que tal seja viável, apresentar propostas de regularização adequadas à situação financeira, objetivos e necessidades do consumidor. Prevê-se, ainda, que, caso o PERSI não termine com um acordo entre as partes, o cliente bancário que solicite a intervenção do Mediador do Crédito ao abrigo do disposto no Decreto-Lei nº 144/2009, de 17 de Junho, possa, em determinadas circunstâncias, manter as garantias de que beneficiou durante o PERSI. A mediação neste âmbito reger-se-á pelo referido diploma legal que regula a actividade do Mediador do Crédito. Salienta-se, no entanto, que, atentas as assimetrias de informação entre consumidores e instituições de crédito, a eficaz implementação das medidas previstas neste diploma depende da criação de uma rede que

. em matéria de informação para os serviços financeiros, como de educação financeira em vista da atenuação dos preocupantes índices de iliteracia financeira que se registam entre nós, como se tem por líquido a criação da figura do Mediador do Crédito, ainda em 2009 no regime jurídico do crédito ao consumidor, em decorrência de uma directiva europeia de 2008, de molde a superar-se

. no alargamento – e dos períodos de carência – do horizonte do crédito imobiliário, que, numa das vertentes, se projectou por meia centena de anos com os encargos daí advenientes e a sujeição dos mutuários a uma situação quase-servil, se não mesmo de um escravagismo fora de contexto

. na garantia dos depósitos ante a quebra iminente de instituições financeiras que desfrutem de condições de menor estabilidade

. na constituição de uma rede extrajudicial de apoio ao consumidor endividado

. na criação em cada uma das instituições financeiras de um **Plano de Acção para o Risco de Incumprimento (PARI)**

. na instituição de um **Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (PERSI)**, subtraindo-se destarte a apreciação de situações quejandas à judicatura

. na criação de um **Regime Extraordinário de Protecção dos Devedores de Crédito à Habitação que se encontrem em Situação Económica Muito Difícil**, diploma falho por desajustado da realidade, que houve que reformular, após o insucesso por que se saldou, em Agosto do ano em curso (2014)

apoie os consumidores em dificuldades financeiras, nomeadamente através da prestação de informação, do aconselhamento e do acompanhamento nos procedimentos de negociação que estabeleçam com as instituições de crédito. Por forma a contribuir para esse objectivo, estabelece-se no presente diploma uma rede de apoio a consumidores no âmbito da prevenção do incumprimento e da regularização das situações de incumprimento de contratos de crédito, destinada a informar, aconselhar e acompanhar os consumidores que se encontrem em risco de incumprir as obrigações decorrentes de contratos de crédito celebrados com uma instituição de crédito ou que se encontrem em mora relativamente ao cumprimento dessas obrigações. Esta rede de apoio deve ser composta por pessoas colectivas, de direito público ou privado, que preencham as condições de acesso previstas neste diploma e que sejam reconhecidas pela Direcção-Geral do Consumidor para o efeito, após parecer do Banco de Portugal, promovendo-se dessa forma a criação de uma rede com ampla cobertura territorial. Assegura-se, ainda, que o recurso à mesma é isento de encargos para os consumidores, eliminando-se assim eventuais obstáculos de acesso à rede que ora se pretende ver criada. O presente diploma visa, assim, promover a adequada tutela dos interesses dos consumidores em incumprimento e a actuação célere das instituições de crédito na procura de medidas que contribuam para a superação das dificuldades no cumprimento das responsabilidades assumidas pelos clientes bancários.”

. no estabelecimento de salvaguardas dos mutuários **do crédito à habitação**

....

Eis, pois, os domínios que balizam a intervenção que segue.

II A CRISE FINANCEIRA

1 Causas da crise financeira

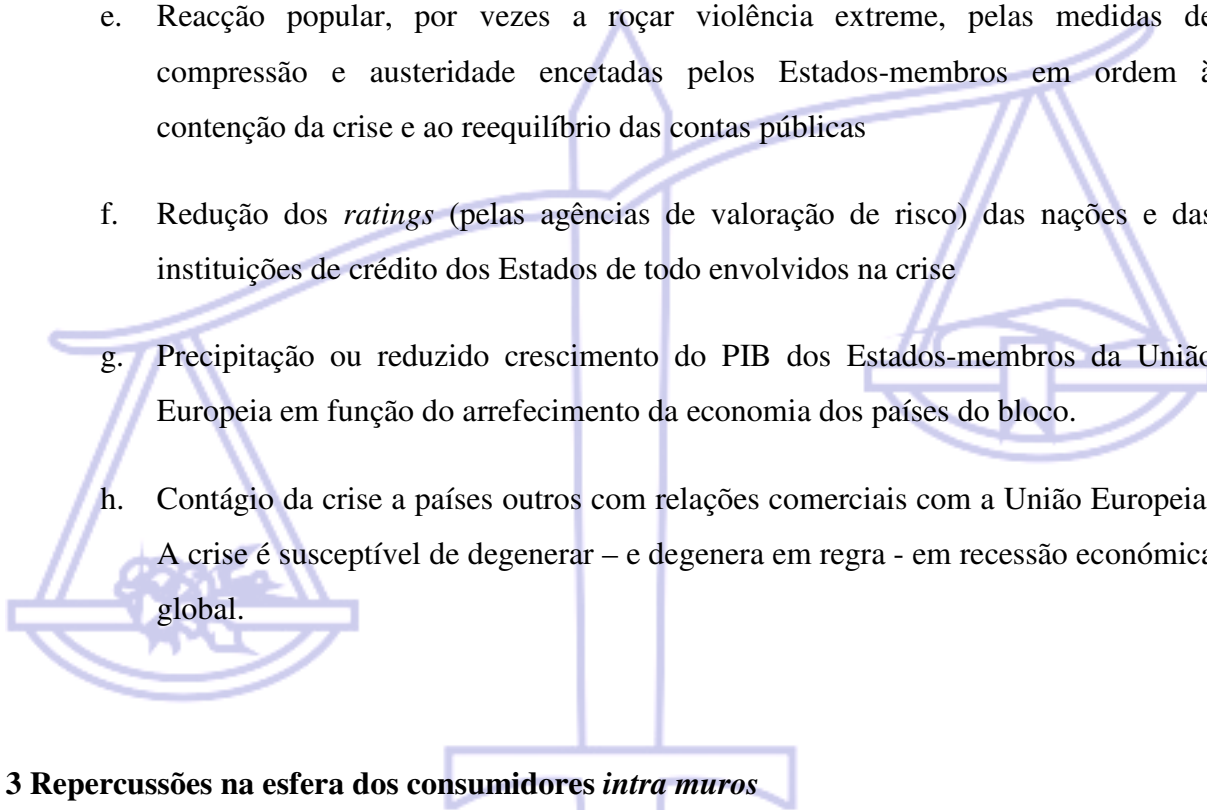
As causas da crise financeira poder-se-ão perfilar *brevitatis causa* como segue:

- a. Endividamento público excessivo, de países com debilidades patentes, v.g., como os do sul da Europa (Portugal, Espanha, Itália, Grécia) e, noutro quadrante, a Irlanda.
- b. Ausência de coordenação política da União Europeia em ordem à resolução do excessivo endividamento público dos Estados-membros, nos antípodas da solidariedade inter-institucional que mister seria se edificasse mercê da essência própria do bloco político, económico e social destarte arquitectado.

Nem se nos afigura de desenvolver os pontos em destaque que constituem o eixo fulcral da situação que se abateu sobre o país com a corte de consequências, aliás, de extrema gravidade na esfera própria dos cidadãos-consumidores confrontados com o inopinado quadro que a todos se deparou.

2 Consequências da crise

Em decorrência de factores como os enunciados, os efeitos imediatos que refulgem e emergem traduzem-se em:

- 
- a. Evasão de capitais de investimento (debandada dos investidores)
 - b. Rarefacção de recursos em ordem a prover os processos de concessão de crédito
 - c. Agravamento das situações de insolvência de sociedades mercantis de maior ou menor talhe
 - d. Espiral de desemprego como consequência imediata ou de reajustamentos do tecido empresarial
 - e. Reacção popular, por vezes a roçar violência extreme, pelas medidas de compressão e austeridade encetadas pelos Estados-membros em ordem à contenção da crise e ao reequilíbrio das contas públicas
 - f. Redução dos *ratings* (pelas agências de valoração de risco) das nações e das instituições de crédito dos Estados de todo envolvidos na crise
 - g. Precipitação ou reduzido crescimento do PIB dos Estados-membros da União Europeia em função do arrefecimento da economia dos países do bloco.
 - h. Contágio da crise a países outros com relações comerciais com a União Europeia. A crise é susceptível de degenerar – e degenera em regra - em recessão económica global.

3 Repercussões na esfera dos consumidores *intra muros*

Na esfera própria dos consumidores, em si mesmos factores de desenvolvimento e expansão dos mercados e, a jusante, do mercado de consumo, as repercussões imediatas exprimem-se como segue, fruto da quotidiana experiência que ao longo do triénio se foi sedimentando:

- 3.1 Drástica redução dos rendimentos do trabalho
- 3.2 Substancial afectação das pensões de aposentados e reformados com uma enorme frustração não só de expectativas fundadas como de direitos que se haviam acastelado na esfera própria de cada um e de todos e em parcelas do seu

património atingidas pelo *maremoto* da crise

- 3.3 Surpreendente agravamento de impostos e taxas a todos os níveis
- 3.4 Espiral recessiva
- 3.5 Preços de produtos e serviços essenciais a disparar a se ou em razão dos gravosos impostos que sobre eles passaram a recair (o paradoxo de sobre a energia eléctrica impender um imposto de análoga expressão nominal da de produtos sumptuários...)
- 3.6 Actualização regular de preços de tais produtos e serviços em percentagens superiores aos índices de preços no consumidor com reflexos no empobrecimento geral, tanto mais que as remunerações do trabalho se acham há anos congeladas
- 3.7 Brutal agravamento das rendas de casa em consequência da denominada Lei das Rendas (*rectius*: do Novíssimo Regime do Arrendamento Urbano assente numa brutal irracionalidade que escapa à percepção dos pretensos “responsáveis” políticos) menos ponderada e, a um tempo, injusta para locadores, em certos termos, e locatários, em extensão e profundidade.
- 3.8 Vertiginosa ascensão dos índices de pobreza com uma dorida expressão sobre as crianças, como se vem realçando, aliás.
- 3.9 Ausência de uma concorrência salutar em segmentos relevantes do mercado de consumo (combustíveis, electricidade, serviços postais, em determinadas vertentes das comunicações electrónicas, conceito abrangente que vai para além do serviço fixo e do móvel...)
- 3.10 Explosão dos índices de desemprego (ou da precariedade no emprego...)
- 3.11 Clamorosa redução das prestações sociais (no *quantum* e no *quando*) em termos de equidade
- 3.12 Agravamento das condições de acesso à saúde, à educação, aos serviços públicos essenciais (em que os viários se situam, fora de catálogo, porém) com as consequências ruinosas para a qualidade de vida de cada um e todos.

- 3.13 Agravamento das situações de hipossuficiência e hipervulnerabilidade dos consumidores (com a destruição maciça da classe média) que atrai exponencialmente as fraudes: recrudescem as situações de artifícios e embustes com reflexos na magra bolsa das vítimas: pirâmides financeiras, produtos explorados em esquemas multinível, produtos de férias, audiotexto, serviços de valor acrescentado, pretensos passatempos das televisões para públicos-alvo economicamente débeis, à margem de princípios éticos e deontológicos elementares... que se denegam e proscovem.
- 3.14 Explosão das insolvências de particulares, de forma inusitada e em contraponto com o que até então se registara. *Et pour cause...*
- 3.15 O assédio e a influência indevida em produtos financeiros para que são atraídos os consumidores (o caso dos cheques de Natal não encomendados nem solicitados e que não constituem o resultado de quaisquer contratos de serviços financeiros validamente celebrados...)
- 3.16 Agravamento das condições de acesso aos serviços financeiros, com comissões exacerbadas e injustificadas, etc.
- 3.17 O sucesso fácil das sociedades financeiras à custa dos incautos e dos consumidores economicamente débeis, pecúlio nada desprezível ante o risco do negócio em condições de normalidade...
- 3.18 A captura dos reguladores pelos regulados e o que daí emerge em termos de desregulação, de arbitrariedades, de prepotências e iniquidades... que se abatem inexoravelmente contra os cidadãos-consumidores.

III

DIREITO DO CONSUMO

FONTE DE TUTELA DO CONSUMIDOR

ANTE AS ANOMIAS DO MERCADO FINANCEIRO

1 O quadro factual

1.1 O crédito selvagem: elementos caracterizadores - evidentes perturbações no processo de concessão de crédito

Se se pretender listar as causas que subjazem a um processo de concessão de crédito nos antípodas do que o ordenamento jurídico ora prescreve, poderemos captar um amplo lastro de situações desviantes, a saber:

1.1.1 Ausência de supervisão (comportamental)

Deficiente actuação do regulador a permitir que as instituições de crédito e as sociedades financeiras agissem a seu bel talante sem eventuais barreiras ou constrangimentos, deixando a mão livre a mediadores e dadores de crédito pouco escrupulosos.

1.1.2 Publicidade Ilícita (ante os padrões do Código da Publicidade)

Da comunicação comercial enganosa a práticas não menos falaciosas, a tudo se assistiu impunemente, sem uma reacção das entidades a que cumpriria pôr cobro a esse rol de enormidades que afectaram decisivamente a bolsa e a vida dos consumidores, *v. g.:*

- mensagens eivadas, penetradas de artificios, sugestões e embustes susceptíveis de enredar os consumidores
- logros nos juros anunciados
- embustes nas taxas nominais
- equívocos no cálculo dos sucessivos encargos (que se ocultavam)
- valores expressos nas mensagens inferiores aos reais, opostos ulteriormente às vítimas, sem que às suas imprecações fossem dados ouvidos pela pretensa

regulação.

E os exemplos avultam sem que as autoridades públicas ousassem, ao tempo, intervir, porque as instituições financeiras desfrutavam de uma aura de intangibilidade, como se unguidas houvessem sido, ancoradas em superlativa probidade que a ninguém seria lícito afrontar, em acto de fé sem paralelo.

E as consequências quer da publicidade ilícita, quer de estratégias mercadológicas outras cabíveis no conceito de comunicação comercial, traduziram-se na vinculação de consumidores a contratos de crédito que, em condições de franca normalidade, jamais se subscreveriam.

E a responsabilidade não poderá ser assacada por inteiro aos consumidores atraídos por tais artifícios, sugestões e embustes para negócios de características ruinosas.

1.1.3 Práticas Negociais Desleais

Práticas, a um tempo, enganosas e agressivas. Práticas enganosas na esteira da publicidade com análogo timbre. Práticas agressivas não só em resultado do assédio como da influência indevida exercida pelos gestores de conta que enredam, quantas vezes, os consumidores em tramas de toda a ordem. O assédio quer na remessa de cheques de desconto imediato montantes apreciáveis como na subscrição de determinados produtos financeiros sem adequada informação acerca dos riscos e do mais. Influência indevida através da posição de ascendência assumida em ordem à novação de empréstimos e de operações outras, aparentemente mais favoráveis, mas, em suma, muito mais gravosas e propiciadores de endividamento acrescido, não controlado pelo consumidor. Para além do estímulo à consolidação dos créditos (de distintas proveniências) com um agravamento substancial dos montantes devidos a final, uma vez mais em detrimento dos interesses económicos dos consumidores.

1.1.4 Manifesta ausência de probidade de mediadores de crédito

Por mediadores de crédito se entende, neste passo, os intermediários, tal como o

conceitua a Lei do Crédito ao Consumidor:

a pessoa, singular ou colectiva, que não actue na qualidade de credor e que, no exercício da sua actividade comercial ou profissional e contra remuneração pecuniária ou outra vantagem económica acordada:

- i) Apresenta ou propõe contratos de crédito a consumidores;
- ii) Presta assistência a consumidores relativa a actos preparatórios de contratos de crédito diferentes dos referidos na subalínea anterior; ou
- iii) Celebra contratos de crédito com consumidores em nome do credor.

Os “mediadores de crédito” porque impreparados, outro propósito não tinham do que oferecer produtos (ou quiçá, serviços) recobertos por um qualquer crédito, omitindo, as mais das vezes, que os consumidores celebrariam contratos do jaez destes, dissimulando os contratos de crédito por entre as folhas dos contratos de compra e venda.

Procedimento simples, aparentemente inocente, mas que provoca perturbações de tomo.

Há quem entenda que está celebrar um contrato de compra e venda a prestações pela força própria do cocontraente, mas o que está é a celebrar um contrato de crédito sem disso se aperceber porque assina as folhas sequencialmente, sendo que as que se acham no topo são as da compra e venda e, o mais, é a eito...

1.1.5 Contratos dissimulados feridos de nulidade, ainda que sob a óptica da Lei de 1991

Valem, a este propósito, as considerações expendidas no passo antecedente, com particular relevância para a dispensa do direito de desistência ou retractação a que se reportava o artigo 8.º do revogado DL 359/91, de 21 de Setembro, que de todo escapava ao consumidor, que podia prescindir de tal direito se acaso a entrega do bem se processasse no acto de celebração do contrato. E tal sucedia sistematicamente, ainda que a entrega da coisa não ocorresse.

Eis o teor da invocada disposição:

Artigo 8.º

Período de reflexão

- 1 - Com excepção dos casos previstos no n.º 5, a declaração negocial do consumidor relativa à celebração de um contrato de crédito só se torna eficaz se o consumidor não a revogar, em declaração enviada ao credor por carta registada com aviso de recepção e expedida no prazo de sete dias úteis a contar da assinatura do contrato, ou em declaração notificada ao credor, por qualquer outro meio, no mesmo prazo.
- 2 - A fim de facilitar o exercício do direito de revogação previsto no presente artigo, é anexado ao contrato de crédito um formulário da declaração de revogação, a subscrever, se for caso disso, pelo consumidor.
- 3 - A revogação efectuada nos termos do n.º 1 não envolve qualquer encargo ou obrigação para o consumidor, tendo este o direito à restituição de qualquer quantia que tenha pago, depois de deduzidas as importâncias desembolsadas pelo credor a título de impostos.
- 4 - O cumprimento do contrato de crédito por parte do credor e a entrega, por parte do vendedor, do bem objecto do respectivo financiamento, nos termos do n.º 1 do artigo 12.º, não são exigíveis enquanto se não tornar eficaz a declaração negocial do consumidor. 5 - Sem prejuízo do disposto no n.º 2, pode o consumidor, em caso de entrega imediata do bem, renunciar, através de declaração separada e exclusiva para o efeito, ao exercício do direito de revogação previsto no presente artigo.

Embustes destes eram frequentes, como quem detém o domínio da realidade o não ignora. E, no entanto...

1.1.6 Contratos coligados à margem da lei (contratos acessórios alvo de imposição irremovível...)

Em tese geral, os contratos ligados (casados... se diz no Brasil) proíbe-os a lei. Não se ignore que a LDC – Lei de Defesa do Consumidor – prescreve no n.º 6 do seu artigo 9.º: “É vedado ao fornecedor ou prestador de serviços fazer depender o fornecimento de um bem ou a prestação de um serviço da aquisição ou da prestação de um outro ou outros.”

A despeito, tal constituía prática usual das instituições de crédito e das sociedades financeiras que se não arredavam perante fosse o que fosse, com a complacência do regulador. Não seria sequer necessário que lei especial o prevenisse, como agora ocorre, para

se considerar vedada uma tal prática⁶.

Em geral, os produtos associados apresentavam preços mais elevados que os das instituições concorrentes, o que revela à exaustão de que forma se precluye o consentimento do consumidor, na circunstância, e do seu direito de escolha.

1.1.7 Preclusão dos deveres de comunicação e informação dos dadores de crédito e seus intermediários tanto na fase pré-contratual como na da conclusão do contrato

Celebração de contratos pré-redigidos, ao estilo habitual, sem que as cláusulas sejam objecto de comunicação, tão pouco de informação. Como prática corrente.

1.1.8 Juros e demais encargos insindicáveis (ao celebrar-se o contrato ninguém, mas ninguém ficaria a saber o preço do dinheiro)⁷

⁶ O artigo 29 da LCC - Lei do Crédito ao Consumidor – DL 133/2009, de 2 de Junho, prescreve, na esteira do n.º 6 do artigo 9.º da LDC - Lei de Defesa do Consumidor - o que segue, sob a epígrafe “*ventas asociadas*”: “Às instituições de crédito está vedado fazer depender a celebração dos contratos abrangidos pelo presente decreto-lei, bem como a respectiva renegociação, da aquisição de outros produtos ou serviços financeiros.”

⁷ O Jornal EL PAIS, publicado em Madrid, na sua edição digital de 27 de Dezembro de 2014, em artigo intitulado “Dinero ‘online’ a precio de oro” e com o subtítulo “**Las empresas de préstamos instantáneos no están controladas por el Banco de España Ofrecen liquidez a cambio de intereses que pueden superar el 4.000%**”, adverte para empréstimos celerados, instantâneos que atingem interesses vultuosos, como segue: “Tienen lemas como “*pim, pam, pasta*”, “*lo quieres, lo tienes*”, o “*anticipa tu nómina*”.

Ofrecen dinero de forma casi inmediata: en un tiempo récord de 15 minutos pueden llegar a valorar una solicitud *online* que solo necesita de una serie de sencillos pasos. Son los minipréstamos, préstamos rápidos o e-créditos, una forma de recibir entre 50 y 750 euros para pequeños gastos, que se pueden conseguir a través de las decenas de prestamistas que inundan de anuncios los medios de comunicación. Una cuenta bancaria, un teléfono móvil y el DNI pueden ser suficientes para conseguir esa liquidez. A cambio, siempre, de pagar intereses de no menos de un 2.000% o hasta de un 4.000% o más en un momento en que el Banco Central Europeo facilita a los bancos dinero al 0,05%. Hay cientos de ejemplos: la web Via SMS ofrece 600 euros a devolver en 20 días con un 4494% TAE (tasa que revela el coste o rendimiento efectivo de un producto financiero, y que incluye el interés y los gastos y comisiones bancarias). El consumidor, en el mejor de los casos, acaba abonando 740 euros si no se retrasa. Al otro lado del teléfono, el contestador de Crédito24, otra de las empresas más populares, informa de qué ocurre cuando el cliente tarda un día más de lo estipulado en abonar la cuota: “La comisión por impago es del 20% del importe principal del préstamo”. Si el retraso es de seis días la comisión sube al 25%, y así hasta un 45% más si el usuario supera los 15 días.

Québueno, Vivus, Préstamo10, Cashper, Wonga, Crédito Móvil, Dispón, PepeDinero o Contante son algunas de las empresas de este floreciente negocio que no están sometidas a las mismas normas que se exigen a los bancos y cajas de ahorro y, por tanto, no figuran en ningún registro del Banco de España, según confirma la propia institución. Las web que prestan un máximo de 200 euros ni siquiera necesitan cumplir a la ley 16/2011 que regula los contratos de crédito al consumo y que obliga a facilitar al cliente una información clara sobre el producto y las condiciones de devolución. Muchas de las disposiciones de esa norma tampoco atañen a estos intermediarios a menos que presten más de 75.000 euros, ni a los que facilitan contratos en forma de “facilidad de descubierto” (operaciones en las que se prestan fondos que superan el saldo en la

Os consumidores, mercê de estratégias menos transparentes, ignoram em regra o preço do dinheiro.

