

Banco de Portugal

Carta-Circular nº 47/2009/DSB, de 20-5-2009

ASSUNTO: **Entendimento relativo à renegociação das condições do crédito à habitação (Decreto-Lei nº 171/2008, de 26 de Agosto)**

O Banco de Portugal tem vindo a receber reclamações e pedidos de informação relativos à cobrança de comissões por parte das instituições mutuantes aquando da renegociação das condições dos empréstimos à habitação, em especial quanto à aplicação do disposto no Decreto-Lei nº 171/2008, de 26 de Agosto, nos casos de comissões associadas à alteração de companhia seguradora.

Com a publicação do Decreto-Lei nº 171/2008, o legislador pretendeu eliminar as barreiras económicas ou legais à renegociação das condições dos empréstimos e à respectiva mobilidade, procurando promover a concorrência no sistema financeiro e diminuir o peso dos encargos das famílias com o crédito à habitação, como se refere no preâmbulo daquele diploma. Nesse sentido, o legislador veio proibir a cobrança de comissões pela análise da renegociação das condições do crédito (número 1 do artigo 3.º), clarificar a aplicação neste domínio da proibição da prática de *tying*, considerando prática comercial vedada fazer depender a renegociação do crédito da aquisição de outros produtos ou serviços financeiros (número 2 do artigo 3.º) e consagrar o princípio da intangibilidade de contratos de seguro celebrados para garantia da obrigação de pagamento no âmbito do contrato de mútuo (artigo 4.º).

Na perspectiva do Banco de Portugal, o Decreto-Lei nº 171/2008 apenas proíbe a cobrança de comissões pela renegociação do empréstimo e o condicionamento dessa renegociação à aquisição de outros produtos e serviços financeiros, não se pronunciando o legislador sobre os efeitos da renegociação nas condições dos empréstimos à habitação. Deste modo, é deixada à liberdade das partes a estipulação das novas condições aplicáveis aos contratos, designadamente no que respeita à previsão de novos *spreads*.

Recorda-se, a este respeito, que o Banco de Portugal transmitiu às instituições de crédito, através da Carta-Circular nº 61/2008/DSB, de 30 de Setembro, que, na sua perspectiva, o Decreto-Lei nº 171/2008 visa proibir a cobrança de qualquer comissão associada ao processo de revisão das condições do contrato de crédito, desde a análise até à respectiva formalização da renegociação, excluindo-se dessa proibição a repercussão dos custos suportados pelas instituições de crédito junto de terceiros (designadamente perante Conservatórias e Cartórios Notariais, ou que tenham natureza fiscal) por conta dos clientes, mediante a apresentação de justificação documental aos clientes. Na mesma Carta-Circular, o Banco de Portugal destacou também que a renegociação do crédito engloba a alteração de cláusulas contratuais, relativas ou não à revisão das condições financeiras do mesmo, que ocorra durante a vigência do contrato, não sendo portanto permitida a cobrança de qualquer montante aquando da sua alteração.

Assim, no âmbito da renegociação das condições do crédito à habitação (por exemplo, *spread* e/ou prazo do contrato), está vedada às instituições de crédito a cobrança de qualquer comissão pela análise da renegociação dessas condições, dependendo tal alteração de acordo prévio entre o cliente bancário e a instituição. Também estão abrangidos por esta proibição de cobrança de comissões os casos em que a renegociação tenha em vista a alteração do regime de taxa de juro dos contratos. Estando vedado às instituições de crédito fazerem depender a renegociação do crédito da aquisição de outros produtos ou serviços financeiros, desta proibição estão, todavia, excluídos aqueles casos em que o contrato já prevê, desde início, as condições para a efectivação de redução do *spread* em função do cumprimento de determinados requisitos, designadamente, da subscrição de outros produtos ou serviços bancários.

Neste contexto, reforça-se o entendimento do Banco de Portugal transmitido pela referida Carta-Circular nº 61/2008/DSB, de 30 de Setembro, especificando-se que, a alteração de companhia seguradora está abrangida pela proibição de cobrança de comissões associadas ao processo de revisão das condições do crédito, nos termos do número 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei nº 171/2008.

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 de Moeda Electrónica, Instituições Financeiras de Crédito, Sociedades de Factoring, Sociedades de Garantia Mútua, Sociedades de Investimento, Sociedades de Locação Financeira e Sociedades Financeiras para Aquisições a Crédito.