

## **Banco de Portugal**

### **Carta Circular nº 108/2002/DSB, de 18-12-2002**

ASSUNTO: **DL 220/94, de 23 de Agosto - esclarecimento sobre a fórmula de cálculo da Taxa Anual Efectiva (TAE)**

Considerando que um dos objectivos assumidos pelo legislador com a publicação do Decreto-Lei nº 220/94, de 23 de Agosto, foi a criação de condições adequadas a permitir juízos de comparação e, por essa via, reforçar a transparência do mercado de crédito;

Considerando que o Decreto-Lei nº 255/93, de 15 de Julho, veio permitir que os contratos de compra e venda com mútuo, com ou sem hipoteca, referentes a prédios urbanos destinados a habitação sejam efectuados por documento particular;

Considerando que o nº 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei nº 220/94, de 23 de Agosto, exclui do cálculo da TAE os pagamentos resultantes de emolumentos notariais;

Considerando que a inclusão dos custos de celebração dos contratos por documento particular na fórmula de cálculo da TAE se traduz na criação de condições adversas aos objectivos acima citados, em particular quando os custos do contrato celebrado por documento particular não forem superiores aos emolumentos notariais que seriam devidos no caso de opção por escritura pública;

É nosso entendimento, interpretando o disposto no art.º 4.º do mencionado Decreto-Lei nº 220/94, que:

- a) No caso de contratos celebrados por documento particular substitutivo de escritura pública, nas condições previstas no Decreto-Lei nº 255/93, de 15 de Julho, os encargos relativos à sua celebração podem não ser incluídos no cálculo da TAE;
- b) Todavia, tais encargos, sem prejuízo do respeito das regras de transparência aplicáveis, só beneficiam da isenção, para efeitos do referido cálculo, na parte em que não excedam os custos que seriam suportados pelo cliente, no caso de o contrato ser celebrado por instrumento notarial (escritura pública).

---

**Enviada a:**

Bancos, Caixa Geral de Depósitos, Caixa Económica Montepio Geral, Caixas Económicas, Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo e Caixas de Crédito Agrícola Mútuo.