

Decreto-Lei nº 240/2006, de 22 de Dezembro

Com a abertura progressiva do mercado do crédito à habitação no início da década de 80 e com a liberalização das taxas de juro, hoje livremente negociadas entre as instituições de crédito e os seus clientes, o crédito à habitação tornou-se uma área do mercado especialmente atractiva para aquelas instituições.

O mercado do crédito à habitação é hoje uma área de forte concorrência entre as instituições de crédito, procurando cada uma delas captar o maior universo de clientes.

Por este motivo, a publicidade, enquanto instrumento da concorrência, tornou-se mais criativa, agressiva e apelativa para os consumidores.

Neste contexto de forte concorrência, a margem praticada por cada instituição face ao crédito que concede (*spread*) tornou-se o objecto principal da mensagem publicitária, o instrumento pelo qual as instituições competem entre si, alterando o seu valor como forma de atrair os clientes. Do mesmo modo, o *spread* tornou-se o lado visível de um contrato que tem outras variáveis com igual repercussão sobre o montante final a pagar pelos consumidores, mas que são menos conhecidas por estes, entre elas o indexante, o *cross-selling*, as comissões, as despesas pelo reembolso antecipado e os arredondamentos.

O arredondamento da taxa de juro é uma prática relativamente recente que se encontra intrinsecamente ligada ao valor do *spread* oferecido pelas instituições de crédito aos seus clientes. Os arredondamentos em alta têm permitido fixar em escalões superiores a taxa anual nominal aplicada aos contratos de crédito à habitação. Com as regras estabelecidas no presente diploma, o arredondamento da taxa de juro é obrigatoriamente feito à milésima, por excesso ou por defeito, quer para os contratos de crédito à habitação que venham a ser celebrados quer para aqueles que se encontram em execução à data da sua entrada em vigor, aplicando-se nestes casos uma refixação do arredondamento da taxa de juro.

As disposições que agora se introduzem estão em sintonia com a Directiva nº 93/13/CE, do Conselho, de 5 de Abril, relativa às cláusulas abusivas nos contratos celebrados com os consumidores, transposta para o ordenamento jurídico português pelo Decreto-Lei nº 220/95, de 31 de Janeiro, que altera o Decreto-Lei nº 446/85, de 25 de Outubro.

O disposto no presente decreto-lei salvaguarda as disposições legais atinentes aos direitos dos consumidores e aplica-se aos contratos de crédito acima referidos que venham a ser celebrados após a sua entrada em vigor e aos contratos em execução, a partir da refixação da taxa de juro, para efeitos de arredondamento, que deve ocorrer logo após o mencionado início de vigência.

O crédito para aquisição ou construção de habitação própria é, em Portugal, a principal causa de endividamento das famílias e constitui um motivo de preocupação na prevenção do sobreendividamento, pelo que o Governo decide legislar no sentido de conferir aos contratos de crédito para aquisição, construção e realização de obras em habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, bem como para aquisição de terrenos para construção de habitação própria, e à publicidade aos mesmos um maior grau de transparência, atribuindo ao arredondamento a mesma visibilidade que é dada ao *spread* pelas instituições de crédito.

Para além deste aspecto, o Governo decide legislar no sentido de uniformizar os critérios utilizados no arredondamento e no indexante da taxa de juro.

Deste modo, é criada a obrigatoriedade de arredondamento da taxa de juro à milésima, é reforçado o direito à informação dos consumidores, devendo estes ser informados, de forma clara e expressa, do arredondamento efectuado, da taxa de juro aplicada e do respectivo indexante, e são estabelecidas regras sobre a publicidade ao crédito à habitação.

Foi ouvido o Banco de Portugal.

Foi promovida a consulta ao Conselho Nacional do Consumo e à Associação Portuguesa de Consumidores e Utilizadores de Serviços Financeiros (SEFIN).

Assim:

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

Artigo 1.º

Objecto

O presente decreto-lei estabelece as regras a que deve obedecer o arredondamento da taxa de juro quando aplicado aos contratos de crédito para aquisição, construção e realização de obras em habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento e para aquisição de terrenos para construção de habitação própria celebrados entre as instituições de crédito e os seus clientes.

