

Banco de Portugal

Carta-Circular nº 19/2009/DSB, de 3-2-2009

ASSUNTO: Entendimento do Banco de Portugal quanto à cobrança de juros após o reembolso antecipado total de crédito à habitação.

O Banco de Portugal tem vindo a receber reclamações relativas à cobrança de juros após o reembolso antecipado total de crédito à habitação. Em particular, os clientes bancários questionam o Banco de Portugal quanto à exigência, por parte das instituições mutuantes, do pagamento de juros respeitantes ao período que medeia entre a data de reembolso antecipado total do crédito e a data em que se venceria a prestação seguinte nos termos contratuais.

Neste contexto, transmite-se que, no entendimento do Banco de Portugal, o artigo 5.º, nº 2 do Decreto-Lei nº 51/2007, de 7 de Março, na redacção introduzida pelo Decreto-Lei nº 88/2008, de 29 de Maio, não permite que, no âmbito do reembolso antecipado total da quantia mutuada, as instituições de crédito mutuantes procedam à cobrança de juros relativamente ao futuro, isto é, para além do momento em que o montante em dívida é reembolsado. Assim, em caso de reembolso antecipado total, o cálculo do valor a ser reembolsado pelos mutuários deverá ter por referência o capital em dívida após a última prestação vencida e paga, acrescido dos juros devidos até à data do reembolso antecipado.

É igualmente entendimento deste Banco que as cláusulas dos contratos de crédito à habitação que prevejam a obrigatoriedade do mutuário pagar por inteiro a prestação correspondente ao período em que a antecipação é feita, não são susceptíveis de aplicação à luz do disposto no referido artigo 5.º do Decreto-Lei nº 51/2007.

Enviada a:

Bancos, Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Geral de Depósitos, Caixas de Crédito Agrícola Mútuo, Caixas Económicas, Instituições Financeiras de Crédito, Sociedades de Factoring, Sociedades de Garantia Mútua, Sociedades de Investimento e Sociedades de Locação Financeira.