Não há simulações. Os juros não conferem. “Esconde-se” os mais encargos que pesam sobre a taxa efectiva global...

Perturba-se o consumidor com as designações técnicas que parecem ser de uso corrente, mas que o interessado mal domina, ignorando de todo o seu sentido e alcance: **TAEG, TAB, TAN, TNF, CTCC, MTC...**

Tal parece ser deliberado, já que o obscurantismo serve à maravilha objectivos decerto

cuenta a la vista del consumidor) y que tengan que reembolsarse en un mes.

Un completo informe que acaba de publicar la asociación de consumidores Adicae alerta de que la publicidad de los minipréstamos “no es nada clara y la mayoría de las veces está incompleta”, principalmente en los servicios anexos y en los costes. “Los términos no aparecen, se destacan las típicas frases de que se puede pagar en cómodas mensualidades, pero en ningún caso se indica claramente el coste final del crédito”. Adicae también encontró “condiciones usurarias” y productos vinculados, como seguros, colocados mediante cláusulas que incrementan considerablemente el coste del préstamo de forma opaca. Otra de sus técnicas es cobrar por la llamada a una centralita que, muchas veces, deja al cliente esperando (la mayoría utiliza teléfonos 902 y en algunos casos ofrecen la posibilidad de utilizar líneas más caras para un “trato preferente” que evita esperas).

El ratio de morosidad de estas empresas es un misterio, como también lo es el dinero que mueven. Un portavoz de Wonga, por ejemplo, asegura que no puede dar esa información aunque aclara que rechazan el 80% de las peticiones. “No obstante, la compañía fomenta una política de préstamos responsable y es por ello que promueve la devolución del dinero antes de la fecha de vencimiento. Un 39% de los clientes devuelve su préstamo antes de tiempo”. Wonga, como la mayoría, sólo solicita que el usuario certifique que es mayor de edad, residente en España y que tenga una cuenta bancaria y una tarjeta de débito asociada a esa cuenta.

Algunas empresas, como Zaimo o Microcrédito Garantizado, incluso aceptan clientes entre personas que están en registros de morosos (Asnef, Rai). Otras, como OK Money, limitan sus servicios a menores de 65 años. En algunos casos los prestamistas ofrecen la posibilidad de dejar en garantía la casa, el coche o artículos de alta tecnología. Un enorme peligro, según alertan Adicae, “porque la compañía puede iniciar un procedimiento de embargo sobre el bien que garantiza el crédito, cuyo valor puede ser muy superior a la cantidad adeudada”. En la OCU añaden que las condiciones de estas empresas “son absolutamente desaconsejables”.

¿Qué pasa cuando no se paga? El proceso varía de un prestamista a otro. Lo explica un portavoz del comparador HelpMyCash. “Algunos minicréditos permiten solicitar prórrogas que suelen tener una duración de entre unos pocos días hasta un mes. El precio de las prórrogas varía; en cualquier caso, el prestamista debe facilitarle las tarifas al cliente antes de la firma del préstamo”. A veces las compañías recurren a otras empresas de cobro. Una de ellas es *Intrum Justitia*. “Conseguimos altas tasas de éxito en la recuperación amistosa. Muchas veces se ofrecen planes de pago ajustados a la capacidad del cliente”. Niegan acosar a los morosos. “A nadie le gusta que le reclamen deudas, de ahí que haya algunos comentarios de personas ofendidas. Pero en general la mayoría tienen la voluntad de devolver los préstamos”.

Si la empresa de cobro falla el siguiente paso sería incluir al deudor en un registro de morosos, siempre que la deuda tenga una antigüedad de un mes. En última instancia el confiado cliente que había pedido unos cuantos cientos de euros termina en los juzgados.

Para Joaquín Yvancos, abogado del despacho Yvancos, estas empresas que no están sujetas a regulación bancaria son expertas en arruinar a sus clientes. “Cuando uno se da cuenta, la deuda se ha multiplicado. Utilizan técnicas coercitivas para cobrar y al final los familiares con dinero acaban rescatando al deudor. Con el agravante de que suelen ser personas que lo están pasando mal y que pueden, en algunos casos, llegar a quedarse sin sus propiedades”.

Una web advierte: “A diferencia de otras financieras nosotros no te aconsejaremos hacer pequeños pagos que nunca cancelan la deuda. Así que, por favor, piénsatelo bien antes de solicitar el préstamo porque tendrás que

menos transparentes das entidades que tiram vantagens de procedimentos do estilo. E, no entanto, clama-se por “literacia financeira”, algo que nem de candeia acesa se consegue vislumbrar no seio da turba multa...

1.1.9 Vantagens acrescidas auferidas pelosadores de crédito em caso de inadimplemento dos devedores em razão do anatocismo mercê de dilatados lapsos de prescrição das dívidas

A ausência de curtos prazos de prescrição, à semelhança do que ocorre noutras circunstâncias, permite se confirmam vantagens desmarcadas aos credores relapsos que se prevalecem do mero decurso do tempo para avolumarem réditos.

E diz-se “credores relapsos” com propriedade porque em lugar de notificarem os consumidores quando os sinais de incumprimento se consolidam permitem que as coisas se protelem no tempo com gravame para os hipossuficientes.

1.1.10 Perturbantes as decisões dos tribunais sempre que cedem perante o falacioso argumento de abuso do direito ao arguirem os consumidores lesados a nulidade dos contratos de crédito

Cfr. o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 09 de Setembro de 2008 que envereda estranhamente pela absurda concepção do “abuso de direito” *in casu*, quantas vezes repetida à exaustão tanto pelas instâncias quanto pelo Supremo Tribunal de Justiça:

- I - O contrato de crédito ao consumo é válido, desde que reduzido a escrito com a assinatura dos contraentes - art.º 6.º do DL n.º 359/91, de 21 de Setembro.
- II - No caso em apreço uma vez que **os contratos não foram assinados** pelos AA. **enfermam de nulidade.**
- III - A consequência da nulidade é a repriminação das partes ao *statuo quo ante* por força do art. 289.º, n.º 1, do CC – ou seja – declarada a nulidade, *in casu*, os AA. devolveriam ao Réu as quantias que lhes foram concedidas pelo financiamento que podemos qualificar como um contrato de mútuo.

- IV - Provado que no caso, o *resultado* do agir ilícito da Ré não se deveu apenas à sua actuação enquanto gerente do Banco réu, sem dúvida funcionalmente abusiva; mas tal “resultado” não seria possível sem a consciente cooperação dos AA, a censura que é possível fazer aos AA. não se mostra compatível com a responsabilidade objectiva que poderia ser assacada ao Banco, que assim fica excluída.
- V - **A pretensão dos AA. exprime abuso do direito, na modalidade de *venire contra factum proprium*, porquanto o que agora almejam – a declaração de nulidade dos contratos e a sua irresponsabilização – não é compaginável como o seu comportamento, sem o qual não seria possível a actuação censurável da Ré com a qual compactuaram.**

A factualidade envolvente, aliás, do domínio público, parece ser patentemente ignorada numa perspectiva do direito que, ao que se afigura, não toma em devida conta os desequilíbrios subsistentes e os ínvios processos negociais adoptados...

No entanto, ainda que de algo de raro se trate, decisões há que de todo denegam o invocado e falacioso “abuso de direito”, como segue:

(acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 10 de Outubro de 2007)

- VI - **Quanto à ponderação de *abuso do direito* por parte do consumidor que invoca vícios do contrato, após o início da sua execução, o Tribunal deve actuar com particular prudência, já que, na relação de financiamento à aquisição de bens de consumo, é patente a desigualdade de meios entre o fornecedor dos bens ou serviços e o consumidor, sendo de equacionar se, ao actuar como actuou, a entidade financiadora da aquisição, prevalecendo-se de superioridade negocial em relação a quem recorreu ao crédito, não infringiu ela mesmo, em termos censuráveis, os deveres de cooperação, de lealdade, e informação, em suma os princípios da boa-fé.**

- VII - Se assim tiver acontecido, não deve ser paralisado o direito do consumidor.

1.2 O crédito mal parado

Remonta a 1971 o regime das vendas a prestações de bens de consumo. O escopo do normativo (o DL 490/71, de 10 de Novembro, reformulado pelo DL 451/75, de 21 de Agosto), na sua meridiana clareza, era o de

. garantir os direitos dos consumidores, designadamente através da sujeição de tais operações a regras contratuais precisas e à prestação de informação adequada sobre o custo total do

crédito envolvido;

. prover ao controlo da inflação reflectida no índice de preços no consumidor, moderando a procura, através da imposição de um desembolso inicial mínimo e de prazos máximos para pagamento da totalidade das prestações.

Em 1979, em fase ainda de não explosão do consumo, o DL 457/79, de 21 de Novembro, reflecte em absoluto tais objectivos.

O quadro dos bens de consumo acessíveis através do regime de vendas a prestações comportava restrições significativas, não sendo lícito o recurso a tal regime se se pretendesse, por hipótese, modelo superior ao estabelecido: os automóveis, por exemplo, não poderiam exceder os 1200 c.c. de cilindrada.

E, consoante a natureza dos bens, o número limite de prestações variava, mas a lapsos contidos, apertados no tempo.

A abertura, dir-se-ia, incondicionada aos mercados de serviços financeiros só se operou em 1992, em distinto enquadramento, com a publicação Decreto-Lei n.º 359/91, de 21 de Setembro, que transpôs para o direito interno as Directivas do Conselho n.ºs 87/102/CEE, de 22 de Dezembro de 1986, e 90/88/CEE, de 22 de Fevereiro de 1990.

Conquanto, mercê de reverberável omissão do legislador, o DL 457/79, de 21 de Novembro, dada a sua imprestabilidade manifesta, só em 1994 viesse a ser revogado. E, como se sustentara no preâmbulo do DL 63/94, de 28 de Fevereiro, “com a consolidação crescente do processo de desinflação e a liberalização plena dos movimentos de capitais, ocorrida nos finais de 1992, as restrições ao regime de vendas a prestações deixaram de proporcionar um benefício macroeconómico, podendo até criar incentivos microeconómicos indesejáveis”.

E daí a corrida ao crédito ao consumo com um regime aparentemente protectivo, no geral ignorado, e com clamorosas falhas que a jurisprudência em geral não soube colmatar.

O crédito selvagem, tal como o caracterizamos, teve, anos mais tarde, o seu marco decisivo.

De par com as vendas as prestações, proliferaram os contratos de compras em grupo que visavam exactamente superar as limitações de regime, num sistema híbrido, contributivo,

de base aparentemente cooperativa – o DL 393/87, de 31 de Dezembro, mais tarde reformado pelo DL 237/91, de 2 de Julho – e que feneceu com o crescendo do acesso indiscriminado ao crédito.

Registe-se como inovador o acórdão da Relação de Lisboa 2 de Outubro de 1997 (nota, relatado por Luís Noronha Nascimento⁸ que - face a um mútuo em vista da aquisição de

⁸ Eis um fragmento do corpo do enunciado acórdão:

“... O que se passou no caso dos autos foi, esquematicamente, o seguinte: a embargante Laura quis comprar um carro dirigindo-se a um stand; porque não tinha dinheiro para o pagar a pronto, o stand encaminhou-a para a Unifina que lhe concedia crédito através de um mútuo; a Unifina e o stand costumavam trabalhar, assim, em "conjunto" já que o stand angariava para a Unifina os clientes que o procuravam para a compra de veículo; com o empréstimo concedido, a Laura comprou o veículo pagando-o; o veículo nunca lhe foi entregue; a Unifina e o stand "Artecar" tinham pleno conhecimento de que as coisas se passavam assim (ou seja, o mútuo era dado para a compra, e o vendedor angariava clientes para o mutuante) já que todo este esquema negocial girava a volta das suas actividades comerciais.

O que aqui temos são dois contratos coligados.

A coligação de contratos existe quando dois ou mais contratos (normalmente dois) - mantendo embora a sua autonomia estrutural - se encontram conexiões funcionalmente, a ponto de um condicionar o outro, de um dominar e hegemonizar ambos ou de outros se condicionarem reciprocamente.

Com a coligação de contratos, o regime jurídico que lhes é aplicável altera-se: ou há uma alteração do regime de ambos os contratos ou o regime do contrato dominante estende-se ao contrato dominado.

Quando estamos num caso de relação de dependência (um dos negócios condiciona totalmente ou hegemoniza o outro), o regime do dominante aplica-se ao negócio dominado; quando os contratos se condicionam numa situação de paridade recíproca, o regime legal de ambos comprime-se em função dessa reciprocidade igualitária.

A coligação de contratos nada tem, pois, que ver com a cumulação (ou junção) de contratos ou com os contratos mistos.

Na cumulação de contratos o que nos aparece e a junção de vários negócios no mesmo acto ou documento sem que, entre aqueles, haja qualquer nexos intrínseco; no contrato misto, há um só contrato que se compõe de elementos parciais de contratos diferentes (cfr. Antunes Varela, "Das Obrigações em geral", I vol., 2ª ed., págs. 224 e segs.). Na coligação contratual, o nexos funcional que dá cor local é o elemento distintivo que nos permite caracterizar o instituto; e é esse nexos - existente no caso dos autos - que nos mostra que estamos em presença de contratos coligados.

Efectivamente, o que se sucedeu foi que - com o acordo e conhecimento tácito de todos - a Laura contraiu um empréstimo para comprar um automóvel. Mas contraiu o empréstimo numa empresa que ela não conhecia, que lhe foi indicada e "apresentada" pelo stand-vendedor que agia e actuava como angariador da empresa mutuante.

Os nexos funcionais entre os dois contratos surgem-nos reforçados pelo nexos funcional entre a actividade das duas empresas o "stand" angariava gente à Unifina para que esta "emprestasse" dinheiro e na sequência disso o mutuário ia adquirir o veículo ao "stand". O relacionamento comercial entre stand e Unifina - com aquele a angariar clientela a este - era o substrato económico que vai depois pôr de pé o nexos funcional entre o mútuo e a compra e venda.

Por isso o *stand* sabe que só pode vender se a UNIFINA "empresta" dinheiro, e esta sabe que só consegue mutuar (tendo lucro com isso) se o stand vender; a ligação que isto implica com as relações privilegiadas de angariação, mútuo e venda, traduz e incorpora o nexos entre os contratos que daí emergem.

É óbvio que nem todo o mútuo seguido de compra e venda integra uma coligação de contratos. Mas o caso dos autos foge à regra comum; aqui, temos, por detrás, toda uma actividade económica que põe a nu aquela funcionalidade entre a existência e a vida negocial dos contratos outorgados.

No caso que nos ocupa, os contratos estão numa relação de paridade: a Laura contrai empréstimo para comprar carro e só o compra se lhe "derem" empréstimo. E isto é sabido por ela, pelo mutuário e pelo vendedor que se relacionam entre si.

Daí que os contratos coligados se condicionem entre si recíproca e paritariamente, a ponto de os seus regimes jurídicos se condicionarem e comprimirem também reciprocamente.

Posto isto, há que perguntar: o incumprimento da Laura é legítimo?

A resposta não pode deixar de ser afirmativa.

um veículo automóvel que o vendedor jamais entregara à consumidora e ante a execução das letras que titulavam o crédito – deu como fundada a *exceptio non adimpleti contractus*, uma vez que a concessão do crédito era incidível da compra e venda da viatura, sendo que a sorte de um dos contratos estaria indissolúvelmente ligada à do outro. E daí que não haja procedido, em sede de apelação, a tese da sociedade financeira que reclamara em execução os montantes pretensamente em dívida.

Decisão que, na altura própria, saudáramos como efectivamente criativa, ao invés do que ocorreu em inúmeras outras hipóteses.

O endividamento das famílias cresceu, entre nós, de forma particularmente acentuada ao longo da década de 90 do século transacto: de 18,0% do rendimento disponível em Dezembro de 1990 atingiu os 88,4% em finais de 2000.

A explosão do crédito ao consumo na década de 90, em particular depois da abertura

Repare-se que a embargante contrai um mútuo a prestações. Com a coligação contratual, passa a haver um conjunto de obrigações sinalagmáticas coligadas; e um delas é a entrega do carro de que a Laura devia beneficiar no decurso do prazo do pagamento das prestações do mútuo.

O carro nunca lhe foi entregue; a Laura suspende o pagamento das prestações.

O que aqui temos é uma excepção de não cumprimento do contrato arguida e usada pela Laura (art.ºs 428 e segs.).

Nos contratos bilaterais e nos contratos coligados bilaterais (quando não há condicionamento total de um pelo outro) o contraente pode "suspender" o cumprimento da sua prestação enquanto a outra parte não cumprir.

O laço de interdependência que há nas obrigações sinalagmáticas justifica isto: um devedor cumpre se e quando o outro devedor cumprir perante si.

A excepção de não cumprimento é uma excepção dilatória de direito material (cfr. Ac. S.T.J. Bol. 300, p. 364); ou seja, a parte não cumpre enquanto a contraparte não cumprir.

Não há, pois, nela, uma causa de extinção da obrigação; há, sim, uma causa de suspensão temporária da obrigação que funciona enquanto a outra parte não se dispuser a cumprir.

Para que a excepção funcione é essencial que as obrigações tenham prazo de cumprimento igual (art.º 428) ou (por força da interpretação extensiva da norma) que o excipiente seja o último a cumprir pois que nessa altura ele sabe se a outra parte já cumpriu ou não (cfr. Vaz Serra, Bol. 67, págs. 17 e seg.; Acs. S.T.J. Bol. 293, p. 365; Bol. 342, p. 355).

Foi, aliás, o que sucedeu nos autos: a mutuária Laura, última a pagar prestações, deixou de cumprir depois de se certificar que o veículo jamais lhe era entregue.

Nesta acção, o incumprimento da outra parte no contrato coligado de compra e venda está mais que provado.

Mas a Laura - invocando a excepção - não tinha que a comprovar; teria que ser a parte contrária a provar que tinha cumprido a sua prestação para, desse modo, obviar à eficácia da excepção.

Na verdade, quando a excepção do não cumprimento é arguida pelo devedor, o ónus de prova indexa-se ao credor; este é que tem que demonstrar que já cumpriu ou então que o seu prazo de cumprimento era posterior (cfr. Antunes Varela, "Das Obrigações em geral", 2ª ed. I vol. pág. 282, nota 3 em rodapé; Vaz Serra, Bol. 67, p. 50-51; Ac. S.T.J. - Bol. 378, p 643).

O que resulta do que se disse é evidente: a devedora Laura que não restituiu o dinheiro mutuado, e credora de um automóvel comprado que não lhe foi entregue. Os dois negócios estão coligados; por força daquela excepção a Laura tem a faculdade de não pagar enquanto o veículo lhe não for entregue.

Procedem assim, as conclusões das alegações das recorrentes.

Termos em que se julga procedente a apelação, revogando-se a recorrida, e, conseqüentemente, se julgam procedentes os embargos de executado com o conseqüente arquivamento da execução."

operada em 1991, altura em que Portugal transpôs para o ordenamento jurídico interno o regime plasmado nas Directivas do Conselho de 1986 e de 1990, ocorreu de forma relativamente célere, por contraposição com o período anterior em que o acesso ao crédito, mediante a compra e venda a prestações, registava valores francamente moderados e com restrições assinaláveis.

A modificação dos padrões culturais, a queda das taxas de juro, o aumento do rendimento disponível, a contenção dos índices de desemprego e a oferta desenfreada e irracional do crédito permitiram a sua veloz expansão.

Em 2001 o rácio de endividamento situar-se-ia cerca dos 93% com fortes perspectivas de agravamento.

Em 2007 a taxa de endividamento passou para 130,0%, evolução que se operou essencialmente pela explosão do crédito à habitação.

A crise fez precipitar sobretudo o crédito malparado, avolumando os índices de superendividamento que afecta os consumidores com contratos de crédito ao consumo, mas de forma mais impressionante os que deixaram de honrar, por razões compreensíveis, os compromissos assumidos no âmbito do crédito à habitação.

O volume do crédito malparado tem vindo em crescendo, algo que se reveste de notoriedade geral.

E as razões que concorrem para tão preocupante fenómeno lobrigamo-las.

Dados mais recentes, emanados do Banco de Portugal, circunscritos ao segundo semestre de 2014 em curso, oferecem-nos cifras ascendentes:

No início de 2014, o crédito de cobrança duvidosa ultrapassou 4% da globalidade dos empréstimos concedidos e desde então atinge novos máximos todos os meses.

O malparado registado no total do crédito concedido a particulares subiu de 4,21% em Julho para 4,27% em Agosto, perfazendo um acréscimo de 0,06 pontos percentuais. Também os créditos de cobrança duvidosa na habitação em percentagem do total do crédito concedido para uma tal finalidade subiram de 2,43% em Julho para 2,46% em Agosto.

Em matéria de crédito ao consumo, os dados do Banco de Portugal mostram que o malparado voltou a aumentar ligeiramente de 10,92% em Julho para 10,98% em Agosto, depois de ter reduzido 0,07 décimas entre Junho e Julho.

Quanto ao crédito para outros fins, os números do regulador dão conta de que o malparado aumentou de 14,53% para os 14,77% nos dois últimos meses, alcançando também um novo máximo. Os créditos de cobrança duvidosa neste domínio vinham em crescendo desde Dezembro de 2013.

O crédito malparado das famílias de novo em ascensão em Setembro de 2014, atingindo os 5.363 milhões de euros, o equivalente a 4,29% do total do crédito concedido a particulares, segundo dados do Banco de Portugal.

De acordo com o Banco Central, em Setembro, dos 125.034 milhões de euros que as instituições de crédito tinham emprestado às famílias, 5.363 milhões eram considerados créditos de cobrança duvidosa, representando 4,29% do total dos empréstimos.

Comparando com o mês anterior, o total do crédito concedido aos particulares caiu dos 125.499 milhões em Agosto para os 125.034 milhões de euros em Setembro de 2014, mas o crédito malparado subiu dos 5.348 milhões de euros para os 5.363 milhões de euros no mesmo período.

No caso das empresas, o crédito malparado também aumentou em Setembro, tanto em termos homólogos como face ao mês anterior, atingindo os 93.165 milhões de euros, ou seja, 13,88% do total do crédito concedido às empresas.

Há um ano, as empresas tinham créditos no montante total de 100.639 milhões de euros e, destes, 11.995 milhões eram considerados de cobrança duvidosa, o equivalente a 11,91% do total de créditos concedidos.

Numa análise por actividade económica, o crédito concedido a empresas de construção caiu em Setembro, passando dos 16.103 milhões concedidos em Agosto para os 15.971 milhões em Setembro, e os empréstimos às empresas com actividades imobiliárias aumentou ligeiramente para os 12.550 milhões em Setembro.

O crédito malparado aumentou nestas duas actividades económicas, atingindo os 4.404 milhões de euros no caso da construção e os 2.612 milhões de euros no caso das

actividades imobiliárias.

Em Outubro, o crédito malparado das famílias correspondia a 4,29% do total do crédito concedido a particulares, representando 5.373 milhões de euros dos 125.034 milhões concedidos.

Os créditos de cobrança duvidosa na habitação em percentagem do total do crédito concedido para este fim subiram de 2,50% em Setembro para 2,52% em Outubro, atingindo 2.586 milhões.

No domínio do crédito ao consumo, os dados do Banco de Portugal revelam que o malparado voltou a aumentar ligeiramente de 10,79% em Setembro para 10,82% em Outubro, fixando-se nos 1.308 milhões de euros.

