

## **A proteção do consumidor-mutuário no crédito à habitação a taxa de juro variável**

**Consumer protection in variable interest rate housing credit**

**Mariana Fontes da Costa**

Professora Auxiliar das Faculdades de Direito e Economia da Universidade do Porto

Investigadora do CIJE – Centro de Investigação Jurídico-Económica

Rua dos Bragas, 223, 4050-123 Porto, Portugal

[mcosta@direito.up.pt](mailto:mcosta@direito.up.pt)

<https://orcid.org/0000-0002-4146-8553>

Junho 2018

**RESUMO:** O presente artigo tem como propósito abordar alguns dos principais mecanismos consagrados pelo ordenamento jurídico português para proteção do consumidor-mutuário em sede de crédito à habitação a taxa de juro variável. Considerando o potencial de oscilação da taxa de juro variável ao longo da vida do contrato de crédito, o primeiro ponto abordado visará avaliar se existe algum limite legal máximo às taxas de juro aplicadas pelas instituições de crédito em sede de crédito à habitação, analisando-se, em seguida, a situação diametralmente oposta, traduzida na averiguação da existência de um limite mínimo a partir do qual a descida do indexante deixará de se repercutir no valor da taxa de juro cobrada. Por fim, abordar-se-á o novo regime jurídico consagrado pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, dedicando especial atenção aos deveres de informação do mutuante a respeito da taxa de juro e suas alterações e à proibição de contratar que resulta da obtenção de um resultado negativo na avaliação da solvabilidade do consumidor-mutuário no crédito à habitação.

**PALAVRAS-CHAVE:** Crédito à habitação; taxa de juro variável; juros negativos; deveres de informação; avaliação da solvabilidade; Decreto-Lei n.º 74-A/2017.

**ABSTRACT:** This article focuses on some of the most important mechanisms foreseen in Portuguese Law for the protection of consumers in the framework of variable interest rate housing credit. For that purpose, it begins by analysing the dangers generated by the potential variation of the interest rate during the life of the contract and by assessing if the general legal limit regarding the maximum amount of interest rates chargeable within loan contracts applies to credit institutions in housing credit. It then evaluates the opposite scenario, questioning if there is a minimum limit from which the reference rate's decrease will cease to be reflected on the interest rate applied. Finally, the article focuses on the new legal regime foreseen in Decree-Law 74-A/2017 of 23 June. Special attention will be given to the information duties vis-à-vis the borrower regarding the interest rate and the changes it may suffer, as well as the prohibition of engaging in contracts pursuant to a negative evaluation in a creditworthiness assessment of the consumer seeking housing credit.

**KEY WORDS:** Housing credit; variable interest rate; negative interest rate; information duties; creditworthiness assessment; Decree-Law 74-A/2017.

## SUMÁRIO\*

1. Considerações introdutórias
  2. A taxa de juro variável
  3. O espectro de variação da taxa de juro no crédito à habitação
    - 3.1. A existência legal de um teto
    - 3.2. A eliminação legal de um chão
  4. A proteção assente nos deveres de informação ao mutuário
  5. A proteção assente na proibição de contratar do mutuante
  6. Conclusões
- Bibliografia
- Jurisprudência citada

---

\* Os pontos 4 e 5 do presente texto têm por base a comunicação apresentada pela Autora no Seminário Ibérico: “Crédito Responsável e a Directiva 2014/17/UE”, organizado pelo CIJE – Centro de Investigação Jurídico-Económica da Faculdade de Direito da Universidade do Porto e pela Cátedra Jean Monnet de Dret Privat Europeu UB Programa Erasmus+ de la Unió Europea, no dia 9 de abril de 2018, na Faculdade de Direito da Universidade do Porto.

## 1. Considerações introdutórias

O Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, veio transpor parcialmente para a ordem jurídica portuguesa a Diretiva n.º 2014/17/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro de 2014, relativa aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis destinados a habitação<sup>1</sup>.