Artigo 2.º

Âmbito

O disposto no presente decreto-lei aplica-se aos contratos de crédito referidos no artigo anterior que venham a ser celebrados após a sua entrada em vigor e aos contratos em execução, a partir da refixação da taxa de juro, para efeitos de arredondamento, que deve ocorrer logo após o mencionado início de vigência.

Artigo 3.º

Taxa de juro

Quando a taxa de juro aplicada aos contratos de crédito abrangidos pelo disposto no presente decreto-lei for indexada a um determinado índice de referência, deve a mesma resultar da média aritmética simples das cotações diárias do mês anterior ao período de contagem de juros.

Artigo 4.º

Arredondamento da taxa de juro

1 - O arredondamento da taxa de juro deve obrigatoriamente ser feito à milésima da seguinte forma:

- a) Quando a 4.^a casa decimal é igual ou superior a cinco, o arredondamento é feito por excesso;
- b) Quando a 4.^a casa decimal é inferior a cinco, o arredondamento é feito por defeito.

2 - O arredondamento deve incidir apenas sobre a taxa de juro, sem adição da margem (*spread*) aplicada pela instituição de crédito sobre uma taxa de referência ou indexante.

Artigo 5.º

Dever de informação

1 - A instituição de crédito deve informar clara e expressamente os seus clientes sobre o arredondamento a que se refere o artigo anterior, a taxa de juro aplicada e o respectivo indexante a que se refere o artigo 3.º

2 - As simulações disponibilizadas pelas instituições de crédito no seu sítio da Internet devem mencionar de forma clara e expressa as informações referidas no número anterior.

Artigo 6.º

Publicidade

Na publicidade ao crédito para aquisição, construção e realização de obras em habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, bem como para aquisição de terrenos para construção de habitação própria, e em todas as comunicações comerciais que tenham por objectivo, directo ou indirecto, a sua promoção com vista à comercialização deve ser feita referência expressa à taxa de juro aplicada e respectivo indexante e ao arredondamento.

Artigo 7.º

Contra-ordenações

1 - A violação do disposto nos artigos 3.º a 5.º constitui contra-ordenação punível nos termos da alínea *j*) do artigo 210.º e do artigo 212.º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei nº 298/92, de 31 de Dezembro, sem prejuízo da aplicação das demais disposições em matéria contra-ordenacional aí previstas.

2 - A violação do disposto no artigo 6.º constitui contra-ordenação punível com coima de € 20 000 a € 44 000.

3 - A tentativa e a negligência são sempre puníveis.

Artigo 8.º

Fiscalização

1 - A fiscalização do cumprimento do disposto nos artigos 3.º a 5.º do presente decreto-lei, bem como a aplicação das correspondentes coimas e sanções acessórias, é da competência do Banco de Portugal, sendo aplicável o Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras.

2 - Compete ao Instituto do Consumidor, nos termos do Código da Publicidade, aprovado pelo Decreto-Lei nº 330/90, de 23 de Outubro, a fiscalização do disposto no artigo 6.º, bem como a instrução dos processos de contra-ordenação resultantes da sua violação, cabendo à Comissão de Aplicação de Coimas em Matéria Económica e de Publicidade (CACMEP) a aplicação das sanções devidas.

Artigo 9.º

Produto das coimas

O produto das coimas decorrentes da violação do disposto no artigo 6.º reverte em:

- a) 40% para o Instituto do Consumidor;
- b) 60% para o Estado.

Artigo 10.º

Avaliação da execução do diploma

No final do 1.º ano a contar da data de entrada em vigor do presente decreto-lei, o Banco de Portugal elabora e divulga um relatório de avaliação do impacte da aplicação do mesmo.

Artigo 11.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor 30 dias após a data da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 2 de Novembro de 2006. - *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa - Fernando Teixeira dos Santos - Alberto Bernardes Costa - Manuel António Gomes de Almeida de Pinho.*

Promulgado em 15 de Dezembro de 2006.

Publique-se.

O Presidente da República, ANÍBAL CAVACO SILVA.

Referendado em 18 de Dezembro de 2006.

O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa.*