No que tange ao crédito para outros fins, os números do Banco Central dão conta de que o malparado aumentou de 14,84% para os 14,90% nos dois últimos meses, alcançando também um novo máximo.

No caso das empresas, o crédito malparado teve também um incremento de 13,87% em Setembro para 14,1% em Outubro, atingindo um novo máximo. Em Outubro, o crédito de cobrança duvidosa nas empresas correspondia a 13.064 milhões de euros dos 92.679 concedidos.

Sublinhe-se que desde Fevereiro que o crédito malparado para as empresas superou os 10% do crédito global concedido e que todos os meses tem alcançado um novo máximo, ultrapassando em Outubro os 14% do global de créditos outorgados.

Segundo a agência de notação FITCH, o crédito malparado das instituições de crédito e sociedades financeiras nacionais deverá atingir o ponto mais elevado em 2015, pressentindo-se, depois, uma trajectória descendente assente na previsível recuperação económica interna do país.

Em nota divulgada a 16 de Dezembro de 2014, a agência reconhece como relevantes reptos dirigidos aos bancos nacionais a elevada “reserva” de activos problemáticos, a imperiosa necessidade de avantajarem os réditos de forma sustentável e o reforço das almofadas de capital indispensáveis à estabilidade exigível.

Como se sustentou algures⁹, antes das transformações operadas no tempo, e é vulgar fazê-lo, “o crédito ao consumo para não se tornar perigoso tem de ser regulado, tornado conceito com limites e princípios que o orientem, exactamente porque ele existe, com maior ou menor intensidade, quando a economia funciona bem ou mal. Existe e é figura chave em termos de influência dos padrões sociais. Actualmente manifesta-se, cada vez com menos regras, com mais facilidade de acesso, com menor exigibilidade de garantias.

É um *lobo disfarçado com pele de ovelha*. É uma tentação que aparece a toda a hora nos intervalos dos programas de televisão, apresentando-se como a solução para todos os males. É assustador pensar que um mecanismo que deveria existir para estimular a actividade económica de forma sustentável, através da promoção razoável do consumo, pelo conforto básico de uma sociedade moderna, se tenha tornado num mecanismo feroz que põe em causa a solvabilidade das famílias e a sua estabilidade social e familiar. Isto porque estes cenários de promoção ao endividamento excessivo colocam as famílias numa situação de especial vulnerabilidade às oscilações das variáveis que determinam a sua capacidade financeira: como a *subida das taxas de juro, o desemprego ou a precariedade do emprego, a dissolução da estrutura económica de suporte do endividado por divórcio, doença ou morte de um familiar, etc.*) factores que a qualquer momento podem tornar o agregado familiar incapaz de responder aos seus compromissos financeiros, por falta de rendimentos.”

O superendividamento, sabêmo-lo, para além da *causa efficiens* que é a de uma concessão, em geral despojada de cautelas, sem eventual avaliação da solvabilidade do cocontraente consumidor (em autêntico processo de crédito selvagem, sem rei nem roque...), assenta, em regra, em factores outros (*insolvência original do mutuário, em dados termos, à parte*), associados ao que denominamos, não pelos proverbiais 3, mas pelos 5 D's.

A saber:

- . o decesso (com a redução dos réditos familiares e a sobrecarga para os supérstites do passivo do *de cuius*...)
- . o desemprego (que cria acentuada quebra de rendimentos para ocorrer aos encargos regulares assumidos no quadro da vida familiar)

⁹ In A NOVA GUARDA, 28 de Fevereiro de 2010.

- . o divórcio (ou a ruptura da relação conjugal ou paraconjugal)
- . a doença (que incapacita)
- . os desastres (a sinistralidade que leva à incapacidade e à afecção dos rendimentos, em geral...).

Eis, pois, o quadro geral que conduz a este carcinoma social com as nefastas consequências dele advenientes. E que importa, a todo o transe, contrariar!

2 A inversão do paradigma: do crédito selvagem ao crédito responsável (os antídotos ao crédito selvagem)

2.1 No crédito ao consumidor

2.1.1 Educação para o consumo: educação financeira

A Directiva do Crédito ao Consumidor que a lume veio no Jornal Oficial da União Europeia a 23 de Abril de 2008 exprime o domínio da realidade em decorrência da *praxis* das instituições de crédito ou sociedades financeiras no Mercado Interno de Serviços Financeiros: havia que sustar o crédito selvagem, o crédito irresponsável que campeava em detrimento dos consumidores e das famílias; mister seria suprir a iliteracia financeira reinante e impor padrões de informação financeira; curial seria que houvesse uma supervisão autêntica, genuína, criteriosa.

Este fragmento do preâmbulo da Directiva 2008/48/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, é eloquente nos seus termos:

Os Estados-Membros deverão tomar as medidas adequadas para incentivar práticas responsáveis em todas as fases da relação de crédito, tendo em conta as especificidades do seu mercado de crédito. Essas medidas podem incluir, por exemplo, a informação e a educação dos consumidores, designadamente advertências quanto aos riscos que advêm da falta de pagamento e do sobre-

endividamento. Num mercado de crédito em expansão, é especialmente importante que os mutuantes não concedam empréstimos de modo irresponsável ou não concedam crédito sem uma prévia verificação da solvabilidade e que os Estados-Membros efectuem a supervisão necessária para evitar tal comportamento e determinem as sanções necessárias para punir os mutuantes que adoptem tal comportamento. Sem prejuízo das disposições em matéria de risco de crédito contidas na Directiva 2006/48/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 14 de Junho de 2006, relativa ao acesso à actividade das instituições de crédito e ao seu exercício, os mutuantes deverão ser responsáveis por verificar, individualmente, a solvabilidade do consumidor. Para o efeito, deverão ser autorizados a utilizar informações prestadas pelo consumidor não só durante a preparação do contrato de crédito em causa, mas também durante uma relação comercial de longa data. As autoridades dos Estados-Membros poderão também dar instruções e orientações adequadas aos mutuantes. Também os consumidores deverão agir com prudência e respeitar as suas obrigações contratuais.

A educação financeira, parte integrante da educação para o consumo, há-de abarcar todas as vertentes - e as vertentes todas - dos serviços financeiros, em que se considera quer o crédito pessoal, quer o hipotecário, como os demais aspectos.

Os créditos pessoais em sentido lato (crédito consumidor) abrangem, de harmonia com a classificação traçada pela autoridade reguladora:

- . “Crédito Pessoal”,
- . “Crédito Automóvel” e
- . “Cartões de Crédito, Linhas de Crédito, Contas Correntes Bancárias e Facilidades de Descoberto”.

E em cada uma das modalidades do crédito pessoal, eis como se nos apresenta o quadro, nele se incluindo o percentual da estrutura do crédito:

Crédito Pessoal	(45,6%)
- Finalidade Educação, Saúde e Energias Renováveis	1,5%
- Locação Financeira de Equipamentos	0,4%
- Outros Créditos Pessoais	43,7%
Crédito Automóvel	(34,1%)
- Locação Financeira ou ALD: novos	5,5%
- Locação Financeira ou ALD: usados	0,6%

- Com reserva de propriedade e outros: novos 12,6%

- Com reserva de propriedade e outros: usados 15,4%

Cartões de Crédito, Linhas de Crédito, Contas Correntes Bancárias e 20,3%

Facilidades de Descoberto

E estes aspectos, na sua universalidade, mister será se considerem nos processos de aprendizagem que se encetarem, para além de especificidades outras que importa de todo versar.

2.1.2 Informação financeira

De par com todo o processo de educação financeira que exige *a se* se protraia no tempo, é indispensável que haja informação, em geral, como forma de se aperfeiçoar o suporte educacional que mister será estruturar. E informação em cada uma das situações em que o consumidor entenda envolver-se em uma qualquer negociação do jaez destas.

Como se alude na Directiva do Crédito ao Consumidor:

É necessário que o consumidor seja exhaustivamente informado em momento prévio ao da celebração do contrato de crédito, independentemente de haver ou não um intermediário envolvido nas operações de crédito. Por conseguinte, de um modo geral, os requisitos de informação pré-contratual deverão também ser aplicáveis aos intermediários de crédito. Contudo, se os fornecedores de bens ou os prestadores de serviços actuarem na qualidade de intermediários de crédito a título acessório, não é conveniente impor-lhes a obrigação jurídica de prestarem informações pré-contratuais nos termos da presente directiva. Pode considerar-se, por exemplo, que os fornecedores de bens e serviços actuam como intermediários de crédito a título acessório se a sua actividade nessa qualidade não for o principal objectivo da sua actividade comercial ou profissional. Nestes casos, é ainda garantido um nível suficiente de protecção do consumidor, dado que o mutuante tem a responsabilidade de assegurar que o consumidor receba toda a informação pré-contratual, seja através do intermediário - se o mutuante e o intermediário assim o acordarem - seja de qualquer outro modo adequado.

2.1.3 Precaução nos preliminares

Por preliminares se entende não só as vertentes por que se desdobra a comunicação

comercial, a saber, a publicidade, as estratégias mercadológicas por distintas que sejam, os prospectos e o mais, como ainda a informação pré-contratual que se carreie ao consumidor.

E o legislador europeu estabeleceu um ror de directrizes por forma a obviar a que o consumidor se deixe influenciar por elementos susceptíveis de se apartarem das condições reais em que os serviços financeiros, mormente os contratos de concessão de crédito, são deveras oferecidos aos consumidores, enredando-os em tramas e fraudes de consequências inenarráveis.

2.1.3.1 Publicidade cruzada com informação pura e dura

A propósito da licitude a exigir-se na comunicação comercial, como preliminares negociais, já o sustentámos:

A publicidade ou, com maior propriedade, ante a evolução conceitual entretanto operada, a comunicação comercial, constitui um dos mais poderosos meios de sedução e o pólo primacial de atracção de créditos que se oferecem como acessíveis, denominador comum das campanhas que se empreendem, quando em verdade o não são e, a breve trecho, caem com fragor sobre a estabilidade financeira dos visados.

Os artifícios, sugestões e embustes em que se enredam - por esta via - os consumidores - e suas mais fundas repercussões na esfera própria de cada um e de todos - determinaram se estabelecessem peculiares regras susceptíveis de reforçar a *veracidade* que é um dos princípios norteadores da publicidade. E por forma a travar as dissimulações que levam a que os consumidores se precipitem em ordem à celebração de contratos que lhes queimarão os bolsos doravante.

Daí que a publicidade haja de ser veraz e nela, por imposição da lei, se cruzem inalienáveis elementos de informação, que não podem ser senão rigorosos.

O que define a este propósito a Directiva?

Que da publicidade constem elementos de **informação** normalizados.

A publicidade a contratos de crédito que indique uma qualquer taxa de juros ou os valores relativos ao custo do crédito terá de incluir informações normalizadas, como de

imediatamente se revelará.

Tal obrigação não se aplica às hipóteses em que o direito interno exija que a publicidade indique a taxa anual de encargos efectiva global e não uma taxa de juros ou eventuais valores relativos a qualquer custo do crédito. As informações normalizadas, porém, devem especificar de modo claro, conciso e visível, por meio de um exemplo representativo, um sem-número de elementos, a saber:

- a. A taxa devedora, fixa ou variável ou ambas, juntamente com o detalhe de quaisquer encargos aplicáveis incluídos no custo total do crédito para o consumidor;
- b. O montante total do crédito;
- c. A taxa anual de encargos efectiva global;
- d. Se for caso disso, a duração do contrato de crédito;

No caso de um crédito sob a forma de pagamento diferido para um produto ou serviço específico, o preço a pronto e o montante de um eventual pagamento de sinal; e

Se for caso disso, o montante total imputado ao consumidor e o das prestações.

Se a celebração de um contrato cujo objecto seja um serviço acessório ao contrato de crédito, nomeadamente um seguro, for obrigatória para a obtenção do crédito ou para a obtenção do crédito nos termos e condições de mercado, e o custo desse serviço não puder ser antecipadamente determinado, deve igualmente ser mencionada de modo claro, conciso e visível a obrigação de celebrar esse contrato, bem como a taxa anual de encargos efectiva global.

O preceito de que se trata aplica-se sem prejuízo das regras vertidas a propósito das práticas comerciais desleais, cuja disciplina se impõe em plenitude no domínio em causa¹⁰.

¹⁰ O diploma de transposição para o ordenamento jurídico pátrio traduziu as directrizes constantes da Directiva nestes termos:

“Informação e práticas anteriores à celebração do contrato de crédito

Artigo 5.º

Publicidade

1- Sem prejuízo das normas aplicáveis à actividade publicitária em geral e do disposto no Decreto-Lei n.º 57/2008, de 26 de Março, que transpõe para a ordem jurídica interna a Directiva n.º 2005/29/CE, do

É à autoridade de supervisão, no caso, ao Banco Central, que incumbe apreciar da licitude ou ilicitude da publicidade vertida neste particular, aplicando as sanções que na lei de cada um dos Estados-membros se cominam e que às hipóteses de facto couberem, distintas de Estado para Estado-membro, como vem sendo de regra, já que não há qualquer harmonização no domínio do arsenal repressivo para o efeito estabelecido.

2.1.3.2 Repressão da publicidade ilícita

Força é que tanto a entidade reguladora como a Direcção-Geral do Consumidor actuem sempre que as expressões reais da publicidade ofendam a geometria do sistema.

Não basta, porém, reprimir. Urge desde logo prevenir.

Em 2009 o Banco de Portugal deu conta de uma actividade singular, para nós inédita, consistente exactamente em medidas cautelares no tocante a campanhas de publicidade promovidas por instituições e crédito e sociedades financeiras.

Eis a notícia:

Parlamento Europeu e do Conselho, de 11 de Maio [práticas comerciais desleais], a publicidade ou qualquer comunicação comercial em que um credor se proponha conceder crédito ou se sirva de um mediador de crédito para a celebração de contratos de crédito deve indicar a TAEG para cada modalidade de crédito, mesmo que este seja apresentado como gratuito, sem juros ou utilize expressões equivalentes.

2- Se, em função das condições concretas do crédito, houver lugar à aplicação de diferentes TAEG, todas devem ser indicadas.

3- A indicação da TAEG que, pelo seu tratamento gráfico ou áudio-visual, não seja, em termos objectivos, legível ou perceptível pelo consumidor, não cumpre o disposto nos números anteriores.

4- A publicidade a operações de crédito reguladas pelo presente decreto-lei em que se indique uma taxa de juro ou outros valores relativos ao custo do crédito para o consumidor deve incluir informações normalizadas nos termos do presente artigo.

5- As informações normalizadas devem especificar, de modo claro, conciso, legível e destacado, por meio de exemplo representativo:

a) A taxa nominal, fixa ou variável ou ambas, juntamente com a indicação de quaisquer encargos aplicáveis incluídos no custo total do crédito para o consumidor;

b) O montante total do crédito;

c) A TAEG;

d) A duração do contrato de crédito, se for o caso;

e) O preço a pronto e o montante do eventual sinal, no caso de crédito sob a forma de pagamento diferido de bem ou de serviço específico; e

f) O montante total imputado ao consumidor e o montante das prestações, se for o caso.

6- Se a celebração de contrato relativo a um serviço acessório ao contrato de crédito, nomeadamente o seguro, for necessária para a obtenção do crédito ou para a obtenção do crédito nos termos e nas condições de mercado, e o custo desse serviço acessório não puder ser antecipadamente determinado, deve igualmente ser mencionada, de modo claro, conciso e visível, a obrigação de celebrar esse contrato, bem como a TAEG.”

O Banco de Portugal suspendeu em 15 meses oito campanhas de publicidade de um total de 1440 anúncios analisados em televisão, rádio, imprensa, Internet e também em cartazes.

Em 2008, foram emitidas **53 determinações específicas, das quais resultaram cinco suspensões (oito até final de Março de 2009) e 48 alterações (101 até ao final do mês passado).**

Durante o ano passado foram analisadas um total de 675 campanhas, a que se somam mais 765 efectuadas durante os primeiros três meses do ano.

Para além do mais, importa que se alardeie urbi et orbi as ilicitudes quando detectadas e as penalidades infligidas aos prevaricadores.

2.1.3.3 Reforço da Informação: Das informações pré-contratuais

Para além da publicidade, que ora obedece a uma padronização no que tange ao cruzamento de informações normalizadas para que a Directiva incisivamente aponta, no que aos preliminares negociais se reporta há regras estritas e extensas que cumpre observar em todo o Espaço Económico Europeu.

A obrigação geral de informação, se não mesmo a obrigação especial decretada neste particular, espraia-se por três fases ou períodos distintos:

- . nos preliminares, *i.é.*, no momento pré-contratual
- . na fase da conclusão do contrato, ou seja, na da celebração propriamente dita - a da informação contratual
- . e na da execução do contrato, vale dizer, no decurso da vida do contrato, se for o caso, ante as modificações objectivas de que possa padecer a relação em apreciação - a da informação pós-contratual.

Neste passo ocupar-nos-emos da informação pré-contratual, que representa assinalável esforço do dador de crédito ou seu intermediário, e obriga a uma tarefa de inteligibilidade a fim de se dissiparem eventuais dúvidas subsistentes para que o consentimento, em fase ulterior, seja livre e esclarecido.

A informação pré-contratual, tal como se acha plasmada no artigo 5.º do instrumento normativo de que se trata, comporta um sem-número de tarefas que se desdobrarão como segue:

Em tempo útil, antes de o consumidor se encontrar obrigado por um contrato de crédito ou uma oferta, o mutuante e, se for caso disso, o intermediário de crédito devem, com base nos termos e nas condições do crédito oferecidas pelo mutuante e, se for caso disso, nas preferências expressas pelo consumidor e nas informações por este fornecidas, dar ao consumidor as informações necessárias para comparar diferentes ofertas, a fim de tomar uma decisão com conhecimento de causa quanto à celebração de um contrato de crédito.

Tais informações, em papel ou noutro suporte duradouro¹¹, devem ser prestadas através do formulário sobre ***“Informação Normalizada Europeia em matéria de Crédito aos Consumidores”***.

A Directiva considera que o dador de crédito cumpre os requisitos de informação previstos neste particular e ainda no que tange aos do regime europeu do contrato de serviços financeiros à distância se fornecer ao consumidor a ***“Informação Normalizada Europeia em matéria de Crédito aos Consumidores”***, que em anexo figura.

Considere-se, porém, que as informações pré-contratuais terão de especificar um extenso rol de elementos, susceptível de se configurar como obstáculo aos objectivos que em si mesmo se compendiam:

- a) O tipo de crédito;
- b) A identificação e o endereço geográfico do mutuante, bem como, se for caso disso, a identificação e o endereço geográfico do intermediário de crédito envolvido;
- c) O montante total do crédito e as condições de levantamento;
- d) A duração do contrato de crédito;

¹¹ Por suporte duradouro se entende: *“qualquer instrumento que permita ao consumidor armazenar informações que lhe sejam pessoalmente dirigidas, de um modo que, no futuro, lhe permita um acesso fácil às mesmas durante um período de tempo adequado aos fins a que as informações se destinam e que permita*

- e) Nos casos de um crédito sob a forma de pagamento diferido para um bem ou serviço específicos e de contratos de crédito coligados, o bem ou serviço em causa, bem como o respectivo preço a pronto;
- f) A taxa devedora¹², as condições aplicáveis a esta taxa e, quando disponíveis, quaisquer índices ou taxas de juros de referência relativos à taxa devedora inicial, bem como os períodos, condições e procedimentos de alteração da taxa devedora; em caso de aplicação de diferentes taxas devedoras em função das circunstâncias, as informações acima referidas sobre todas as taxas aplicáveis;
- g) A taxa anual de encargos efectiva global¹³ e o montante total imputado ao

a reprodução inalterada das informações armazenadas”.

¹² Por taxa devedora se entende: “a taxa de juros expressa numa percentagem fixa ou variável aplicada numa base anual ao montante do crédito levantado”.

¹³ Por taxa anual de encargos efectiva global se tem: “o custo total do crédito para o consumidor expresso em percentagem anual do montante total do crédito e, sendo caso disso, acrescido dos custos previstos no n.º 2 do artigo 19.º”

O cálculo da TAEG não é nem tarefa simples nem algo de fácil explanação. Repare-se no que prescreve o artigo 19 da Directiva 2008/48/CE, de 23 de Abril de 2008, transposta pelo DL 133/2009, de 2 de Junho, para o ordenamento português, diploma cujo começo de vigência se protraiu a 1 de Julho de 2009:

Cálculo da taxa anual de encargos efectiva global

1. A taxa anual de encargos efectiva global, que torna equivalentes, numa base anual, os valores actuais do conjunto dos compromissos (levantamentos de crédito, reembolsos e encargos) existentes ou futuros, acordados pelo mutuante e pelo consumidor é calculada de acordo com a fórmula matemática constante da parte I do anexo I.

2. A fim de calcular a taxa anual de encargos efectiva global, determina-se o custo total do crédito para o consumidor, com excepção de quaisquer encargos a suportar pelo consumidor devido ao incumprimento de qualquer uma das suas obrigações decorrentes do contrato de crédito e dos encargos que não se incluam no preço de compra e venda e que, na compra de bens ou de serviços, o consumidor for obrigado a suportar, quer a transacção se efectue a pronto quer a crédito.

Os custos relativos à manutenção de uma conta que registre simultaneamente operações de pagamento e levantamentos de crédito, os custos relativos à utilização ou ao funcionamento de um meio de pagamento que permita ao mesmo tempo operações de pagamento e levantamentos de crédito, bem como outros custos relativos às operações de pagamento, são incluídos no custo total do crédito para o consumidor, excepto se a abertura da conta for facultativa e os custos da conta tiverem sido determinados de maneira clara e de forma separada no contrato de crédito ou em qualquer outro contrato celebrado com o consumidor.

3. O cálculo da taxa anual de encargos efectiva global é efectuado com base no pressuposto de que o contrato de crédito continua a ser válido durante o prazo acordado e de que o mutuante e o consumidor cumprem as respectivas obrigações nas condições e datas especificadas no contrato de crédito.

4. Para os contratos de crédito com cláusulas que permitam alterações da taxa devedora e, se for caso disso, das despesas incluídas na taxa anual de encargos efectiva global, mas não quantificáveis no momento do cálculo, a taxa anual de encargos efectiva global é determinada com base no pressuposto de que a taxa devedora e outros encargos são fixos em relação ao nível inicial e aplicáveis até ao termo do contrato de crédito.