Conforme resulta dos considerandos da Diretiva, um dos propósitos do legislador da União Europeia foi o de impor a adoção de medidas legislativas que contribuíssem para evitar alguns dos comportamentos de risco anteriormente adotados pelo setor financeiro, com consequências profundamente gravosas na crise económico-financeira de 2007.

Esta preocupação – de pendor justificadamente protecionista – encontra a sua explicação imediata na relevância que o crédito hipotecário em geral, e o crédito à habitação em especial, têm sobre o dia-a-dia e as condições de vida dos consumidores-mutuários.

Em Portugal, o crédito à habitação constitui a principal fonte de endividamento das famílias, representando, em dezembro de 2017, 79,7% do total de crédito concedido a particulares<sup>2</sup>.

E tendo por base os dados constantes do Relatório de Acompanhamento dos Mercados Bancários de Retalho de 2016, o crédito à habitação é também um dos mais longos contratos celebrados por consumidores em Portugal, acompanhando a vida do(s) mutuário(s) por um período médio superior a trinta anos<sup>3</sup>.

Nas palavras do preâmbulo do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, "(...) o crédito para aquisição de habitação própria é tipicamente o mais importante compromisso financeiro da vida de um consumidor, atendendo aos valores mutuados, ao prazo de amortização e às consequências da execução da hipoteca".

Esta afirmação ficou patente, de forma particularmente gravosa, nas consequências que sobre este setor se fizeram sentir com a crise económico-financeira de 2007.

<sup>1</sup> Conforme assinala igualmente Rui Pinto Duarte, se é verdade que o Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, apenas transpõe parcialmente a Diretiva 2014/17/UE, não deixa igualmente de merecer referência o facto de o seu âmbito de aplicação exceder o da Diretiva, abrangendo, a par do crédito a consumidores para aquisição de imóveis de habitação, também contratos de crédito a consumidores para a aquisição de imóveis para fins não habitacionais e ainda contratos de crédito que, "independentemente da finalidade, estejam garantidos por hipoteca ou por outra garantia equivalente habitualmente utilizada sobre imóveis, ou garantidos por um direito relativo a imóveis" (artigo 2.º, n.º 1, c) do Decreto-Lei n.º 74-A/2017). – RUI PINTO DUARTE, *O novo regime do crédito imobiliário a consumidores (Dec.-Lei 74-A/2017). Uma apresentação*, Coimbra, Almedina, 2018, p. 9. No presente texto centrar-nos-emos apenas no crédito à habitação, sem prejuízo da possibilidade de aplicação de muitos dos raciocínios desenvolvidos aos demais contratos abrangidos por este diploma legal.

Ficou de fora do Decreto-Lei n.º 74-A/2017 a matéria relativa à regulação das atividades de intermediação de crédito e prestação de serviços de consultoria, que foi objeto de transposição pelo Decreto-Lei n.º 81-C/2017, de 7 de julho.

<sup>2</sup> BANCO DE PORTUGAL, *Boletim Estatístico de Maio de 2018*, Lisboa, 2018, p. 145, in <<http://www.bportugal.pt>> (18.05.2018).

<sup>3</sup> BANCO DE PORTUGAL, *Relatório de Acompanhamento dos Mercados Bancários de Retalho de 2016*, Lisboa, 2016, p. 78, in <<http://www.bportugal.pt>> (20.04.2018).

Nos termos do artigo 3.º, n.º 1 do Regime Jurídico da Concessão de Crédito à Habitação (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de dezembro, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 231/2002, de 2 de novembro): "[o] prazo dos empréstimos é livremente acordado entre as partes, podendo ser alterado ao longo de toda a sua vigência". Este artigo permanece em vigor, não tendo sido abrangido pela revogação parcial deste diploma ordenada pelo artigo 46.º, n.º 1, a) do Decreto-Lei n.º 74-A/2017.