5. Sempre que necessário, podem ser utilizados os pressupostos adicionais enumerados no anexo I para o cálculo da taxa anual de encargos efectiva global. Se os pressupostos enumerados no presente artigo e na parte II do anexo I não forem suficientes para calcular de modo uniforme a taxa anual de encargos efectiva global ou já não estejam adaptados à situação comercial do mercado, a Comissão pode determinar os pressupostos adicionais para o cálculo da taxa anual de encargos efectiva global ou alterar os existentes. Essas medidas, que têm por objecto alterar elementos não essenciais da presente directiva, são aprovadas pelo procedimento de regulamentação com controlo a que se refere o n.º 2 do artigo 25.º

consumidor, ilustrada através de um exemplo representativo que indique todos os pressupostos utilizados no cálculo desta taxa; se o consumidor tiver comunicado ao mutuante um ou mais componentes do seu crédito preferido, tais como a duração do contrato de crédito e o montante total do crédito, o mutuante deve ter em conta esses componentes; se um contrato de crédito estipular diferentes formas de levantamento com diferentes encargos ou taxas devedoras e o mutuante fizer uso dos pressupostos enunciados na alínea b) da parte II do anexo I, deve indicar que o recurso a outros mecanismos de levantamento para este tipo de acordo de crédito poderá resultar numa taxa anual de encargos efectiva global mais elevada;

- h) O montante, o número e a periodicidade dos pagamentos a efectuar pelo consumidor e, se for caso disso, a ordem pela qual os pagamentos devem ser imputados aos diferentes saldos devedores a que se aplicam taxas devedoras diferenciadas para efeitos de reembolso;
- i) Se for caso disso, os encargos relativos à manutenção de uma ou mais contas para registar simultaneamente operações de pagamento e levantamentos de crédito, a menos que a abertura de uma conta seja facultativa, bem como os encargos relativos à utilização de meios que permitam ao mesmo tempo operações de pagamento e levantamentos de crédito, quaisquer outros encargos decorrentes do contrato de crédito e as condições em que esses encargos podem ser alterados;
- j) Se for caso disso, os custos a pagar pelo consumidor a um notário na celebração do contrato de crédito;
- k) A eventual obrigação de celebrar um contrato de serviço acessório ao contrato de crédito, nomeadamente uma apólice de seguro, se a celebração de tal contrato for obrigatória para a obtenção do crédito ou para a obtenção do crédito nos termos e condições de mercado;
- l) A taxa de juros de mora, bem como as regras para a respectiva adaptação e, se for caso disso, os custos devidos em caso de incumprimento;
- m) Uma advertência relativa às consequências da falta de pagamento;
- n) Se for caso disso, as garantias exigidas;

- o) Existência ou inexistência do direito de retractação;
- p) O direito de reembolso antecipado e, se for caso disso, informações sobre o direito do mutuante a uma indemnização e a forma de determinar essa indemnização;
- q) O direito de o consumidor ser informado imediata e gratuitamente, do resultado da consulta de uma base de dados para verificação da sua solvabilidade;
- r) O direito de o consumidor obter, mediante pedido e gratuitamente, uma cópia do projecto de contrato de crédito. Esta disposição não é aplicável se, no momento em que é feito o pedido, o mutuante não estiver disposto a proceder à celebração do contrato de crédito com o consumidor;

e

- s) Se for caso disso, o período durante o qual o mutuante se encontra vinculado pelas informações pré-contratuais.

Todas as informações adicionais que o mutuante entenda prestar ao consumidor devem ser oferecidas em documento separado, que constitua apenso ao formulário da **“Informação Normalizada Europeia em matéria de Crédito aos Consumidores”**.

No entanto, tratando-se de comunicações por telefonia vocal no quadro do regime dos serviços financeiros à distância, a descrição das principais características do serviço financeiro a fornecer deve incluir, pelo menos, os elementos referidos nas alíneas c), d), e), f) e h) precedentemente enunciadas, bem como a taxa anual de encargos efectiva global ilustrada através de um exemplo representativo e o custo total do crédito imputável ao consumidor.

Se o contrato tiver sido celebrado, a rogo do consumidor, por meio de comunicação à distância que não permita o fornecimento das *informações pré-contratuais* prescritas anteriormente, nomeadamente as adicionais, a que noutro passo se alude, o dador de crédito deve facultar ao consumidor as *informações pré-contratuais* via formulário de **“Informação Normalizada Europeia em matéria de Crédito aos Consumidores”**, na íntegra, imediatamente após a celebração do contrato de crédito¹⁴.

¹⁴ Cfr. a este propósito o **anexo** em que se contém o modelo imposto pela Directiva em todo o Espaço

Mediante solicitação, fornecer-se-á graciosamente ao consumidor, para além da **“Informação Normalizada Europeia em matéria de Crédito aos Consumidores”**, como se assinalou, o projecto ou a minuta do contrato de crédito.

Tal disposição, acentue-se, não se observará, porém, se, no momento em que a solicitação se formular, o dador se não propuser celebrar o contrato de crédito com o consumidor.

No caso de contrato de crédito em que os pagamentos não constituam amortização imediata correspondente do montante total do crédito, mas se destinem à reconstituição do capital nos períodos e nas condições previstos no respectivo contrato ou em contrato adicional, as informações pré-contratuais noutra passo previstas devem incluir uma declaração clara e concisa de que não é exigida eventual garantia a terceiros no âmbito do contrato de crédito para assegurar o reembolso do montante total do empréstimo levantado ao abrigo de tal contrato, salvo se tal garantia for prestada espontaneamente.

Os Estados-membros garantirão que mutuantes e, se for caso disso, intermediários de crédito esclareçam pormenorizada e adequadamente o consumidor, descodificando as fórmulas adoptadas, de modo a colocá-lo em posição que lhe permita avaliar se o contrato proposto se adapta às suas necessidades e situação financeira, fornecendo eventualmente as informações pré-contratuais previstas no lugar próprio, esmiuçando as características essenciais dos produtos propostos e os efeitos específicos a que tendem, em que se incluem as consequências do incumprimento na esfera própria do consumidor. Os Estados-membros podem adaptar a forma e a extensão em que a assistência é dispensada, bem como identificar quem a presta, as circunstâncias específicas da situação em que o contrato se propõe, a quem é proposto e ao tipo de crédito oferecido.

Ponto é saber se um tão extenso rol de informações ainda nas primícias negociais não constituirá decisivo obstáculo à integral satisfação dos ditames da lei, a que se aliará a proverbial *iliteracia* dos consumidores, não suprida porque inexistentes as acções de informação e de educação financeira apropriadas, amiúde afirmadas mas permanentemente denegadas, já que, como proclamavam os romanos, *“summum jus summa injuria...”*

2.1.3.4 Informações pré-contratuais a fornecer em determinados contratos de crédito sob a forma de facilidades de descoberto e em determinados contratos de crédito específicos

Nas hipóteses em epígrafe, a Directiva estabelece regras segundo as quais, em tempo útil, antes de o consumidor se encontrar obrigado por um contrato de crédito ou uma proposta atinente a um contrato do estilo em distintas modalidades¹⁵, o dador de crédito e, se for caso disso, o intermediário devem, com base nos termos e nas condições oferecidas e, se for ainda o caso, nas preferências expressas pelo consumidor e nos dados por ele carreados, prestar as informações necessárias para que diferentes ofertas se mostrem susceptíveis de ser comparadas, a fim de a decisão quanto à celebração do contrato de crédito se haver por criteriosa.

As informações em causa enuncia-as a Directiva: mantém-se um tronco comum, a que acrescem cláusulas específicas em homenagem à tipicidade dos contratos em epígrafe.

2.1.3.5 Isenções dos requisitos de informação pré-contratual

As disposições precedentes não são aplicáveis aos fornecedores ou prestadores de serviços que intervenham a título acessório como intermediários de crédito.

Tal não obsta a que o dador de crédito haja de assegurar que o consumidor receba tempestivamente as informações pré-contratuais a que se reportam as disposições visadas de molde a que se observem em plenitude as normas imperativas a tal propósito editadas.

¹⁵ A saber: **contratos de crédito sob forma de facilidades de descoberto** cujo crédito deva ser reembolsado mediante pedido ou no prazo de três meses;

• **contratos de crédito celebrados por uma instituição que:**

- a) Seja ainda em benefício mútuo dos seus membros;
- b) Não obtenha lucros em benefício de qualquer outra pessoa para além dos seus membros;
- c) Responda a um objecto social imposto pelo direito interno;
- d) Receba e gira apenas as poupanças dos seus membros e proporcione fontes de crédito unicamente aos seus membros; e
- e) Proporcione crédito com base numa taxa anual de encargos efectiva global que seja inferior às taxas praticadas no mercado ou esteja sujeita a um limite estabelecido pelo direito interno.

Contratos de crédito que prevejam que o mutuante e o consumidor acordem em disposições relativas ao pagamento diferido ou a métodos de reembolso, se o consumidor já estiver em falta aquando da celebração do contrato de crédito inicial e nos casos em que:

- a) Essas disposições sejam susceptíveis de afastar a possibilidade de acção judicial relativa a essa falta; e
- b) O consumidor não fique sujeito a condições menos favoráveis do que as do contrato de crédito inicial.

2.1.4 Dever de assistência do dador de crédito ao consumidor

- 1 - O credor e, se for o caso, o mediador de crédito devem esclarecer de modo adequado o consumidor, por forma a colocá-lo em posição que lhe permita avaliar se o contrato de crédito proposto se adapta às suas necessidades e à sua situação financeira, cabendo-lhes, designadamente, fornecer as informações pré-contratuais previstas no artigo anterior, explicitar as características essenciais dos produtos propostos, bem como descrever os efeitos específicos deles decorrentes para o consumidor, incluindo as consequências da respectiva falta de pagamento.
- 2 - Estes esclarecimentos devem ser fornecidos antes da celebração do contrato de crédito, devem ser entregues ao consumidor em suporte duradouro reproduzível e devem ser apresentados de forma clara, concisa e legível.
- 3 - Sendo a informação da responsabilidade do credor, os mediadores de crédito têm o dever de a transmitir integralmente ao consumidor.
- 4 - Compete ao credor e, se for o caso, ao mediador de crédito fazer prova do cumprimento das obrigações previstas neste artigo.

2.1.5 Avaliação da solvabilidade do candidato ao crédito: poder-dever pré-contratual do dador de crédito

A obrigação de avaliação da solvabilidade de quem se proponha aceder ao crédito incumbe obviamente à instituição de crédito ou à sociedade financeira. Cumprindo, para tanto, empreender à exaustão as diligências que se requerem para travar quaisquer laivos de precipitação: *“só se pode emprestar um cabrito a quem tenha um boi”*, para usar uma velha máxima de típico sabor africano!

Como incidentalmente se expressou noutro passo, no art.º 10.º do diploma legal derivado (por que se operou a transposição do texto emanado do Parlamento Europeu e do Conselho da União Europeia para o ordenamento pátrio) se concretizaram preceitos e critérios tendentes ao preenchimento da obrigação que impende sobre o dador de crédito em ordem à

contracção ou ao deferimento de créditos de modo responsável.

Exprimem-se tais critérios (*quod abundat non nocet*) singularmente em:

Previamente à celebração do contrato de crédito, deve o putativo dador avaliar a solvabilidade do consumidor, tanto pelos elementos oferecidos pelo aspirante ao financiamento, como pela indeclinável consulta à Central de Responsabilidades de Crédito adstrita ao Banco de Portugal.

O potencial dador¹⁶ procederá, em complemento, à avaliação da solvabilidade pela perquirição da lista pública de execuções¹⁷ ou das mais bases valiosas para a consecução dos

¹⁶ O DL 201/2003, de 10 de Setembro, que rege no domínio do registo informático das execuções, predispõe no seu artigo 6.º o elenco de entidades dotadas de legitimidade para o acesso à lista pública de execuções, a saber:

“1 - A consulta do registo informático de execuções pode ser efectuada:

- a) Por magistrado judicial ou do Ministério Público;
- b) Por pessoa capaz de exercer o mandato judicial ou agente de execução;
- c) (Revogado pelo Decreto-Lei n.º 226/2008 de 20 de Novembro).
- d) Pelo titular dos dados;

e) Por quem tenha relação contratual ou pré-contratual com o titular dos dados ou revele outro interesse atendível na consulta, mediante consentimento do titular ou autorização dada por entidade judicial.

2 - Para efeitos da alínea e) do número anterior, considera-se existir interesse atendível quando a consulta do registo informático de execuções se destine à obtenção de certificado para demonstração da natureza incobrável de créditos resultantes de incumprimento contratual.

3 - Para efeitos da alínea e) do número anterior, considera-se existir interesse atendível quando a consulta do registo informático de execuções se destine à obtenção de certificado para demonstração da natureza incobrável de créditos resultantes de incumprimento contratual.”

¹⁷ O diploma de que se trata, no seu artigo 2.º, lista os dados que no registo informático figuram, de interesse para o efeito:

“1 - O registo informático de execuções contém o rol das execuções pendentes e, relativamente a cada uma delas, a seguinte informação:

- a) Identificação da execução;
- b) Identificação do agente de execução, através de nome, domicílio profissional, números de cédula profissional e de identificação fiscal, ou do oficial de justiça, através de nome e número mecanográfico;
- c) Identificação das partes, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 467.º do Código de Processo Civil, incluindo ainda, sempre que possível, o número de identificação de pessoa colectiva, a filiação, o número de identificação fiscal, o número de bilhete de identidade ou, na impossibilidade atendível da sua apresentação, os números de passaporte ou de licença de condução;
- d) Pedido, indicando o fim e o montante, a coisa ou a prestação, consoante os casos;
- e) Bens indicados para penhora;
- f) Bens penhorados, com indicação da data e hora da penhora e da adjudicação ou venda;
- g) Identificação dos créditos reclamados, através do seu titular e montante do crédito.
- h) Indicação da realização de citação edital.

2 - Do mesmo registo consta também o rol das execuções findas ou suspensas, mencionando-se, além dos elementos referidos no número anterior:

- a) A extinção com pagamento integral;
- b) A extinção com pagamento parcial;
- c) A extinção da execução por não terem sido encontrados bens penhoráveis, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 832.º e no n.º 6 do artigo 833.º-B do Código de Processo Civil.

3 - Na sequência de despacho judicial, procede-se ainda à introdução dos seguintes dados:

- a) A declaração de insolvência e a nomeação de um administrador da insolvência, bem como o encerramento do processo especial de insolvência;

objectivos *imprescritivelmente* assinados.

Rejeitada a pretensão deduzida pelo consumidor perante o dador de crédito, com fundamento nos dados recolhidos, cumpre à instituição financeira dar do facto parte imediata, gratuita e justificadamente ao interessado, bem como do que das bases a tal respeito constar (para eventual impugnação, se for o caso, e exercício do contraditório, como se tem por elementar, para além da responsabilização dos gestores das bases pelos elementos que atinjam de modo irrefragável a reputação económica dos consumidores sem fundamentos de base), salvo se tal for vedado por disposição impositiva do direito europeu ou do ordenamento nacional, ou se se tiver como contrário a objectivos ou interesses de ordem ou segurança pública. Ponto é saber se, neste particular, os dados são fiáveis e as bases responsabilmente geridas e criteriosamente fundadas. O que nem sempre sucede, entre nós, ao menos, em razão das perturbações que os atribiliários processos de celebração de contratos coligados – compra e venda ou prestação de serviços e de crédito ao consumo –, como o não ignora quem da vida percebe os sinais adequados, acarretam a uma geometria defensável das relações jurídicas de consumo fundadas nos princípios éticos estruturantes, aliás, plasmados na Directiva das Práticas Comerciais (Des)Leais.

Se os contraentes, após a celebração do contrato, se propuserem ampliar o montante global do crédito, o concreto dador actualizará a informação financeira de que dispõe e avaliará de novo a respectiva solvabilidade, procedendo, pois, em conformidade. Ónus da prova: compete ao dador de crédito a prova do estrito cumprimento das disposições precedentes.

E, ante o desenho, o projecto de um Mercado Interno de Serviços Financeiros, em que decisivamente se aposta, nos termos precedentemente enunciados, a saber, bordejado ou marginado pelas fronteiras físicas exteriores dos diferentes Estados nacionais e com um impressionante número de almas ali radicadas – 500 milhões de consumidores é o que ora oferece o Espaço Económico Europeu -, curial será se dispense o acesso a bases de dados a quem quer, de entre as entidades legitimadas para o efeito, onde quer que se situem, de

b) O arquivamento do processo executivo de trabalho, por não se terem encontrado bens para penhora. 4 - Os dados previstos no número anterior são acompanhados da identificação do processo e da informação referida na alínea c) do n.º 1.

5 - Não havendo indicação do número de identificação fiscal do titular dos dados ou, em alternativa, do número de identificação civil, passaporte ou licença de condução, deve o agente de execução promover as diligências necessárias à obtenção destes elementos, designadamente mediante consulta das bases de dados, arquivos e outros registos, nos termos previstos no artigo 833.º-A do Código de Processo Civil.”

Malmö, na Suécia, à Mamarrosa, em Portugal, e de Brest, em França, a Bucareste, na Roménia.

Em Portugal um tal *desideratum* é susceptível de se captar em preceitos do estilo dos que se condensam no artigo 11 do regime legal vigente, que prima, entre nós, pela novidade:

. As entidades gestoras de bases de dados construídas e disponíveis, ainda que de modo restrito, em Portugal, em vista da avaliação da solvabilidade dos consumidores, assegurarão, em condições de reciprocidade e de forma não discriminatória, o acesso das instituições de crédito e das sociedades financeiras alienígenas ou não - que operem em distintos Estados membros da União Europeia - a tais bases.

. Conformemente ao que se estatui, o Banco de Portugal assegurará o acesso dos dadores de crédito esparsos pelos distintos Estados membros à base de dados da Central de Responsabilidades de Crédito.¹⁸

. Se ocorrer a rejeição do crédito com fundamento nos dados constantes da lista pública de execuções ou decorrer dos dados disponíveis nas mais bases, incumbe ao credor transmitir ao consumidor, como noutra ponto se assinalou, imediata, gratuita e justificadamente o facto e bem assim os elementos específicos delas resultantes e que reclamam a adopção de uma tal medida, salvo se os dados colhidos forem proibidos por outras disposições do direito europeu ou contrários a objectivos outros de interesse e ordem ou de segurança pública.

. As informações veiculadas pelo Banco de Portugal, no caso, consignam-se exclusivamente às instituições de crédito e às sociedades financeiras, cumprindo a tais entidades assegurar, de acordo com a Lei de Protecção da Privacidade, e com o dispositivo próprio do diploma que rege no domínio da Central da Responsabilidade de Créditos, a protecção dos dados pertinentes às pessoas singulares, sendo vedada a sua transmissão a quem quer, exceptuados os visados, nas condições precedentemente descritas.

As sanções cominadas para a inobservância da obrigação à qual se adscrive ex vi legis o dador de crédito (a de conceder - só e tão-só - crédito de modo exigentemente responsável) exprimem-se em coimas (sanções com tradução pecuniária) cujos montantes se cifram entre um mínimo de aproximadamente 750 € a um máximo que ronda os 750 000 €. Para além

¹⁸ A Central de Responsabilidades de Crédito, que opera em Portugal, tem o seu regime definido no DL 204/2008, de 14 de Outubro, cuja consulta se impõe para mais adequada percepção dos seus termos.

obviamente de sanções acessórias de distinta natureza, de harmonia com o que prescreve o artigo 30 da LCC - Lei do Crédito ao Consumo (DL 133/2009), que remete para a alínea i) do artigo 210 e para o artigo 212 do Regime Jurídico das Instituições de Crédito e das Sociedades Financeiras de 31 de Dezembro de 1998.

Ponto é que a autoridade de supervisão – que tão omissa se revelou desde o começo de vigência da Lei Antiga, em Setembro de 1991, até à declarada eclosão da crise, com nefastos reflexos na esfera de todos e cada um - se não distraia de todo e que... *da lei nos textos à lei em acto* não diste o abismo a que com “*notório exagero*” (!) se referem os anglo-americanos!

O crédito selvagem não aproveita nem à comunidade, nem à família, menos ainda às pessoas singularmente consideradas: só aproveita, em termos correntes, às instituições financeiras, como se tem por óbvio! Com a toxicidade social e a ruína que daí advêm, como hoje consabidamente é insusceptível de negar-se!

Não nos iludamos, porém: é que importa deixar a ingenuidade à porta da Escola! A vida é muito mais contundente que os filmes de violência que gratuitamente se nos oferecem nos espaços públicos dos *media*, nos *mass media* que marcam desmesuradamente o quotidiano de cada um e todos!¹⁹

2.1.6 Reforço do direito de desistência (impropriamente denominado de livre revogação) do contrato tanto pela adopção de um formulário uniforme como da ampliação do lapso dentro do qual o direito é susceptível de ser exercido

¹⁹ **A Directiva nos seus *consideranda* pondera:** “a fim de avaliar a solvabilidade de um consumidor, o mutuante deverá também consultar as bases de dados relevantes; as circunstâncias de facto e de direito podem exigir que tais consultas sejam de âmbito variável. A fim de evitar distorções de concorrência entre os mutuantes, há que assegurar o acesso destes às bases de dados públicas ou privadas relativas aos consumidores de um Estado-membro em que não estejam estabelecidos, em condições não discriminatórias relativamente aos mutuantes desse Estado-membro.

Caso a decisão de recusar um pedido de crédito tenha sido tomada com base na consulta de uma base de dados, o mutuante deverá informar o consumidor desse facto bem como dos elementos da base de dados consultada. Todavia, o mutuante não deverá ser obrigado a dar essas informações quando outra legislação comunitária o proibir, por exemplo a legislação em matéria de branqueamento de capitais ou de financiamento do terrorismo. Além disso, essas informações não deverão ser prestadas se forem contrárias aos objectivos de ordem pública ou de segurança pública, tais como a prevenção, investigação, detecção ou repressão de infracções penais.”

Eis o que o artigo 17.º da Lei do Crédito ao Consumidor prescreve a este propósito, em claro distanciamento do que vigorara até ao começo de vigência da LN – Lei Nova:

1 - O consumidor dispõe de um prazo de 14 dias de calendário para exercer o direito de revogação do contrato de crédito, sem necessidade de indicar qualquer motivo.

2 - O prazo para o exercício do direito de revogação começa a correr:

a) A partir da data da celebração do contrato de crédito; ou

b) A partir da data de recepção pelo consumidor do exemplar do contrato e das informações a que se refere o artigo 12.º, se essa data for posterior à referida na alínea anterior.

3 - Para que a revogação do contrato produza efeitos, o consumidor deve expedir a declaração no prazo referido no n.º 1, em papel ou noutro suporte duradouro à disposição do credor e ao qual este possa aceder, observando os requisitos a que se refere a alínea h) do n.º 3 do artigo 12.º

4 - Exercido o direito de revogação, o consumidor deve pagar ao credor o capital e os juros vencidos a contar da data de utilização do crédito até à data de pagamento do capital, sem atrasos indevidos, em prazo não superior a 30 dias após a expedição da comunicação.

5 - Para os efeitos do número anterior, os juros são calculados com base na taxa nominal estipulada, nada mais sendo devido, com excepção da indemnização por eventuais despesas não reembolsáveis pagas pelo credor a qualquer entidade da Administração Pública.

6 - O exercício do direito de revogação a que se refere o presente artigo preclui o direito da mesma natureza previsto noutra legislação especial, designadamente a referente à contratação à distância ou no domicílio.

2.1.7 Afecção do contrato coligado por qualquer vicissitude que atinja o contrato principal (retractação, invalidade, resolução...)

Se de contrato de crédito coligado se tratar, os efeitos são patentes:

A invalidade ou a ineficácia do contrato de crédito coligado repercute-se, na mesma medida, no contrato de compra e venda.

A invalidade ou a revogação do contrato de compra e venda repercute-se, na mesma medida, no contrato de crédito coligado.

No caso de incumprimento ou de desconformidade no cumprimento de contrato de

compra e venda ou de prestação de serviços coligado com contrato de crédito, o consumidor que, após interpelação do vendedor, não tenha obtido deste a satisfação do seu direito ao exacto cumprimento do contrato, pode interpelar o credor para exercer qualquer uma das seguintes pretensões:

- a) A excepção de não cumprimento do contrato;
- b) A redução do montante do crédito em montante igual ao da redução do preço;
- c) A resolução do contrato de crédito.

Nos casos previstos nas alíneas b) ou c) precedentes, o consumidor não está obrigado a pagar ao credor o montante correspondente àquele que foi recebido pelo vendedor. Se o credor ou um terceiro prestarem um serviço acessório conexo com o contrato de crédito, o consumidor deixa de estar vinculado ao contrato acessório se desistir do contrato de crédito nos termos noutro passo enunciados ou se este se extinguir com outro fundamento.

Estas disposições são aplicáveis, com as necessárias adaptações, aos créditos concedidos para financiar o preço de um serviço prestado por terceiro.

2.1.8 Cálculo uniforme no seio da UE da TAEG

Relevante inovação: a do cálculo uniforme da TAEG (taxa anual de encargos efectiva global):

- 1- A TAEG torna equivalentes, numa base anual, os valores actuais do conjunto das obrigações assumidas, considerando os créditos utilizados, os reembolsos e os encargos, actuais ou futuros, que tenham sido acordados entre o credor e o consumidor.
- 2 - A TAEG é calculada determinando-se o custo total do crédito para o consumidor de acordo com a fórmula matemática constante da parte i do anexo i ao presente decreto-lei, que dele faz parte integrante.
- 3 - No cálculo da TAEG não são incluídas:

- a) As importâncias a pagar pelo consumidor em consequência do incumprimento de alguma das obrigações que lhe incumbam por força do contrato de crédito; e
- b) As importâncias, diferentes do preço, que, independentemente de se tratar de negócio celebrado a pronto ou a crédito, sejam suportadas pelo consumidor aquando da aquisição de bens ou da prestação de serviços.

4 - São incluídos no cálculo da TAEG, excepto se a abertura da conta for facultativa e os custos da conta tiverem sido determinados de maneira clara e de forma separada no contrato de crédito ou em qualquer outro contrato celebrado com o consumidor:

- a) Os custos relativos à manutenção de conta que registe simultaneamente operações de pagamento e de utilização do crédito;
- b) Os custos relativos à utilização ou ao funcionamento de meio de pagamento que permita, ao mesmo tempo, operações de pagamento e de utilização do crédito; e
- c) Outros custos relativos às operações de pagamento.

5 - O cálculo da TAEG é efectuado no pressuposto de que o contrato de crédito vigora pelo período de tempo acordado e de que as respectivas obrigações são cumpridas nas condições e nas datas especificadas no contrato.

6 - Sempre que os contratos de crédito contenham cláusulas que permitam alterar a taxa devedora e, se for caso disso, encargos incluídos na TAEG que não sejam quantificáveis no momento do respectivo cálculo, a TAEG é calculada no pressuposto de que a taxa nominal e os outros encargos se mantêm fixos em relação ao nível inicial e de que são aplicáveis até ao termo do contrato de crédito.

7 - Sempre que necessário, podem ser utilizados os pressupostos adicionais enumerados no anexo i ao presente decreto-lei para o cálculo da TAEG.

2.1.9 Repressão dos contratos em fraude à lei

Se de contratos em fraude à lei se tratar, a lei comina com a nulidade um tal vício.

Eis o que a tal propósito se prescreve:

- 1 - São nulas as situações criadas com o intuito fraudulento de evitar a aplicação do disposto no presente decreto-lei.
- 2 - Configuram, nomeadamente, casos de fraude à lei:
 - a) O fraccionamento do montante do crédito por contratos distintos;
 - b) A transformação de contratos de crédito sujeitos ao regime do presente decreto-lei em contratos de crédito excluídos do âmbito da aplicação do mesmo;
 - c) A escolha do direito de um país terceiro aplicável ao contrato de crédito, se esse contrato apresentar uma relação estreita com o território português ou de um outro Estado membro da União Europeia.

2.1.10 Ressurgimento do crime de usura em dados moldes

O crime de usura ressurgue neste congénho, como se impõe:

Eis o teor do dispositivo correspondente:

- 1 - É havido como usurário o contrato de crédito cuja TAEG, no momento da celebração do contrato, exceda em um terço a TAEG média praticada no mercado pelas instituições de crédito ou sociedades financeiras no trimestre anterior, para cada tipo de contrato de crédito ao consumo.
- 2 - A identificação dos tipos de contrato de crédito ao consumo relevantes, a TAEG média praticada para cada um destes tipos de contrato pelas instituições de crédito ou sociedades financeiras e o valor máximo resultante da aplicação do disposto no número anterior, são determinados e divulgados ao público trimestralmente pelo Banco de Portugal, sendo válidos para os contratos a celebrar no trimestre seguinte.
- 3 - Considera-se automaticamente reduzida ao limite máximo previsto no n.º 1, a TAEG que os ultrapasse, sem prejuízo de eventual responsabilidade criminal.

- 4 - Os efeitos decorrentes deste artigo não afectam os contratos já celebrados ou em vigor.

2.1.11 Proibição de vendas associadas

De harmonia com o que, em tese geral, se estatui, as vendas ligadas estão neste particular expressamente proibidas.

Às instituições de crédito e sociedades financeiras está vedado fazer depender a celebração dos contratos abrangidos por este decreto-lei, bem como a respectiva renegociação, da aquisição de outros produtos ou serviços financeiros

2.1.12 Resolução extrajudicial de litígios de molde a obviar a justiça que tarde, sempre e só com o travo amaríssimo da injustiça

Com noutro passo já se realçou, a desjudicialização dos conflitos que neste particular se suscitam é a “palavra de ordem” da União Europeia para que se cumpram os objectivos de justiça célere, segura, eficaz e economicamente acessível

Eis o que reza, a tal propósito, o artigo 32.º

Resolução extrajudicial de litígios

1 - A Direcção-Geral do Consumidor e o Banco de Portugal, em coordenação com o Ministério da Justiça, colaboram, no âmbito das respectivas competências, na implementação de mecanismos extrajudiciais adequados e eficazes para a resolução dos litígios de consumo relacionados com contratos de crédito e com o endividamento excessivo de consumidores.

2 - As instituições competentes para a resolução extrajudicial de litígios de consumo relacionados com contratos de crédito devem adoptar políticas de cooperação com as instituições congéneres dos restantes Estados Membros da União Europeia.

2.2 No crédito hipotecário

2.2.1 A *occasio legis*

O Parlamento Europeu e o Conselho, no preâmbulo da Directiva do Crédito Hipotecário, reconhecem de modo eloquente que:

A crise financeira mostrou que o comportamento irresponsável de alguns participantes no mercado pode minar os alicerces do sistema financeiro, provocando desconfiança entre todas as partes, em especial nos consumidores, com consequências sociais e económicas potencialmente graves.

Muitos consumidores perderam a confiança no sector financeiro e os mutuários têm cada vez mais dificuldade em reembolsar os seus empréstimos, daí resultando um aumento das situações de incumprimento e de venda coerciva do imóvel.

E de imediato a revelação:

Nesta conformidade, o G20 solicitou a colaboração do Conselho de Estabilidade Financeira para estabelecer princípios sobre normas idóneas em matéria de concessão de crédito para imóveis de habitação.

Ainda que alguns dos maiores problemas associados à crise financeira tenham ocorrido no exterior da União [Europeia], os níveis de dívida dos consumidores na União são significativos e concentram-se em grande parte em créditos para imóveis de habitação.

Portanto, convém assegurar que o enquadramento regulamentar da União nesta área seja robusto e coerente com os princípios internacionais e utilize adequadamente o leque de instrumentos existentes, o que poderá incluir o recurso ao rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia, ao rácio entre o valor do empréstimo e o rendimento, ao rácio entre o rendimento e o endividamento ou a outros rácios semelhantes, com níveis mínimos abaixo dos quais nenhum crédito seria considerado aceitável, ou outras medidas compensatórias para as situações em que os riscos subjacentes sejam maiores para os consumidores ou em que as referidas medidas sejam necessárias para prevenir o endividamento excessivo das famílias.

E, ao diagnosticar-se os males de que se achavam inquinados os processos neste passo enunciados, referência elucidativa a propósito do crédito selvagem, irresponsável, como sem rodeios o apodam Parlamento Europeu e Conselho, promovido pelas instituições de crédito que, à revelia de uma qualquer avaliação da solvabilidade dos consumidores e de uma rigorosa aferição dos imóveis, se propuseram conceder crédito a quem não revestia condições

económico-financeiras para o efeito e por montantes muito para além do valor venal dos imóveis:

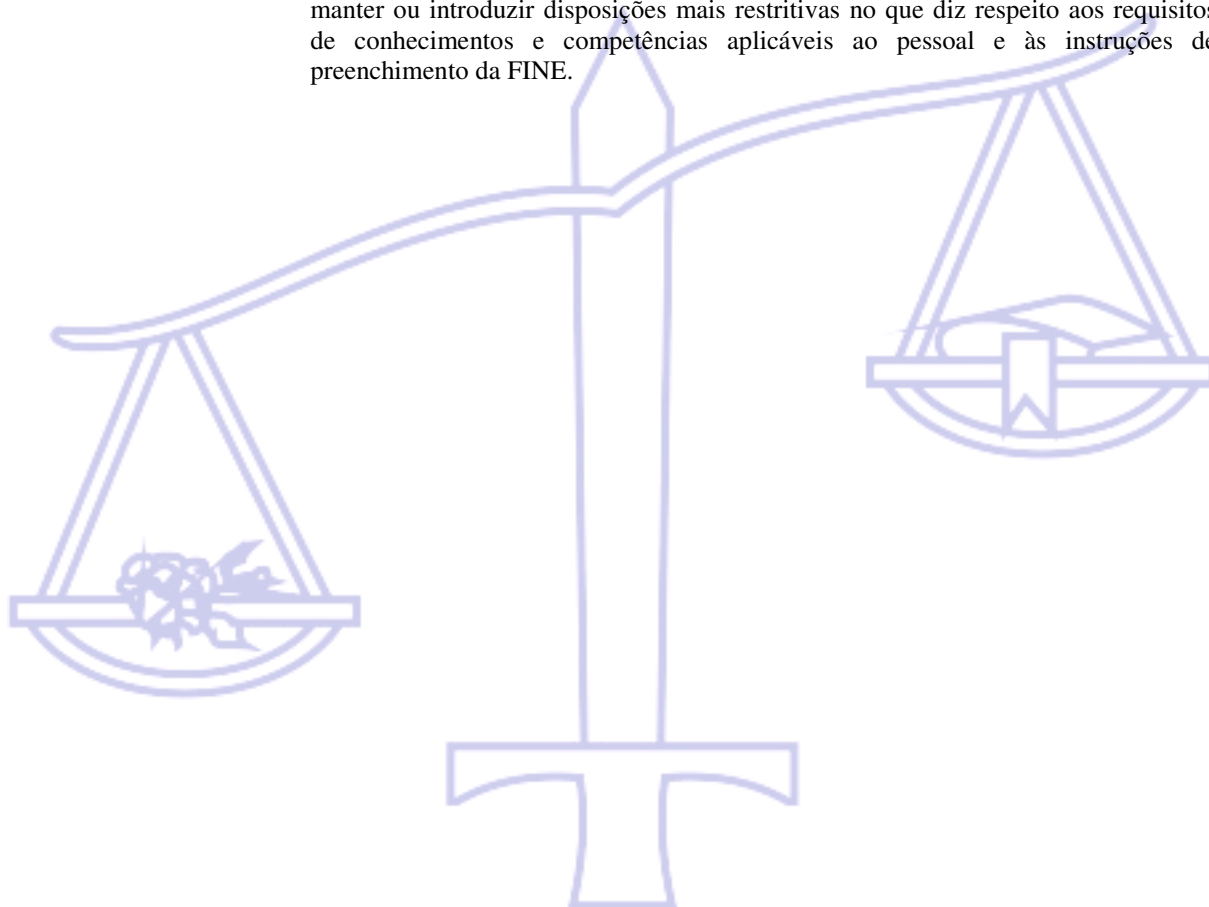
Foram identificados vários problemas nos mercados de crédito hipotecário no interior da União relacionados com a concessão e a contratação irresponsáveis de empréstimos e com os potenciais comportamentos irresponsáveis dos intervenientes no mercado, incluindo os intermediários de crédito e as instituições que não são instituições de crédito. Alguns desses problemas diziam respeito a créditos em moeda estrangeira, pelos quais os consumidores tinham optado para tirar vantagem das taxas devedoras oferecidas mas sem terem a informação ou compreensão adequadas do risco de taxa de câmbio inerente. Esses problemas são motivados por deficiências dos mercados e da regulamentação, bem como por outros factores como a conjuntura económica geral e os baixos níveis de literacia financeira. Outros problemas prendem-se com a ineficácia, a incoerência ou a inexistência de regimes aplicáveis aos intermediários de crédito e às instituições que, não sendo instituições de crédito, concedem crédito para imóveis de habitação. Os problemas identificados têm repercussões potencialmente significativas a nível macroeconómico, podendo resultar em prejuízos para os consumidores, constituir obstáculos económicos ou jurídicos à actividade transfronteiriça e criar condições de concorrência desiguais entre os diversos intervenientes.

Ao afrontar os problemas que de todo lhe não escapavam e que representavam pronunciados desvios de conduta de instituições e intermediários, a União Europeia, na sequência, aliás, de um detido processo reflexivo, entendeu intervir e manifestou-se nestes termos:

Face aos problemas revelados pela crise financeira e tendo em vista garantir a existência de um mercado interno eficiente e competitivo que contribua para a estabilidade financeira, a Comissão, na sua comunicação de 4 de Março de 2009 intitulada «Impulsionar a retoma europeia», propôs medidas relativas aos contratos de crédito para imóveis de habitação, nomeadamente um enquadramento fidedigno para a intermediação de crédito, na perspectiva da criação de mercados responsáveis e de confiança para o futuro e do restabelecimento da confiança dos consumidores. Na sua comunicação de 13 de Abril de 2011 intitulada «Ato para o Mercado Único – Doze alavancas para estimular o crescimento e reforçar a confiança mútua», a Comissão reafirmou o seu empenho num mercado interno eficiente e competitivo.

E, noutro passo e de forma mais incisiva, proclamou:

A fim de criar um verdadeiro mercado interno com um nível elevado e equivalente de protecção dos consumidores, a presente directiva contém disposições que são objecto de harmonização máxima no que respeita à prestação de informação pré-contratual através do formato normalizado da ficha de informação normalizada europeia (FINE) e ao cálculo da TAEG. Todavia, tendo em conta a especificidade dos contratos de crédito para bens imóveis e as diferenças na evolução do mercado e nas condições existentes nos Estados-Membros, especialmente no que diz respeito à estrutura do mercado e aos participantes no mercado, às categorias de produtos disponíveis e às formalidades inerentes ao processo de concessão de crédito, os Estados-Membros deverão ter a possibilidade de manter ou introduzir disposições mais restritivas do que as previstas na presente directiva nos domínios que não estejam claramente identificados como objecto de harmonização máxima. Esta abordagem diferenciada é necessária para evitar prejudicar o nível de protecção dos consumidores relativamente aos contratos de crédito abrangidos pelo âmbito da presente directiva. Os Estados-Membros deverão, por exemplo, ser autorizados a manter ou introduzir disposições mais restritivas no que diz respeito aos requisitos de conhecimentos e competências aplicáveis ao pessoal e às instruções de preenchimento da FINE.



Com um tal instrumento normativo, tem-se em vista ainda

melhorar as condições de estabelecimento e funcionamento do mercado interno mediante a aproximação das legislações dos Estados-Membros e o estabelecimento de normas de qualidade para determinados serviços, nomeadamente no que se refere à comercialização e concessão de crédito através de mutuantes e intermediários de crédito e à promoção de boas práticas. A definição de normas de qualidade para os serviços de concessão de crédito envolve necessariamente a introdução de determinadas disposições respeitantes ao acesso às actividades, de supervisão e aos requisitos prudenciais.

Mas oferece um leque de respostas susceptíveis de colmatar os vazios do mosaico de legislações dos Estados-membros com notórios reflexos na estabilidade dos mercados financeiros, nos equilíbrios dos parques imobiliários em cada um dos espaços geográficos, na solvabilidade dos consumidores e na rejeição práticas sedimentadas de negócios temerários que subvertem a estabilidade social e arruinam as condições e vida das famílias.

2.2.2 As respostas do ordenamento da União Europeia (com repercussões nos ordenamentos pátrios)

De molde a tornar menos densa a apresentação, não se contemplará em extensão e profundidade os mecanismos introduzidos em um tal instrumento normativo europeu, antes aflorar-se-á o que se nos afigura de mais relevante:

- . a formação financeira dos consumidores e, em particular, dos que recorrem ao crédito imobiliário;
- . os preliminares negociais com o enfoque na comunicação comercial e na informação em geral como na informação pré-contratual;
- . a exigência de estritos deveres de conduta às instituições de crédito e aos intermediários que operam na cadeia da concessão do crédito hipotecário;
- . a imposição da avaliação da solvabilidade dos que se habilitam à concessão do crédito

imobiliário;

- . a avaliação fidedigna dos imóveis;
- . regras acerca dos contratos associados (ligados) obrigatórios e facultativos;
- . empréstimos em moeda estrangeira e a taxas de juro variável;
- . aspectos inerentes à boa execução dos contratos;
- . reembolso antecipado
- . mora e execução do crédito hipotecário
- . actividade de supervisão dos intermediários
- . molduras sancionatórias
- . mecanismos extrajudiciais de resolução de litígios

Eis, pois, o que a tal propósito se consigna os passos subsequentes.

2.2.2.1 Formação financeira

Domínio particularmente sensível, como, de resto, já se salientara a propósito do crédito ao consumo *lato sensu*, a formação e a educação financeiras constituem as ferramentas-chave para a compreensão, entre outros, do fenómeno do crédito hipotecário.

Para além, pois, da formação que força é promover no domínio do crédito ao consumo ou ao consumidor, na ampla acepção formulada e de que se curou em sede própria, há que determo-nos em particular no crédito hipotecário.

Daí que importe colmatar o substancial défice que neste plano se regista através de adequados programas de formação e de molde a proporcionar aos consumidores as bases indispensáveis à inteligibilidade do processo da concessão de crédito hipotecário e suas projecções, suas consequências.

A normativa europeia estabelece directrizes para o efeito.

O artigo 6.º da Directiva do Crédito Hipotecário contempla uma tal perspectiva, estabelecendo que os Estados-membros promoverão medidas para apoiar a formação dos consumidores, tanto no que se prende com

. a contracção responsável de créditos, como com

. a gestão criteriosa de dívidas, em especial nos contratos de crédito imobiliário.

Como regra, prescreve-se se carreie aos interessados informações gerais de modo simples, acessível, descodificado sobre o processo de concessão de crédito para que saibam em rigor com que contar.

Informações do estilo terão necessariamente cariz eminentemente formativo, pedagógico-didáctico, como se tem por curial.

Mas tal acresce às acções de formação que indispensável será desenvolver de modo adequado, se possível no âmbito dos *curricula* escolares e no que se relaciona com a formação para a vida dos consumidores em geral, seja de que escalão etário for.

Às instituições de consumidores – públicas e privadas – emanar-se-ão de análogo modo directrizes (e instruções) para as acções que lhes compete desenvolver neste relevante segmento da educação para o consumo. E um tal poder-dever incumbe aos Estados-membros por imperativo da Directiva em epígrafe.

À Comissão Europeia cumprirá promover a **avaliação** da formação financeira que se administrar aos consumidores em cada um dos espaços nacionais, realçando os exemplos marcantes de boas práticas que se registarem de molde a sensibilizar os consumidores para questões do estilo.

O paradigma é de todo outro.

E o passo primeiro é, na realidade, o que se imprime pela educação e, de modo contínuo, pela formação no que tange a produtos e serviços financeiros.

2.2.2.2 Preliminares negociais: publicidade - informação normalizada a figurar na publicidade

Lealdade, transparência e ausência de eventuais práticas de indução em erro

Para além da observância do dever geral de lealdade nas práticas negociais, impõe-se que os Estados-membros exijam que quaisquer comunicações comerciais (nomeadamente a publicidade) sobre contratos de crédito sejam pontuadas pela lealdade, clareza e efectiva transparência (de molde a não induzir em erro o consumidor)²⁰.

É proibida, em especial, qualquer formulação que possa criar falsas expectativas nos consumidores quanto à disponibilização ou ao custo de um crédito.

Informação normalizada a inserir imperativamente na publicidade

Aos Estados-membros cumpre assegurar que a publicidade a contratos de crédito (mensagem que apresente uma taxa de juro ou valores do custo do crédito) inclua a informação normalizada que para o efeito se dispõe.

Poderão dispensar, porém, tal informação se acaso o direito interno exigir a TAEG -

²⁰ (...) De harmonia com a **Directiva das Práticas Comerciais Desleais**, “é enganosa a prática comercial que contenha informações falsas ou que, mesmo sendo factualmente correctas, por qualquer razão, nomeadamente a sua apresentação geral, induza ou seja susceptível de induzir em erro o consumidor em relação a um ou mais dos elementos a seguir enumerados e que, em ambos os casos, conduz ou é susceptível de conduzir o consumidor a tomar uma decisão de transacção que este não teria tomado de outro modo:

- a) A existência ou a natureza do bem ou serviço;
- b) As características principais do bem ou serviço, tais como a sua disponibilidade, as suas vantagens, os riscos que apresenta, a sua execução, a sua composição, os seus acessórios, a prestação de assistência pós-venda e o tratamento das reclamações, o modo e a data de fabrico ou de fornecimento, a entrega, a adequação ao fim a que se destina e as garantias de conformidade, as utilizações, a quantidade, as especificações, a origem geográfica ou comercial ou os resultados que podem ser esperados da sua utilização, ou os resultados e as características substanciais dos testes ou controlos efectuados ao bem ou serviço;
- c) O conteúdo e a extensão dos compromissos assumidos pelo profissional, a motivação da prática comercial e a natureza do processo de venda, bem como a utilização de qualquer afirmação ou símbolo indicativos de que o profissional, o bem ou o serviço beneficiam, directa ou indirectamente, de patrocínio ou de apoio;
- d) O preço, a forma de cálculo do preço ou a existência de uma vantagem específica relativamente ao preço;
- e) A necessidade de prestação de um serviço, de uma peça, da substituição ou da reparação do bem;
- f) A natureza, os atributos e os direitos do profissional ou do seu agente, como a sua identidade e o seu património, as suas qualificações, o preenchimento dos requisitos de acesso ao exercício da actividade, o seu estatuto, ou as suas relações, e os seus direitos de propriedade industrial, comercial ou intelectual, ou os prémios e distinções que tenha recebido;
- g) Os direitos do consumidor, em particular os direitos de substituição, de reparação, de redução do preço ou de resolução do contrato nos termos do disposto no regime aplicável à conformidade dos bens de consumo, e os riscos a que o consumidor pode estar sujeito.

2 - Atendendo a todas as características e circunstâncias do caso concreto, é enganosa a prática comercial que envolva:

- a) Qualquer actividade de promoção comercial relativa a um bem ou serviço, incluindo a publicidade comparativa, que crie confusão com quaisquer bens ou serviços, marcas, designações comerciais e outros sinais distintivos de um concorrente;
- b) O incumprimento pelo profissional de compromisso efectivo decorrente do código de conduta a que está vinculado no caso de ter informado, na prática comercial, de que se encontrava vinculado àquele código.”)

taxa anual de encargos efectiva global - na publicidade relativa a tais contratos²¹.

Se a celebração de um contrato relativo a serviço acessório, nomeadamente um seguro, seja obrigatória para a obtenção do crédito ou para a sua consecução nos termos e condições objecto da publicidade, sem que o custo de tal serviço possa ser previamente determinado, a obrigação de celebração do contrato deve ser de análogo modo expressa de modo claro, conciso e destacado, de par com a TAEG.

As informações precedentemente referenciadas devem ser facilmente legíveis ou claramente audíveis, conforme o caso, em função do meio adoptado para a mensagem de publicidade de que se trate.

Os Estados-membros podem exigir a inclusão nos distintos meios de comunicação comercial de uma advertência concisa e proporcionada sobre os riscos específicos associados aos contratos de crédito.

2.2.2.3 Informações gerais e informação pré-contratual

Dominante nas relações jurídicas de consumo é o dever de informar a cargo do pré-disponente. Que constitui, de resto, o cabouco de qualquer negócio jurídico fundamentado celebrado. Ponto é que um tal requisito de fundo se não subverta porque informação em excesso ou insusceptível de adequado cumprimento equivale a informação nenhuma.

²¹ A informação normalizada a incluir em qualquer mensagem publicitária deve especificar de modo claro, conciso e destacado:

- a) A identidade do mutuante ou, se for caso disso, do intermediário de crédito ou do representante nomeado;
- b) Se for caso disso, que os contratos de crédito serão garantidos por hipoteca ou por outra garantia equivalente habitualmente utilizada no Estado-membro sobre imóveis de habitação ou por um direito relativo a imóveis de habitação;
- c) A taxa devedora, indicando se é fixa, variável ou uma combinação de ambas, juntamente com a indicação dos encargos eventualmente incluídos no custo total do crédito para o consumidor;
- d) O montante total do crédito;
- e) A TAEG, que deve ser indicada na publicidade de modo pelo menos tão destacado como o de qualquer taxa de juro;
- f) Se for caso disso, a duração do contrato de crédito;
- g) Se for caso disso, o montante das prestações;
- h) Se for caso disso, o montante total imputado ao consumidor;
- i) Se for caso disso, o número de prestações;
- j) Se for caso disso, uma advertência relativa ao facto de as eventuais flutuações da taxa de câmbio poderem afectar o montante imputado ao consumidor.

3. As informações enumeradas no n.º 2, com excepção das enumeradas nas alíneas a), b) e j), devem ser especificadas através de um exemplo representativo ao qual devem corresponder de forma consistente. Os Estados-membros adoptam os critérios para determinar o exemplo representativo.)

A informação pré-contratual, ora exigida, constitui a pedra angular de um contrato de crédito hipotecário, como, de resto, se estabeleceu para os contratos de crédito ao consumidor.

O dador de crédito tem de cumprir uma tal obrigação, observando as prescrições pertinentes a tal propósito estatuídas.

O que a Directiva diz é que:

Os Estados-membros assegurarão que a instituição de crédito e, se for o caso, o intermediário ou o representante nomeado prestem ao consumidor a informação personalizada necessária para comparar os produtos de crédito disponíveis no mercado, avaliar as suas implicações e tomar uma decisão esclarecida e ponderada em ordem à celebração do contrato de crédito:

- a) Sem demora indevida após a prestação das informações necessárias pelo consumidor quanto às suas necessidades, situação financeira e preferências nos termos do artigo 20, noutro passo transcrito; e
- b) Em tempo útil antes de o consumidor ficar vinculado por uma proposta contratual ou por um contrato de crédito.

A informação personalizada a que se alude no parágrafo precedente é prestada, em papel ou noutro suporte duradouro, através da FOLHA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA EUROPEIA (FINE), cujo modelo consta de um dos anexos da directiva.

Os Estados-membros asseguram que qualquer proposta contratual feita ao consumidor pelo mutuante seja apresentada em papel ou noutro suporte duradouro e acompanhada de uma FINE se:

- a) Não tiver sido anteriormente disponibilizada nenhuma folha de informação ao consumidor; ou
- b) As características da proposta forem diferentes das informações constantes da FINE anteriormente disponibilizada.

Os Estados-membros podem determinar a disponibilização obrigatória da FINE antes da apresentação de qualquer proposta contratual pelo dador de crédito. Nesse caso, disporão que só deve ser disponibilizada novamente uma FINE caso as características da proposta

sejam diferentes da anteriormente apresentada.

Além disso, estabelece-se um prazo de, pelo menos, sete dias durante o qual o consumidor terá tempo suficiente para comparar propostas, avaliar as suas implicações e tomar uma decisão ponderada.

Os Estados-membros estabelecem que o prazo a que se alude constitui um período de reflexão prévio à celebração do contrato de crédito, um período para o exercício do direito de desistência após a celebração do contrato ou uma conjugação de ambos.

Caso um Estado-membro fixe um período de reflexão antes da celebração do contrato de crédito:

a) A proposta contratual do mutuante mantém-se durante todo o período de reflexão;

e

b) O consumidor pode aceitar a proposta contratual em qualquer momento durante o período de reflexão.

Aos Estados-membros se confere a faculdade de dispor que os consumidores não poderão aceitar a proposta contratual durante um período que não pode exceder os primeiros 10 dias do período de reflexão para o efeito atribuído.

Caso a taxa devedora ou outros custos aplicáveis à proposta contratual sejam determinados com base na venda de obrigações ou outros instrumentos de financiamento de longo prazo subjacentes, aos Estados-membros se confere o poder-dever de regradar que a taxa ou os outros custos variem face aos indicados na proposta contratual em função do valor das obrigações ou outros instrumentos de financiamento de longo prazo que lhes subjazem.

Caso o consumidor disponha do direito de desistência (que, com impropriedade embora, se denomina na Directiva como de resolução), não se aplica o artigo 6.º da Directiva 2002/65/CE²².

²² **Directiva n.º 2002/65, de 23 de Setembro**

Artigo 6.º

Direito de rescisão (desistência)

1. Os Estados-Membros devem garantir que o consumidor disponha de um prazo de 14 dias de calendário para rescindir (desistir d) o contrato, sem indicação do motivo nem penalização. Contudo, este prazo deve ser aumentado para 30 dias de calendário no caso de contratos à distância, abrangidos pela Directiva

90/619/CEE, relativos a seguros de vida e no caso de operações referentes a pensões individuais.

O prazo para o exercício do direito de rescisão (desistência) começa a correr:

- a contar da data da celebração do contrato à distância, excepto no que se refere a seguros de vida, em que esse prazo começa a correr a partir do momento em que o consumidor for informado da celebração do contrato, ou
- a contar da data de recepção, pelo consumidor, dos termos do contrato e das informações, nos termos dos n.os 1 ou 2 do artigo 5.o, se esta última data for posterior.

Além do direito de rescisão (desistência), os Estados-Membros podem prever que a aplicabilidade dos contratos à distância relativos a serviços de investimento seja suspensa por prazo idêntico ao previsto no presente número.

2. O direito de rescisão (desistência) não é aplicável:

a) Aos serviços financeiros cujo preço dependa de flutuações do mercado financeiro, fora do controlo do prestador, que se possam efectuar durante o prazo de rescisão (desistência), tais como os serviços relacionados com:

- operações cambiais,
- instrumentos do mercado monetário,
- valores mobiliários,
- unidades de participação em organismos de investimento colectivo,
- futuros sobre instrumentos financeiros, incluindo instrumentos equivalentes que dêem origem a uma liquidação em dinheiro,
- contratos a prazo relativos a taxas de juros (FRA),
- swaps de taxas de juro, de divisas ou de fluxos ligados a acções ou índices de acções (equity swaps),
- opções de compra ou de venda de qualquer dos instrumentos referidos na presente alínea, incluindo os instrumentos equivalentes que dêem origem a uma liquidação em dinheiro. Estão designadamente incluídas nesta categoria as opções sobre divisas e sobre taxas de juro.

b) Às apólices de seguros de viagem e de bagagem ou apólices equivalentes de seguros a curto prazo, de duração inferior a um mês;

c) Aos contratos integralmente cumpridos por ambas as partes a pedido expresso do consumidor antes de este exercer o direito de rescisão.

3. Os Estados-Membros podem prever que o direito de rescisão não seja aplicável:

a) A qualquer crédito destinado principalmente à aquisição ou à manutenção de direitos de propriedade sobre terrenos ou prédios existentes ou projectadas, ou para efeitos de renovação ou beneficiação de um prédio; quer

b) A qualquer crédito garantido por uma hipoteca sobre um bem imóvel ou por um direito relativo a um bem imóvel; quer

c) Às declarações dos consumidores feitas perante uma entidade oficial competente, desde que esta confirme que os direitos dos consumidores previstos no n.o 1 do artigo 5.o foram respeitados.

O presente número não prejudica o direito a um período de reflexão em benefício dos consumidores residentes nos Estados-Membros onde esse direito exista aquando da aprovação da presente directiva.

4. Os Estados-Membros que recorram à possibilidade prevista no n.º 3 informam a Comissão desse facto.

5. A Comissão transmite ao Parlamento Europeu e ao Conselho as informações comunicadas pelos Estados-Membros e assegura que estas sejam igualmente facultadas aos consumidores e prestadores que o solicitem.

6. Se o consumidor exercer o direito de rescisão (desistência), deverá notificá-lo, antes do termo do prazo, seguindo as instruções práticas que lhe tenham sido dadas nos termos do n.º 1, ponto 3), alínea d), do artigo 3.º, por meios de que possa fazer prova nos termos da legislação nacional. Considera-se que o prazo foi observado se a notificação, desde que tenha sido feita em suporte de papel ou por outro meio duradouro disponível e acessível ao destinatário, tiver sido enviada antes de terminado o prazo.

7. O disposto no presente artigo não é aplicável aos contratos de crédito objecto de resolução nos termos do n.º 4 do artigo 6.º da Directiva 97/7/CE ou do artigo 7.º da Directiva 94/47/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de Outubro de 1994, relativa à protecção dos adquirentes quanto a certos aspectos dos contratos de aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de bens imóveis.

Se a um contrato à distância relativo a um determinado serviço financeiro tiver sido anexado outro contrato à distância relativo a serviços financeiros prestados por um prestador ou por um terceiro com base num acordo entre o terceiro e o prestador, haverá resolução deste contrato adicional, sem qualquer penalização, desde que o consumidor exerça o direito de rescisão nos termos previstos no n.º 1 do artigo 6.º

8. O presente artigo não prejudica as disposições legislativas e regulamentares dos Estados-Membros que regulam a resolução, o não cumprimento ou a inexecução de um contrato ou o direito de um consumidor a cumprir as suas obrigações contratuais antes do prazo fixado no contrato à distância. Essas disposições são aplicáveis independentemente das condições e dos efeitos jurídicos da extinção do contrato à distância.)

Só se considera que o dador de crédito (ou, se for caso disso, o intermediário ou o representante nomeado), que facultou a FINE, cumpriu os requisitos de prestação de informações ao consumidor, antes da celebração de um contrato à distância, se o tiver feito realmente antes de tal celebração.

Os Estados-membros só podem introduzir no modelo da FINE as alterações previstas no Anexo respectivo: eventual informação adicional que o dador possa prestar (ou esteja obrigado a prestar pela legislação nacional) ao consumidor deve ser dada em documento separado, que se pode anexar à FINE.

No caso das comunicações por telefonia vocal, a que se refere a Directiva dos Serviços Financeiros à Distância, a descrição das características principais do serviço financeiro deve incluir, pelo menos, os elementos a que se refere o Anexo II da Directiva do Crédito Hipotecário sob apreciação.

Os Estados-membros asseguram que, pelo menos nos casos em que não existe um direito de desistência, o dador de crédito (ou, se for caso disso, o intermediário ou o representante nomeado) disponibilize ao consumidor uma cópia da minuta de contrato de crédito no momento da apresentação da proposta contratual.

Se existir direito de desistência, porém, asseguram que o dador (ou os mais, se for caso disso) disponibilize ao consumidor uma cópia da minuta de contrato de crédito no momento da apresentação da proposta respectiva.

2.2.2.4 Normas de conduta impositivas a quantos se perfilam na cadeia da concessão do crédito

Probidade, lealdade, transparência e deontologia – eis o que as normas imporão a quantos se perfilam nos sucessivos elos da cadeia.

Os Estados-membros decretarão que, aquando da elaboração de produtos de crédito ou da concessão, mediação ou prestação de serviços de consultoria sobre crédito e, se for caso disso, de serviços acessórios aos consumidores ou aquando da execução de um contrato de crédito, o mutuante, intermediário de crédito ou representante nomeado aja de forma honesta, leal, transparente e profissional, tendo em consideração os direitos e interesses do

consumidor.

As actividades enunciadas basear-se-ão em informações sobre a situação do consumidor e em eventuais requisitos específicos por si transmitidos, bem como em pressupostos razoáveis sobre os riscos expectáveis ao longo da vigência do contrato.

No que tange à prestação de serviços de consultoria, a actividade deve, além disso, basear-se em informações apropriadas²³.

Os Estados assegurarão que a forma como os mutuantes remuneram o seu pessoal e os intermediários de crédito (e estes o pessoal a eles adscrito e os seus representantes nomeados) não ponha em causa o cumprimento do escopo assinalado.

Os Estados assegurarão ainda que, na definição e aplicação de políticas de remuneração dos responsáveis pela avaliação de solvabilidade, os dadores respeitem os princípios a seguir enunciados, de forma e em medida adequadas à sua dimensão, à sua organização interna e à natureza, escala e complexidade das suas actividades:

- a) A política de remuneração deve ser consentânea com uma gestão dos riscos sã e eficaz, deve promover a gestão e não pode incentivar a assunção de riscos a níveis superiores ao risco tolerado pela instituição de crédito;
- b) A política de remuneração deve ser coerente com a estratégia empresarial e os objectivos, valores e interesses a longo prazo da instituição de crédito, e prever medidas destinadas a evitar conflitos de interesses, nomeadamente estabelecendo que a remuneração não depende do número ou da proporção de pedidos aceites.

Os Estados assegurarão, por outro lado, que caso as instituições de crédito, os intermediários ou os representantes prestem serviços de consultoria, a estrutura das remunerações do pessoal em questão não prejudique a sua capacidade para agir no interesse dos consumidores e, em especial, não dependa de objectivos de vendas, cerceadores da autonomia e imparcialidade

²³ Sempre que sejam prestados serviços de consultoria aos consumidores, os Estados-Membros asseguram, entre outros, que:

Os mutuantes, os intermediários de crédito e os representantes nomeados obtenham as informações necessárias sobre a situação pessoal e financeira do consumidor e as suas preferências e objectivos, a fim de poderem recomendar os contratos de crédito adequados. Esta avaliação deve basear-se em informações actualizadas a essa data e ter em conta pressupostos razoáveis sobre os riscos para a situação do consumidor ao longo da vigência do contrato de crédito proposto.

requeridas.

De molde a alcançar tal objectivo, aos Estados é lícito proibir o pagamento de comissões pelas instituições de crédito aos intermediários.

Os Estados-membros podem proibir ou impor restrições aos pagamentos de consumidores a dadores ou a intermediários antes da celebração de um contrato de crédito imobiliário.

2.2.2.5 Obrigação de avaliação de solvabilidade

À semelhança do que ocorre com a Directiva do Crédito ao Consumidor, a obrigação de avaliação da solvabilidade do consumidor que se habilite a um crédito hipotecário é imposta às instituições de crédito que celebrem contratos do estilo no mercado financeiro.

No ponto 55 do preâmbulo da Directiva do Crédito Hipotecário, aliás, ainda não transposta, se estabelece de modo inequívoco que:

É essencial, antes da celebração de um contrato de crédito, avaliar a capacidade e propensão do consumidor para reembolsar o crédito.

Essa avaliação da solvabilidade deverá ter em conta todos os factores necessários e relevantes susceptíveis de afectar a capacidade do consumidor para reembolsar o crédito ao longo da sua vigência. Em particular, a capacidade do consumidor para assumir o serviço da dívida e reembolsar integralmente o crédito deverá ser incluir o valor de pagamentos a efectuar no futuro, de pagamentos mais elevados necessários em caso de amortizações negativas ou de pagamentos diferidos de capital ou de juros, e deverá ser apreciada atendendo a outras despesas regulares, dívidas e outros compromissos financeiros, bem como a rendimentos, poupanças e activos. Deverá haver lugar também a adaptações razoáveis associadas a acontecimentos futuros durante a vigência do contrato de crédito proposto, por exemplo a diminuição de rendimento que ocorre na parte do período do crédito que extravasa para a fase da vida durante a reforma ou, se for caso disso, o aumento da taxa devedora ou uma evolução negativa da taxa de câmbio. Embora o valor do imóvel seja um elemento importante na determinação do montante do crédito que pode ser concedido a um consumidor no âmbito de um contrato de crédito com garantia associada, a avaliação da solvabilidade deverá incidir na capacidade do consumidor para cumprir as obrigações decorrentes do contrato de crédito. Consequentemente, a possibilidade de o valor do imóvel exceder o montante do crédito ou aumentar no futuro não deverá, de um modo geral, ser condição suficiente para conceder o crédito em questão. Todavia, caso a finalidade do contrato de crédito seja a construção ou renovação de um bem imóvel existente, o mutuante deverá poder ter em conta essa possibilidade. Os Estados-membros deverão poder emitir orientações adicionais sobre esses critérios ou critérios adicionais e sobre métodos de avaliação da solvabilidade do

consumidor, por exemplo, estabelecendo limites para o rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia, ou o rácio entre o valor do empréstimo e o rendimento, e deverão ser incentivados a aplicar os princípios do Conselho de Estabilidade Financeira em matéria de boas práticas de constituição de hipotecas para habitação.

Eis, pois, os considerandos estabelecidos preambularmente em vista do cumprimento de uma obrigação principal que impende sobre os dadores de crédito imobiliário, nos termos da Directiva em referência.

A avaliação da solvabilidade do consumidor representa, pois, algo de angular no processo de concessão de crédito hipotecário, por forma a prevenir situações marcadas de insolvência ou de ausência manifesta de capacidade financeira para acudir aos compromissos eventualmente contraídos irresponsavelmente ou irresponsavelmente impostos pelos dadores de crédito²⁴.

²⁴ O artigo 20 da Directiva do Crédito Hipotecário reza o seguinte:

informação relativa ao consumidor

1. A avaliação de solvabilidade a que se refere o artigo 18.º deve basear-se em informação necessária, suficiente e proporcionada sobre os rendimentos e as despesas do consumidor e outras circunstâncias financeiras e económicas que lhe digam respeito. A informação deve ser obtida pelo mutuante junto de fontes internas ou externas relevantes, incluindo junto do próprio consumidor, e incluir a prestada ao intermediário de crédito ou representante nomeado durante o processo de pedido de crédito. A informação deve ser devidamente verificada, nomeadamente através da referência a documentação passível de verificação independente, se necessário.

2. Os Estados-membros asseguram que os intermediários de crédito e os representantes nomeados apresentem de forma precisa a informação necessária obtida junto do consumidor ao mutuante em causa, para que este possa efectuar a avaliação de solvabilidade.

3. Os Estados-membros asseguram que os mutuantes indiquem de forma clara e precisa, na fase pré-contratual, a informação necessária e os comprovativos passíveis de verificação independente que o consumidor lhes deva prestar, bem como o momento em que o consumidor deve fornecer essa informação. Estes pedidos de informação devem ser proporcionados e limitados ao necessário para efectuar uma avaliação de solvabilidade adequada. Os Estados-Membros autorizam os mutuantes a pedir esclarecimentos sobre as informações recebidas em resposta a esse pedido, se tal se revelar necessário para permitir a avaliação de solvabilidade.

Os Estados-membros não autorizam os mutuantes a resolver o contrato de crédito com fundamento em incompletude das informações prestadas pelo consumidor antes da celebração do contrato de crédito.

O segundo parágrafo não obsta a que os Estados-membros autorizem a resolução do contrato de crédito pelo mutuante se se demonstrar que o consumidor não comunicou ou falsificou deliberadamente a informação.

4. Os Estados-membros tomam medidas para assegurar que os consumidores sejam sensibilizados para a necessidade de prestar informação correta em resposta ao pedido a que se refere o n.º 3, primeiro parágrafo, e de que essa informação seja tão completa quanto necessário para efectuar uma avaliação de solvabilidade adequada. Os mutuantes, os intermediários de crédito e os representantes nomeados devem advertir o consumidor de que, se o mutuante não puder proceder à avaliação de solvabilidade por o consumidor não fornecer a informação ou os elementos necessários para essa avaliação, o crédito não pode ser concedido. Essa advertência pode ser feita num formato normalizado.

5. O presente artigo não prejudica o disposto na Directiva 95/46/CE, em especial do artigo 6.º.

2.2.2.6 Avaliação fidedigna dos imóveis

A denominada bolha imobiliária, na génese da crise financeira que de todo nos não abandonou, assentara sobretudo em avaliações temerárias, fantásticas sem eventual aderência à realidade.

E há não só entre nós, como em particular em Espanha, exemplos frisantes do desvario que campeou mercê de uma deliberada ausência de rigor de banda das instituições de crédito, sobrevalorizando os imóveis nas avaliações arbitradas com manifestas desvantagens a todos os níveis.

Do preâmbulo da Directiva como do seu corpo e regras, tal emerge de forma inconcussa.

Aí se assevera de modo formal que

É de suma importância se assegure uma correcta avaliação do imóvel de habitação em momento anterior da celebração do contrato de crédito, nomeadamente quando a avaliação é susceptível de afectar a obrigação residual do consumidor em caso de incumprimento.

Os Estados-membros deverão, pois, prever a existência de normas de avaliação fidedignas.

Para o serem, dever-se-á ter em conta as normas reconhecidas internacionalmente, em particular as desenvolvidas pela Comissão Internacional de Normas de Avaliação, pelo Grupo Europeu de Associações de Avaliadores e pela *Royal Institution of Chartered Surveyors*.

Tais normas de avaliação internacionalmente reconhecidas assentam em princípios de elevado nível que exigem que os dadores de crédito adoptem, designadamente,

- . procedimentos adequados em matéria de gestão interna dos riscos
 - . e de gestão de garantias
 - . e adiram aos procedimentos de que se trata que incluem métodos de avaliação sólidos,
-

. adoptem normas e métodos de avaliação conducentes a avaliações realistas e fundamentadas dos imóveis, por forma a assegurar que todos os relatórios de avaliação sejam elaborados com o cuidado e a diligência profissionais adequados

. e que os avaliadores satisfaçam determinados requisitos de qualificação,

. e mantenham documentação adequada sobre a avaliação das garantias que seja completa e razoável.

A este respeito é também conveniente assegurar um controlo adequado dos mercados de imóveis de habitação e a consonância dos mecanismos previstos nessas disposições com relativa ao acesso à actividade das instituições de crédito e à supervisão prudencial das empresas de investimento. Às disposições da Directiva em apreciação relativas a normas de avaliação de imóveis pode ser dado cumprimento, por exemplo, através de legislação ou de normas auto-regulatórias.

2.2.2.7 Contratos associados obrigatórios e facultativos

Dadas as características específicas dos contratos de crédito para imóveis de habitação, é prática corrente os dadores oferecerem aos consumidores produtos ou serviços susceptíveis de ser adquiridos, em conjunção, com o contrato de crédito.

O legislador europeu reconhece o óbvio: que as instituições de crédito impõem aos consumidores os denominados contratos ligados (ou associados, como no diploma se denominam), em geral *contra legem*.

Como comando insito na Directiva em epígrafe, no seu artigo 12, avulta o de os Estados-membros autorizarem as vendas associadas facultativas, proibindo-se as vendas associadas obrigatórias.

Não obstante, aos Estados-membros é lícito dispor que os dadores de crédito exijam que o consumidor, um membro da sua família ou alguém que lhe seja próximo:

- a) Abra ou mantenha uma conta de pagamento ou uma conta poupança, cuja única finalidade seja a acumulação de capital destinado a reembolsar o capital do crédito, pagar os juros do crédito, juntar recursos a fim de obter o crédito ou

constituir uma garantia suplementar para o mutuante em caso de incumprimento;

- b) Adquirir ou manter um produto de investimento ou um produto de poupança-reforma de cariz privado que, tendo o objectivo principal de garantir um rendimento na reforma, sirva também para constituir uma garantia suplementar para o mutuante em caso de incumprimento, para reembolsar o capital do crédito, pagar os juros do crédito ou para juntar recursos a fim de obter o crédito;
- c) Celebre um contrato de crédito autónomo conjuntamente com um contrato de crédito de investimento partilhado (*shared equity credit agreement*) a fim de obter o crédito de que se trata.

A despeito do que se estabelece precedentemente, os Estados-membros podem consentir na celebração de contratos ligados obrigatórios caso a instituição consiga demonstrar à autoridade de supervisão que os produtos ou categorias de produtos propostos, em termos e condições semelhantes, que o não sejam separadamente, resultam num claro benefício para os consumidores se se tiver devidamente em conta a disponibilidade e os preços dos produtos em causa oferecidos no mercado.

Os Estados-membros, se o entenderem, autorizarão os dadores de crédito a exigir a constituição de um seguro adequado ao contrato a celebrar.

Em tais casos, providenciarão por que o dador de crédito aceite a apólice de seguro de um prestador que não seja o da sua preferência, se tal apólice tiver um nível de garantia equivalente à que se permitira propor.

2.2.2.8 Empréstimos em moeda estrangeira e créditos a taxa de juro variável

Sempre que tal ocorra, os Estados-membros disciplinarão aspectos tais por forma a que no momento da celebração do contrato se assegure, pelo menos, que:

- a) O consumidor tenha o direito de converter o contrato de crédito numa moeda alternativa, em condições determinadas; ou
- b) Haja outras formas de limitar o risco de taxa de câmbio a que o consumidor se expõe por força do contrato de crédito.

- c) A moeda alternativa, será
 - i) A moeda em que o consumidor auferir o seu principal rendimento ou detém os activos usados para reembolsar o crédito, conforme indicado no momento da avaliação da solvabilidade mais recente relativa ao contrato de crédito; ou
 - ii) A moeda do Estado-membro em que o consumidor residia no momento da celebração do contrato ou onde ainda reside.

Os Estados-membros podem determinar (ou autorizar os dados a que o façam) que o consumidor disponha de ambas as opções constantes das precedentes alíneas a) e b) ou apenas uma delas.

Se o consumidor tiver o direito de converter o contrato de crédito em moeda alternativa, os Estados asseguram que a taxa de câmbio utilizada para efectuar a conversão seja a do mercado aplicável no dia do pedido de conversão, salvo se outra coisa se acordar.

Os Estados-membros determinarão que, se um consumidor tiver um empréstimo em moeda estrangeira, a instituição o advirta, regularmente, em papel ou noutro suporte duradouro, pelo menos quando a variação do montante total imputado em dívida ou das prestações exceder em mais de 20 % a que resultaria da aplicação da taxa de câmbio entre a moeda do contrato de crédito e a moeda do Estado-membro no momento da celebração do contrato.

A advertência deve:

- a) recair sobre o aumento do montante total imputado ao consumidor,
- b) indicar, se for caso disso, o direito a converter o empréstimo numa moeda alternativa e
- c) as condições para o fazer e
- d) explicar ainda qualquer outro mecanismo aplicável de limitação do risco de taxa de câmbio a que o consumidor está exposto.

Os Estados-membros podem reforçar a regulação dos empréstimos em moeda estrangeira, desde que tal não tenha efeitos retroactivos.

O consumidor deve ser informado sobre os mecanismos aplicáveis através da FINE e do contrato de crédito.

Se não constar do contrato de crédito cláusula tendente a limitar o risco da taxa de câmbio a que o consumidor está exposto a uma flutuação inferior a 20 %, incluir-se-á na FINE um exemplo indicativo do impacto de uma oscilação dessa ordem na taxa de câmbio.

2.2.2.9 Boa execução dos contratos de crédito e direitos associados

2.2.2.9.1 Reembolso antecipado

O reembolso antecipado constitui, quantas vezes, questão transcendente, já, admitindo-se, não se libera os consumidores dos encargos a que se sujeitariam não fora a antecipação.

Na vertente situação, a União Europeia admite expressamente o reembolso antecipado em dadas condições.

Os Estados-membros conferirão ao consumidor o direito de cumprir total ou parcialmente as obrigações decorrentes de um contrato de crédito antes do termo do contrato de que se trata.

Em tais hipóteses, o consumidor tem direito a uma redução do custo total do crédito, correspondente aos juros e demais encargos relativos ao período remanescente do contrato.

Os Estados poderão dispor que o exercício de um tal direito se subordine a determinadas condições.

Nelas se podem incluir limitações temporais ao exercício do direito, um tratamento diferenciado em função do tipo de taxa devedora ou do momento em que o consumidor exerce o direito, ou ainda quanto às circunstâncias em que o direito é susceptível de se exercer.

Aos Estados se consente disponham que o dador de crédito tem direito a uma

indemnização justa e objectiva, caso tal se justifique, em razão dos eventuais custos directamente associados ao reembolso antecipado, vedando-se-lhes imponham outras indemnizações ao consumidor.

Daí que a indemnização não possa exceder o prejuízo financeiro da instituição de crédito.

Neste enquadramento, os Estados podem prever que a indemnização não exceda determinado nível ou que seja autorizada apenas durante um determinado período. Se um consumidor pretender cumprir as suas obrigações decorrentes de um contrato de crédito antes do seu termo, o dador deve prestar-lhe sem demora, após a recepção do pedido, em papel ou nouro suporte duradouro, as informações necessárias para estudo de tal opção. As informações devem, pelo menos, quantificar as implicações para o consumidor do cumprimento das suas obrigações antes do termo do contrato de crédito e enunciar claramente os seus pressupostos. Pressupostos que devem ser razoáveis e justificáveis.

Se o reembolso ocorrer durante um período em que a taxa de juro é fixa, aos Estados se confere a faculdade de dispor que o exercício do direito está condicionado à existência de um interesse legítimo por parte do consumidor.

Eis, pois, o enquadramento normativo de tão candente questão no âmbito do crédito hipotecário e em moldes algo similares aos do crédito ao consumidor prescritos na Directiva de 2008.

2.2.2.9.2 Pagamentos em atraso e execução de hipotecas

No que em particular se reporta a situações de mora e execução de hipotecas no crédito imobiliário, determinadas medidas se prevêem, de harmonia com o artigo 28 da Directiva que se podem sintetizar como segue:

Adoptar-se-ão medidas destinadas a incentivar as instituições de crédito a agir com ponderação adequada antes de instaurarem quaisquer acções executivas.

Aos Estados-membros se confere a faculdade exigir que, caso o dador de crédito seja autorizado a fixar e impor ao consumidor encargos decorrentes do incumprimento, que não

excedam o necessário para compensar o dador dos custos suportados em resultado do incumprimento.

Os Estados poderão autorizar os dadores de crédito a impor ao consumidor encargos adicionais em caso de incumprimento. Nesse caso, estabelecer-se-á um limite máximo a tais encargos.

Não poderão ser impedidas as partes de acordarem expressamente que a devolução ou a transferência para o dador da garantia ou do produto da respectiva venda é suficiente para reembolsar o crédito.

Se o preço obtido pelo imóvel afectar o montante devido pelo consumidor, há que instituir procedimentos ou adoptar medidas que assegurem o melhor preço pelo imóvel objecto de execução hipotecária.

Se, após a execução, subsistirem montantes em dívida, os Estados adoptarão medidas que viabilizem o reembolso, a fim de proteger os consumidores.

2.2.2.10 Supervisão dos intermediários de crédito e dos representantes nomeados

As actividades correntes dos intermediários de crédito sujeitar-se-ão à supervisão das autoridades competentes do Estado-membro de origem.

Os Estados-membros de origem disporão que os intermediários vinculados se sujeitem à supervisão directa (ou integrada na supervisão da instituição de crédito em nome da qual agem) se o dador for uma instituição de crédito legalmente autorizada ou outra instituição financeira submetida, nos termos da sua lei nacional, a um regime de autorização e supervisão equivalente.

Se, porém, o intermediário de crédito vinculado prestar serviços num Estado-membro diferente do de origem, fica sujeito à supervisão directa.

Os Estados-membros de origem que autorizarem os intermediários a nomear representantes assegurarão que estes se sujeitem à supervisão directa ou integrada na daquele em nome do qual agem.

As autoridades competentes dos Estados-membros em que o intermediário de crédito tenha uma sucursal são responsáveis por assegurar que os serviços por eles prestados no seu território estejam em conformidade com todas as obrigações para o efeito estabelecidas.

Se o intermediário de crédito com sucursal em um dado Estado-membro violar as disposições aí aprovadas, deve o Estado respectivo exigir que cesse a situação irregular.

Se o intermediário não adoptar as medidas preconizadas, as autoridades competentes do Estado de acolhimento forçá-lo-ão a fazê-lo. A natureza das medidas é comunicada às autoridades competentes do Estado de origem.

Se, apesar das medidas impostas, o intermediário persistir na violação das disposições em vigor no Estado de acolhimento, este pode, no limite, impedir que o visado inicie novas operações no seu território. Do facto se dará notícia, sem detença, à Comissão Europeia.

Em caso de conflito entre Estados, a **EBA** (Autoridade Bancária Europeia) dirimi-lo-á. Se a autoridade do Estado de acolhimento tiver motivos claros e demonstráveis para concluir que um intermediário de crédito que opere no seu território ao abrigo da liberdade de prestação de serviços (ou uma sucursal) viola as obrigações decorrentes das disposições aprovadas por força da directiva que não as especificadas neste particular, dá do facto nota à autoridade do Estado de origem, que tomará as medidas adequadas.

Se a autoridade competente o não fizer no lapso de um mês ou se, a despeito das medidas, o intermediário persistir em agir de forma claramente prejudicial aos interesses dos consumidores do Estado de acolhimento ou ao correcto funcionamento dos mercados, a autoridade do Estado de que se trata:

- a) Após informar a congénere do Estado de origem, tomará as medidas imprescindíveis para proteger os consumidores e assegurar o correcto funcionamento dos mercados, impedindo nomeadamente o intermediário relapso de iniciar novas operações no seu território.
- b) Pode remeter a questão para a **EBA** e requerer a sua assistência, caso em que a entidade europeia agirá no exercício das suas competências.

Os Estados de acolhimento inspeccionarão, em dados termos, as sucursais que neles se instalem.

2.2.2.11 Aparelhamento de molduras sancionatórias pelos Estados-membros *per se*

Como é de regra, a União Europeia não estabelece uma qualquer moldura sancionatória uniforme ou susceptível de harmonização, seja em que plano ou a que nível for, cuja observância se imporia a cada um dos Estados-membros singularmente considerados.

O regime de sanções cabe, de modo singular, a cada um dos Estados-membros no quadro dos sistemas neles estabelecidos.

Como critérios aferidores, os da efectividade das medidas sancionatórias, da proporcionalidade e da dissuasão.

Ademais, apela a União Europeia, *in casu* através dos órgãos legiferantes, a que se confira publicidade às decisões das sanções administrativas infligidas aos infractores, com uma reserva, porém: a publicidade cederá nas hipóteses em que a divulgação se revele susceptível de pôr seriamente em risco os mercados financeiros ou se mostre susceptível de causar danos desproporcionados às partes envolvidas.

2.2.2.12 Mecanismos de resolução extrajudicial de litígios

Regra de ouro no particular dos litígios suscitados em tema de relações jurídicas de consumo é a de que, a ocorrerem, se dirimam através de meios alternativos aos da administração convencional da justiça, ou seja, não de tribunais que relevem das ordem judicial ou administrativa e fiscal, consoante os casos, mas de tribunais arbitrais institucionais ou de julgados de paz, como sucede em Portugal.

Nos *consideranda* da directiva se diz expressamente, sem grande rigor, porém, que:

os consumidores deverão ter acesso a procedimentos de reclamação e recurso para a resolução extrajudicial de litígios emergentes dos direitos e obrigações conferidos pela presente directiva entre mutuantes e consumidores, bem como entre intermediários de crédito e consumidores.

Os Estados-membros deverão assegurar que a participação nesses procedimentos alternativos de resolução de litígios não seja facultativa para os mutuantes e os intermediários de crédito.

A fim de assegurar o bom funcionamento dos procedimentos alternativos de resolução de litígios no caso de actividades transfronteiriças, os Estados-membros deverão exigir e incentivar a cooperação das entidades responsáveis pela resolução extrajudicial de reclamações e recursos.

Neste contexto, as entidades de resolução extrajudicial de reclamações e recursos dos Estados-membros deverão ser incentivadas a participar na FIN-NET, uma rede de resolução de litígios financeiros que integra regimes nacionais de resolução extrajudicial responsáveis pela resolução de litígios entre consumidores e prestadores de serviços financeiros.

Do que precede ressalta que, a tratar-se de tribunais arbitrais institucionais, o sejam “necessários”, que não “voluntários”, como se vem processando até então. Excepção feita, por expressa iniciativa do legislador nacional, às lides que se suscitem no âmbito dos serviços públicos essenciais, desde 2011.

O que constitui, ao que se julga saber, uma excepção ou, ao menos, o colmatar de uma brecha à vista do que se vem legislando, já que os meios alternativos postos à disposição dos litigantes consumidores o são invariavelmente no domínio da arbitragem voluntária institucionalizada a que se podem escusar os profissionais que entendam subtrair-se ao seu império sem consequências de qualquer natureza.

No entanto, o que figura na disposição *infra* parece não traduzir fielmente o propósito de sujeitar os dadores de crédito e os intermediários a órgãos de administração extrajudicial da justiça de modo imperativo sem que lhes seja lícito eximir-se à competência destarte estabelecida.

Nem sempre as directivas, pelas traduções a que se submetem de uma dada matriz linguística original, reproduzem com fidedignidade o escopo a que o instrumento normativo visa.

Com efeito, o artigo 39 da Directiva de que se trata prescreve sob a epígrafe “*mecanismos de resolução de litígios*” expressamente o que segue:

1. Os Estados-membros asseguram o estabelecimento de procedimentos adequados e

eficazes de reclamação e recurso para a resolução extrajudicial de litígios de consumo com os mutuantes, os intermediários de crédito e os representantes nomeados em relação a contratos de crédito, utilizando as entidades já existentes, se for caso disso. Os Estados-Membros asseguram que esses procedimentos se apliquem aos mutuantes e aos intermediários de crédito e abrangem as actividades dos representantes nomeados.

2. Os Estados-membros exigem que as entidades responsáveis pela resolução extrajudicial de litígios de consumo cooperem para que os litígios transfronteiriços relacionados com contratos de crédito possam ser resolvidos.

Em conclusão, em ordem a cumprir-se o brocardo da “justiça célere, segura, eficaz e não onerosa”, os Estados-membros adscrevem-se à obrigação de criar *expressis verbis* ou de se servirem das estruturas já disponíveis *intra muros* para dirimir os litígios de forma irrenunciável para dadores de crédito, seus representantes ou intermediários, ao jeito de tribunais arbitrais necessários.

Sem que se vede obviamente aos consumidores o acesso aos órgãos de judicatura, nos termos do artigo 6.º da Convenção Europeia dos Direitos Humanos.

3 Medidas extraordinárias de prevenção e gestão do risco de incumprimento

3.1 No crédito ao consumidor

3.1.1 Fonte e âmbito

Os contratos de crédito ao consumo em risco de incumprimento ou em situação de mora, outorgados por instituições de crédito, são o alvo privilegiado de medidas extraordinárias adoptadas em razão das anormais circunstâncias decorrentes, entre outros, do resgate a que Portugal se sujeitou em 2011 pela situação de ruptura económico-financeira a que chegou.

Tais medidas emanam do regime estabelecido pelo DL 227/2012, de 25 de Outubro, regulamentado pelo Aviso n.º 17/2012, de 4 de Dezembro de 2012, do Banco de Portugal.

Os contratos de crédito neste passo enunciados são, regra geral, os celebrados pelos consumidores ao abrigo das leis que se sucederam no tempo e se podem qualificar como de crédito pessoal *lato sensu*²⁵.

Porém, do crédito pessoal em *sentido lato* se excluem determinadas espécies, a saber:

- Créditos garantidos por hipoteca, ou outro direito sobre coisa imóvel, destinados a habitação ou outros fins;
- Créditos de montante inferior a 200 euros ou superior a 75 mil euros;
- Créditos a pessoas singulares no âmbito da sua actividade profissional ou comercial;
- Créditos concedidos sob a forma de facilidade de descoberto bancário, que prevejam a obrigação de reembolso no prazo de um mês;
- Créditos destinados exclusivamente a trabalhadores da instituição de crédito e/ou concedidos sem juros ou outros encargos.

No entanto, o regime estabelecido pelo referenciado DL 227/2012, de 25 de Outubro, abrange contratos com um perfil mais alargado²⁶ como beneficiários das medidas

²⁵ Os créditos ao consumidor (créditos pessoais em *sentido lato*) abrangem, de harmonia com a classificação traçada pela autoridade reguladora:

- . “Crédito Pessoal”,
- . “Crédito Automóvel” e
- . “Cartões de Crédito, Linhas de Crédito, Contas Correntes Bancárias e Facilidades de Descoberto”.

E em cada uma das modalidades do crédito pessoal, eis como se nos apresenta o quadro estabelecido:

Crédito Pessoal

- Finalidade Educação, Saúde e Energias Renováveis
- Locação Financeira de Equipamentos
- Outros Créditos Pessoais

Crédito Automóvel

- Locação Financeira ou ALD: novos
- Locação Financeira ou ALD: usados
- Com reserva de propriedade e outros: novos
- Com reserva de propriedade e outros: usados

Cartões de Crédito, Linhas de Crédito, Contas Correntes Bancárias e Facilidades de Descoberto

²⁶ Neles se abrangem, não de forma de todo dissonante:

- a) Contratos de crédito para a aquisição, construção e realização de obras em habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, bem como para a aquisição de terrenos para construção de habitação própria;
- b) Contratos de crédito garantidos por hipoteca sobre bem imóvel;
- c) Contratos de crédito a consumidores abrangidos pelo disposto no Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de Junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 72-A/2010, de 18 de Junho, com excepção dos contratos de locação de bens móveis de consumo duradouro que prevejam o direito ou a obrigação de compra da coisa locada, seja no

arquitectadas.

Os consumidores em risco de incumprimento das obrigações decorrentes do contrato de crédito (ou em situação de mora) têm o direito de obter graciosamente informação, conselho e assistência da RACE - Rede de Apoio a Consumidores Endividados -, para o efeito criada.

Como poder-dever das instituições de crédito avulta o de se obrigarem a prestar informação aos consumidores acerca da rede.

Ante o incumprimento de obrigações decorrentes dos contratos respectivos, os dados de crédito devem providenciar pelo célere andamento dos procedimentos adoptados, de modo a promover, sempre que possível, a regularização, em sede extrajudicial, das situações de incumprimento.

Às instituições de crédito se veda a cobrança de comissões pela renegociação das condições do contrato de crédito, designadamente no tocante à análise e à formalização de tal operação.

O facto não impede, porém, a cobrança, mediante justificação documental, de emolumentos a conservatórias, cartórios notariais ou de encargos de natureza fiscal.

3.1.2 Plano de Acção para o Risco de Incumprimento (PARI)

Às instituições de crédito cumpre elaborar e concretizar um **Plano de Acção para o Risco de Incumprimento (PARI)**.

O PARI descreverá em pormenor os procedimentos e as medidas susceptíveis de acompanhamento da execução dos contratos de crédito e a gestão de situações de risco de

próprio contrato, seja em documento autónomo;

d) Contratos de crédito ao consumo celebrados ao abrigo do disposto no Decreto-Lei nº 359/91, de 21 de Setembro, alterado pelos Decretos-Leis nºs 101/2000, de 2 de Junho, e 82/2006, de 3 de Maio, com excepção dos contratos em que uma das partes se obriga, contra retribuição, a conceder à outra o gozo temporário de uma coisa móvel de consumo duradouro e em que se preveja o direito do locatário a adquirir a coisa locada, num prazo convencionado, eventualmente mediante o pagamento de um preço determinado ou determinável nos termos do próprio contrato;

e) Contratos de crédito sob a forma de facilidades de descoberto que estabeleçam a obrigação de reembolso do crédito no prazo de um mês.)

incumprimento.

Em particular, o PARI deve especificar:

- a)* Os procedimentos adoptados para o acompanhamento permanente e sistemático da execução dos contratos de crédito;
- b)* Os factos que, no âmbito de tais procedimentos, se consideram como indícios da degradação da capacidade financeira do consumidor para cumprir as obrigações decorrentes do contrato de crédito;
- c)* Os procedimentos desenvolvidos para a recolha, o tratamento e a análise da informação referente a consumidores que estejam em risco efectivo de incumprimento;
- d)* Os procedimentos definidos para o contacto com os consumidores em risco efectivo de incumprimento, incluindo, designadamente o prazo para a realização do primeiro contacto após a detecção de um dos factos a que se alude na alínea b), o qual não pode exceder 10 dias;
- e)* As soluções susceptíveis de serem propostas aos consumidores em risco efectivo de incumprimento;
- f)* As estruturas responsáveis pelo desenvolvimento dos procedimentos e acções previstas no PARI, indicando, com detalhe, as respectivas competências e descrevendo os mecanismos previstos para a sua articulação com outras estruturas ou entidades potencialmente envolvidas nesses procedimentos e acções;
- g)* Os planos de formação dos trabalhadores a quem sejam atribuídas tarefas no âmbito do PARI;
- h)* Os prestadores de serviços de gestão do incumprimento responsáveis pelo desenvolvimento de procedimentos e acções previstos no PARI, caso existam, detalhando os serviços contratados e os mecanismos previstos para a sua articulação com as estruturas ou com outras entidades potencialmente envolvidas nesses procedimentos e acções.

As instituições de crédito devem disponibilizar o PARI aos seus trabalhadores em moldes que permitam a sua consulta imediata e permanente.

O Banco de Portugal define, mediante aviso, estabelece o diploma legal respectivo, os factos e os procedimentos relevantes nos termos e para os efeitos constantes das alíneas de *a)* e *d)* precedentemente recortadas.

O Banco de Portugal fê-lo, como noutro passo se assinalou, pelo Aviso n.º 17/20102, de 4 de Dezembro de 2012, cuja entrada em vigor se protraiu para 1 de Janeiro de 2013.

3.1.3 Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (PERSI)

As instituições de crédito promovem as diligências necessárias à implementação do **Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (PERSI)** relativamente a consumidores, clientes bancários, que se encontrem em mora no cumprimento de obrigações decorrentes de contratos de crédito.

As distintas fases do PERSI desdobram-se em:

Contactos preliminares

Fase inicial

Fase de avaliação e proposta

Fase de negociação

Extinção do PERSI

Neste passo, dada a natureza da vertente apresentação, parece de excluir o tratamento institucional de cada uma das fases até à extinção do procedimento por não caber no perfil de um trabalho do estilo deste.

3.1.4 Rede de Apoio ao Consumidor Endividado (RACE)

Os consumidores em risco de incumprimento ou em mora nas prestações de crédito a que se acham adscritos podem obter informação, conselho e assistência junto de entidades que formam a rede de apoio ao consumidor endividado (RACE).

Tais entidades são reconhecidas pela Direcção-Geral do Consumidor mediante parecer do Banco de Portugal.

Se o consumidor recorrer a uma entidade da RACE - Rede de Apoio ao Consumidor Endividado -, nada pagará. Esse apoio é isento de encargos, ou seja, é gratuito, nada lhe podendo ser exigido, seja a que título for.

3.2 No crédito hipotecário: o regime extraordinário de protecção dos devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil

O irrealismo patente no “regime extraordinário de protecção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil”, na sua formulação original, levou a que a lei se traduzisse em autêntica letra morta.

Conquanto de forma não muito generosa, as alterações introduzidas em 2014 vieram a tornar algo mais exequível a lei.

Eis o que disciplina de modo geral:

3.2.1 Requisitos de aplicabilidade

Aplica-se o vertente regime jurídico às situações de incumprimento de contratos de mútuo celebrados no âmbito do sistema de créditos à habitação.

Para tanto, força é que se verifiquem cumulativamente requisitos a seguir enunciados:

1. *Que o crédito à habitação esteja garantido por hipoteca que incida sobre imóvel que seja a habitação própria permanente e única habitação do agregado familiar do mutuário e para o qual foi concedido;*
2. *Que o agregado familiar do devedor se encontre em situação económica muito*

difícil nos termos do artigo seguinte;

3. *Que o valor patrimonial do imóvel à data de apresentação do requerimento de acesso, não exceda:*
 - 3.1. € 100 000 nos casos em que o imóvel hipotecado tenha coeficiente de localização até 1,4;
 - 3.2. € 115 000 nos casos em que o imóvel hipotecado tenha coeficiente de localização entre 1,5 e 2,4;
 - 3.3. € 130 000 nos casos em que o imóvel hipotecado tenha coeficiente de localização entre 2,5 e 3,5;

3.2.2 Agregados familiares em situação económica muito difícil

Considera-se em situação económica muito difícil o agregado familiar relativamente ao qual se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:

1. Pelo menos um dos mutuários, seu cônjuge ou pessoa que com ele viva em condições análogas às dos cônjuges, se encontre em situação de desemprego²⁷ ou haja o agregado familiar sofrido uma redução do rendimento anual bruto - RAB - igual ou superior a 35 %;
2. A taxa de esforço do agregado familiar²⁸ com o crédito à habitação tenha aumentado para valor igual ou superior a:
 - 2.1. 45 % para agregados familiares que integrem dependentes;
 - 2.2. 50 % para agregados familiares que não integrem dependentes;
 - 2.3. 40 % para agregados familiares considerados famílias numerosas

²⁷ Considera-se que um membro do agregado familiar se encontra desempregado quando, tendo sido trabalhador por conta de outrem ou por conta própria, se encontre inscrito como tal no centro de emprego.

²⁸ A taxa de esforço do agregado familiar do mutuário é calculada tendo em conta os encargos decorrentes de todos os contratos de crédito garantidos por hipoteca sobre a habitação própria e permanente do mutuário, independentemente da sua finalidade.

3. O valor total do património financeiro de todos os elementos do agregado familiar seja inferior a metade do rendimento anual bruto do agregado familiar;
4. O património imobiliário do agregado familiar seja constituído unicamente:
 - 4.1. Pelo imóvel que seja a habitação própria e permanente do agregado familiar; e
 - 4.2. Por garagem e imóveis não edificáveis, até ao valor total de € 20 000;
5. O rendimento anual bruto do agregado familiar não exceda 14 vezes o valor máximo calculado em função da composição do agregado familiar e correspondente à soma global das seguintes parcelas:
 - 5.1. Pelo mutuário: 100 % do valor do salário mínimo nacional ou 120 % no caso de o agregado familiar ser composto apenas pelo requerente;
 - 5.2. Por cada um dos outros membros do agregado familiar que seja maior: 70 % do valor do salário mínimo nacional;
 - 5.3. Por cada membro do agregado familiar que seja menor: 50 % do valor do salário mínimo nacional
6. Sempre que algum dos consumidores, seus cônjuges ou equivalentes se encontre em situação de desemprego ou o agregado haja sofrido uma redução do RAB igual ou superior a 35 %, releva a redução de rendimento:
 - a) Proveniente de actividade profissional prestada a entidade em que nenhum dos membros do agregado familiar detenha uma participação qualificada, tal como é definida no Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras;
 - b) Ocorrida nos 12 meses anteriores à apresentação do requerimento de acesso.

3.2.3 Medidas de protecção em geral: modalidades

Em caso de incumprimento do crédito à habitação abrangido pelo regime extraordinário, os devedores têm direito à aplicação de uma ou de várias das seguintes modalidades de medidas de protecção em caso de eventual execução da hipoteca sobre o imóvel:

- a) **Plano de reestruturação das dívidas emergentes do crédito à habitação;**
- b) **Medidas complementares ao plano de reestruturação;**
- c) **Medidas substitutivas da execução hipotecária.**

Salvo acordo em contrário entre instituição de crédito e devedor, observar-se-á o que segue:

- . as medidas substitutivas são de aplicação subsidiária em relação às medidas de reestruturação
- . e as medidas complementares são de aplicação voluntária.

3.2.4 Acesso ao regime de protecção

O acesso ao regime extraordinário faz-se por requerimento do devedor à instituição de crédito com a qual haja sido celebrado o contrato de mútuo no âmbito do sistema do crédito à habitação.

O requerimento será apresentado até ao final do prazo para a oposição à execução relativa a créditos à habitação e créditos conexos garantidos por hipoteca ou até à venda executiva do imóvel sobre o qual incide a hipoteca do crédito à habitação, caso não tenha havido lugar a reclamações de créditos por outros credores.

3.2.5 Efeitos

Com a apresentação pelo devedor do requerimento e da documentação respectiva, a instituição de crédito mutuante fica impedida de promover a execução da hipoteca que constitui garantia do crédito à habitação até que cesse a aplicação das medidas de protecção para o efeito estabelecidas.

O deferimento do acesso ao regime extraordinário produz os seguintes efeitos:

- a) Sem prejuízo do disposto no artigo 15.^{o29}, constitui a instituição de crédito na obrigação de apresentar ao devedor uma proposta de plano de reestruturação;
- b) Suspende automaticamente o processo de execução hipotecária relativo às dívidas decorrentes do crédito à habitação;
- c) Constitui a instituição de crédito na obrigação de comunicar esse deferimento ao tribunal em que corre o processo de execução.

Sem prejuízo do dever da instituição de crédito, o devedor pode também proceder à comunicação ao tribunal competente.

3.2.6 Medidas substitutivas da execução hipotecária

- 1- As medidas substitutivas da execução hipotecária aplicar-se-ão quando ocorra uma das seguintes situações:
 - a) A instituição de crédito comunique ao mutuário a opção de, por inviável³⁰ não apresentar uma proposta de plano de reestruturação;
 - b) Nos casos previstos no n.º 2 do artigo 16.^{o31};

²⁹ O artigo 15 da Lei 58/2012 estabelece, sob a epígrafe “inviabilidade originária de reestruturação”, o que segue:

“1 - Nas situações em que, mesmo aplicando as medidas previstas nos artigos 11.º, 12.º e 13.º, o cumprimento do plano de reestruturação pelo mutuário se presume inviável nos termos do número seguinte, a instituição de crédito não está obrigada a propor ao mutuário um plano de reestruturação.

2 - Para efeitos da presente lei, presume-se inviável o cumprimento de um plano de reestruturação quando este implique para o agregado familiar do mutuário uma taxa de esforço superior aos limites previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 5.º

3 - No caso previsto no n.º 1, a instituição de crédito pode optar por, dentro do prazo previsto no n.º 2 do artigo 10.º, apresentar ao mutuário uma proposta de plano de reestruturação que contemple medidas complementares referidas no n.º 2 do artigo 19.º

4 - Caso opte por não apresentar proposta de plano de reestruturação nos termos dos n.ºs 1 a 3, a instituição de crédito fica obrigada a, dentro do prazo do n.º 2 do artigo 10.º, comunicar por escrito ao mutuário:

a) A decisão de não lhe apresentar proposta de plano de reestruturação; e

b) A aceitação da aplicação de medidas substitutivas da execução hipotecária conforme previsto na secção IV do presente capítulo.”

³⁰ Presume-se inviável o cumprimento de um plano de reestruturação quando este implique para o agregado familiar do mutuário uma taxa de esforço superior aos limites previstos, a saber,

i) 45 % para agregados familiares que integrem dependentes;

ii) 50 % para agregados familiares que não integrem dependentes;

iii) 40 % para agregados familiares considerados famílias numerosas.

³¹ Eis os casos aí previstos:

“Se o mutuário

c) As partes não tenham chegado, dentro do prazo aplicável, a um acordo sobre a adopção das medidas complementares, nos termos do artigo 19.º.³²

2 - Sempre que se verifique o disposto no n.º 1, a instituição de crédito só pode recusar a aplicação de medidas substitutivas quando:

a) A hipoteca referida na alínea a) do artigo 4.º não seja de 1.º grau, excepto se essa hipoteca tiver sido constituída a favor da mesma instituição de crédito para garantia de um crédito à habitação concedido ao mesmo mutuário;

b) O imóvel sobre o qual incide esta hipoteca tenha constituído qualquer outra hipoteca para garantir outros créditos do mutuário, junto de outras instituições financeiras.

3 - À data de concretização da medida substitutiva, o imóvel deve:

a) Encontrar-se livre de ónus ou encargos, incluindo contratos de arrendamento total ou parcial, de comodato ou outras formas de cedência gratuita ou onerosa, e livre de pessoas e bens, não se considerando ónus ou encargos, para este efeito, as garantias reais sobre o imóvel, constituídas a favor da instituição de crédito mutuante;

b) Estar titulado por licença de utilização válida;

. recusar,

. não formalizar ou

. não se pronunciar no prazo de 30 dias sobre uma proposta de plano de reestruturação apresentada pela instituição de crédito, e cujo cumprimento se presume viável nos termos do n.º 2 do artigo anterior, perde o direito à aplicação de medidas substitutivas, excepto se a instituição de crédito mantiver a intenção de as aplicar.”

³² Cfr. o artigo 19, a saber,

Medidas complementares

1 - A instituição de crédito e o mutuário devem iniciar negociações com vista à adoção de medidas complementares ao plano de reestruturação, verificando-se uma das seguintes situações:

a) O plano de reestruturação, no curso da sua execução, se mostre inviável, nos termos do n.º 2 do artigo 15.º;

b) Em caso de incumprimento pelo mutuário de três prestações seguidas previstas no plano de reestruturação.

2 - As medidas complementares ao plano de reestruturação podem ser quaisquer das previstas no n.º 1 do artigo 10.º que ainda não tenham sido aplicadas, ou outras, designadamente a carência total até 12 meses ou a redução parcial do capital por amortizar.

3 - As negociações referidas no n.º 1 podem iniciar-se a qualquer momento, a pedido do mutuário ou da instituição de crédito, e deverão concluir-se no prazo de 30 dias após a receção do pedido.

4 - A adopção das medidas complementares previstas no presente artigo é facultativa para as instituições de crédito, mesmo que solicitadas pelo mutuário e ainda que na ausência da sua adoção o plano de reestruturação se mostre inviável.

- c) Encontrar-se em condições aptas ao fim a que se destina e em bom estado de conservação.
- 4 - À data de concretização da medida substitutiva não devem existir desconformidades entre os documentos de registo predial, os documentos de registo na Autoridade Tributária e Aduaneira e os documentos de licenciamento da respectiva utilização.
- 5 - Se a medida substitutiva adoptada não for imediatamente possível de concretizar, exclusivamente devido a incumprimento do disposto nos n.ºs 3 e 4, e o mutuário não fizer cessar a causa de incumprimento no prazo de 60 dias, o processo das medidas substitutivas extingue-se sem lugar à aplicação de qualquer outra.

3.2.7 Modalidades de medidas substitutivas

As medidas substitutivas da execução hipotecária aplicáveis aos casos previstos no artigo anterior são:

- a) A dação em cumprimento do imóvel hipotecado;
- b) A alienação do imóvel a FIIAH, promovida e acordada pela instituição de crédito, com ou sem arrendamento e opção de compra a favor do mutuário e entrega do preço à instituição de crédito, liquidando-se assim a dívida;
- c) A permuta por uma habitação de valor inferior, com revisão do contrato de crédito e redução do capital em dívida pelo montante da diferença de valor entre as habitações.

3.2.8 Efeitos das medidas substitutivas

A aplicação das medidas substitutivas produz os seguintes efeitos:

. No caso da dação em cumprimento, a dívida extingue-se totalmente quando:

- i) A soma do valor da avaliação actual do imóvel, para efeito de dação, e das

quantias entregues a título de reembolso de capital for, pelo menos, igual ao valor do capital inicialmente mutuado, acrescido das capitalizações que possam ter ocorrido; ou

- ii) O valor de avaliação actual do imóvel, para efeito de dação, for igual ou superior ao capital que se encontre em dívida.

. No caso da alienação do imóvel a FIIAH, a dívida extingue-se totalmente quando:

- i) A soma do valor pago pelo FIIAH para aquisição do imóvel e das quantias entregues pelo mutuário a título de reembolso de capital for, pelo menos, igual ao valor do capital inicialmente mutuado, acrescido das capitalizações que possam ter ocorrido; ou ii) O valor pago pelo FIIAH para aquisição do imóvel for igual ou superior ao capital que se encontre em dívida;

. No caso da permuta de habitação, a revisão do contrato de crédito à habitação nos termos do artigo 27.^o³³

. Extinção de processos judiciais relativos à cobrança de montantes devidos ao abrigo do contrato de crédito à habitação.

. Quando a transmissão do imóvel, ao saldar-se na dação em cumprimento e na alienação ao FIIAH, não determine a extinção total da dívida, mantém-se apenas a dívida relativamente ao capital remanescente, aplicando-se-lhe os termos e condições contratuais equivalentes aos que se encontravam em vigor para o crédito objecto desta medida.

A dívida remanescente referida no número anterior não pode beneficiar de novas garantias reais ou pessoais.

³³ O artigo 27 da Lei 58/2012, de 9 de Novembro, no que tange à **permuta de habitação, estatui:**

1 - A instituição de crédito que se encontre obrigada a aplicar medidas substitutivas da execução hipotecária, nos termos do regime estabelecido na presente lei, pode ainda propor ao mutuário a permuta da habitação hipotecada por uma outra habitação de valor inferior que pertença à instituição de crédito ou a terceiro interessado na transacção.

2 - A permuta de habitações será acompanhada de um acordo de substituição do contrato de crédito à habitação ou de revisão das condições do contrato existente, de modo a que seja mais viável o cumprimento pelo mutuário das suas obrigações.

3 - A diferença entre os valores das habitações permutadas será deduzida ao capital em dívida.

4 - O mutuário pode, sem perder o direito a uma outra medida substitutiva, recusar a permuta de habitações prevista na presente lei.

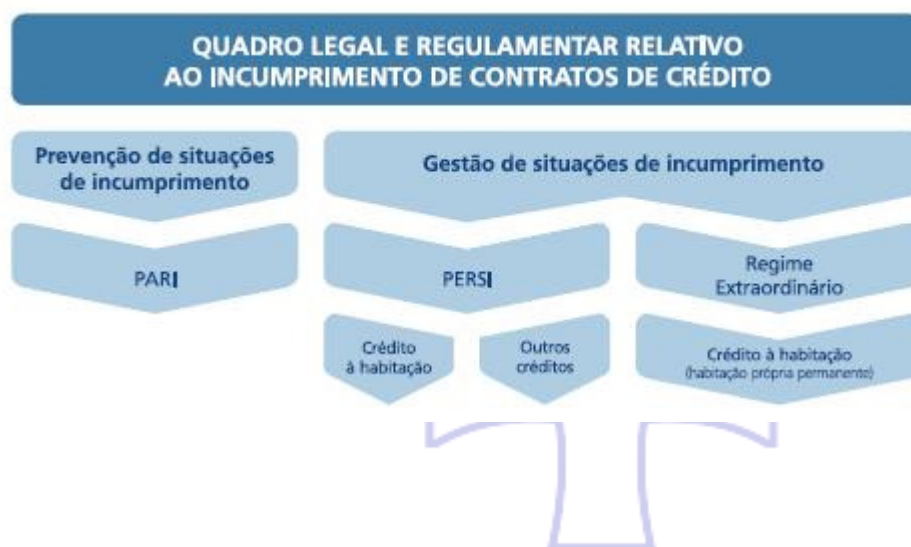
5 - Em caso de recusa do mutuário nos termos do número anterior, deve a instituição de crédito propor ao mutuário uma das restantes medidas substitutivas.

3.2.9 Súmula: quadro legal e regulamentar atinente ao incumprimento de contratos de crédito

Se nos socorrermos dos quadros elaborados pelo Banco de Portugal e disponíveis no seu Portal do Cliente Bancário, teremos o esquema delineado como segue:

Os clientes bancários que enfrentem dificuldades no cumprimento de contratos de crédito dispõem de um conjunto de direitos estabelecidos na lei.

Os direitos aplicam-se na prevenção e na gestão do incumprimento de contratos de crédito.



3.2.9.1 Direitos do consumidor (cliente bancário)

3.2.9.1.1 Prevenção do incumprimento

As instituições de crédito estão obrigadas a implementar procedimentos que permitam o acompanhamento regular dos contratos de crédito, de modo a prevenir situações de

incumprimento por parte dos seus clientes. Para o efeito, as instituições devem definir um **Plano de Acção para o Risco de Incumprimento (PARI)** (Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de Outubro).

O cliente bancário que alerte a instituição de crédito para o risco de vir a incumprir, devido, por exemplo, a uma situação de desemprego ou de doença, tem direito a receber da instituição um documento que o informe dos seus direitos e deveres. A instituição deve também informá-lo dos contactos a utilizar nas comunicações que efectuar com a instituição.

A instituição de crédito deve proceder à avaliação da capacidade financeira do cliente bancário e, caso verifique que este dispõe de meios para evitar o incumprimento, deve propor-lhe soluções adequadas à sua situação financeira, objectivos e necessidades.

3.2.9.1.2 Gestão do incumprimento

Os clientes bancários que estejam em atraso no cumprimento dos seus contratos de crédito, têm direito a ser integrados no PERSI - Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro).

O PERSI aplica-se à generalidade dos contratos de crédito celebrados com clientes bancários particulares. Não depende de quaisquer condições de acesso nem de pedido apresentado pelo cliente, podendo este, todavia, fazê-lo.

O cliente bancário tem direito a receber um documento que o informe dos seus direitos e deveres no âmbito do PERSI. Após avaliação da capacidade financeira do cliente bancário, a instituição de crédito deve apresentar uma ou mais propostas de reestruturação adequadas à situação financeira do cliente.

Durante a negociação, a lei dá ao cliente bancário um conjunto de garantias. Entre estas garantias, a instituição de crédito está impedida de proceder à resolução do contrato de crédito, de promover acções judiciais contra o cliente bancário com vista à recuperação do seu crédito ou de ceder esse crédito a terceiros.

Os clientes bancários, em situação económica muito difícil, que se encontrem em atraso no pagamento das prestações do seu crédito à habitação podem beneficiar do regime

extraordinário de protecção de devedores de crédito à habitação [Lei n.º 58/2012, de 9 de Novembro, (com as modificações introduzidas pela Lei 58/2014, de 25 de Agosto)].

O acesso a este regime extraordinário depende da apresentação de requerimento pelo cliente bancário e do preenchimento de um conjunto de condições de acesso.

Os clientes que tiverem acesso a este regime têm direito à reestruturação da sua dívida se a instituição de crédito verificar que têm capacidade financeira que lhes permita cumprir o pagamento das prestações do contrato de crédito à habitação reestruturado.

O regime prevê ainda a adopção de medidas excepcionais, das quais pode resultar a extinção parcial ou total da dívida.

Se for integrado no regime extraordinário, o cliente bancário beneficia de um conjunto de garantias, nomeadamente a impossibilidade de a instituição de crédito efectuar a execução da hipoteca da habitação.

3.2.9.1.3 Deveres do consumidor

O consumidor, cliente bancário, deve gerir as suas responsabilidades de crédito de forma responsável, alertando tempestivamente as instituições de crédito para o eventual risco de incumprimento.

O consumidor deve colaborar com a instituição de crédito na procura de soluções para a regularização do incumprimento.

O consumidor deve responder a tempo e horas às solicitações dirigidas pela instituição de crédito, facultando todas as informações disponíveis e os documentos necessários. Se o não fizer, o consumidor pode deixar de beneficiar dos direitos e das garantias conferidas pela legislação em vigor.

3.3 A dação em cumprimento: as lições do regime extraordinário do crédito hipotecário

Muito se discute na jurisprudência as consequências da execução hipotecária da casa de morada de família coberta por crédito hipotecário.

Divergem as soluções consoante as concretas hipóteses de facto.

Talvez o critério legal, no quadro das soluções extraordinárias e extrajudiciais aduzidas pela correspondente lei, se revele susceptível de oferecer aos tribunais, nos casos pendentes e onde não valha o regime ora em revelação, as bases aferidoras de uma solução bem mais equitativa...

Eis o que a tal propósito se define neste particular.

3.3.1 No caso da dação em cumprimento, a dívida extingue-se totalmente quando:

A soma do valor da **avaliação actual do imóvel**, para efeito de dação, e das quantias entregues a **título de reembolso de capital** for, pelo menos, igual ao valor do capital inicialmente mutuado, acrescido das capitalizações que possam ter ocorrido; ou

. O valor de avaliação actual do imóvel, para efeito de dação, for igual ou superior ao capital que se encontre em dívida.

3.3.2 Dação em cumprimento

Para efeitos de cumprimento das obrigações do mutuário decorrentes do contrato de crédito à habitação, a dação em cumprimento do imóvel hipotecado concretiza-se com a transmissão do imóvel para a titularidade da instituição de crédito.

3.3.3 Diferimento da desocupação do imóvel

Sendo decidida a medida da dação em cumprimento, o mutuário tem o direito a um diferimento na respectiva contratação pelo prazo adicional de seis meses, durante o qual pode usar e fruir do imóvel.

É condição do exercício deste direito que o mutuário celebre com a instituição de crédito contrato promessa de dação e, caso a instituição de crédito o solicite, outorgue a seu favor uma procuração irrevogável para celebração do contrato definitivo de dação.

Durante o período de diferimento o mutuário beneficia de carência de capital, apenas sendo devidas as prestações de juros remuneratórios.

A mora no pagamento previsto no número anterior faz cessar automaticamente o direito ao diferimento da dação, permitindo a sua imediata execução.

Não haverá lugar ao diferimento de desocupação caso o mutuário tenha incumprido mais de três prestações seguidas após a aplicação das medidas complementares.

As soluções neste passo concretizadas poderão constituir, pois, em termos de valores e de cálculos conexos um leque de critérios para uma resposta cabal às situações *sub judice*.