O aumento acentuado da taxa de desemprego, associado aos cortes salariais e aumento do peso dos impostos gerados pela gravidade e persistência da crise levaram a que muitos consumidores-mutuários se encontrassem em situações financeiras de grande debilidade, sendo incapazes de cumprir os termos do empréstimo à habitação a que se haviam previamente vinculado<sup>4</sup>.

A esta conjuntura acresceram comportamentos de risco adotados pelos profissionais-mutuantes, traduzidos sobretudo numa desadequada avaliação do risco de desvalorização dos imóveis hipotecados (a que se somou um período de forte especulação imobiliária pré-crise), na falta de manutenção de uma margem de segurança adequada entre o valor do imóvel hipotecado e o valor do crédito concedido («*loan to value ratio*») e na falta de uma avaliação adequada da taxa de esforço do devedor face a uma potencial variação da taxa de juro e/ou rendimento familiar disponível<sup>5</sup>.

A conjugação destes fatores com um sistema de *full recourse* em sede de execução da hipoteca em Portugal<sup>6</sup> conduziu a que, em muitos casos, os consumidores-mutuários não só se vissem despojados da sua habitação em consequência da execução judicial da hipoteca, como permanecessem adstritos ao pagamento do valor remanescente da dívida mutuária, numa situação que L. Menezes Leitão qualificou como “tragédia pessoal”<sup>7</sup>.

<sup>4</sup> Neste sentido, LUÍS MENEZES LEITÃO, “O impacto da crise financeira no regime do crédito à habitação”, in *I Congresso de Direito Bancário*, org. de L. Miguel Pestana de Vasconcelos, Coimbra, Almedina, 2015, p. 9; L. MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, *Direito das garantias*, 2ª ed., Coimbra, Almedina, 2013, p. 226, nota 669; MARIANA FONTES DA COSTA, “The impact of the Mortgage Credit Directive 2014/17/EU: Views from Portugal”, in *The impact of the Mortgage Credit Directive in Europe: Contrasting views from Member States*, org. de Miriam Anderson e Esther Arroyo Amayuelas, Groningen, Europa Law Publishing, 2017, p. 428 e ANDREIA MARQUES MARTINS, “Do crédito à habitação em Portugal e a crise financeira e económica mundial. Em especial: a prestação de garantias no crédito à habitação”, in *Revista de Direito das Sociedades*, ano II, n.º 3/4, 2010, p. 730.

<sup>5</sup> L. MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, *ibidem*; ISABEL MENÉRES CAMPOS, “Comentário à (muito falada) sentença do Tribunal Judicial de Portalegre de 4 de Janeiro de 2012”, in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 38, 2012, p. 3 e MARIANA FONTES DA COSTA, “A boa execução dos contratos de crédito aos consumidores garantidos por hipoteca ou outro direito sobre imóveis de habitação”, in *Revista Luso-Brasileira de Direito do Consumo*, vol. VII, n.º 26, 2017, p. 71.

<sup>6</sup> Para uma breve análise comparada do regime da execução hipotecária na Europa, por todos, CINZIA MARSEGLIA, “Tendenze di modernizzazione del diritto ipotecario in Europa: modelli a confronto”, in *Banca, Borsa, Titoli di Credito – Rivista Bimestrale di Dottrina e Giurisprudenza*, Vol. LXX, 5, 2017, pp. 695 ss.

<sup>7</sup> LUÍS MENEZES LEITÃO, “O impacto da crise financeira no regime do crédito à habitação”, cit., p. 10. Paradigmática nesta matéria foi a sentença do Tribunal de Portalegre de 4 de janeiro de 2012 [disponível in <[http://www.inverbis.pt/2012/ficheiros/doc/tribunalportalegre\\_creditohipotecario.pdf](http://www.inverbis.pt/2012/ficheiros/doc/tribunalportalegre_creditohipotecario.pdf)> (20.03.2018)]. No caso em apreço, o requerente intentou processo de inventário motivado por divórcio, tendo o banco reclamado, na qualidade de credor, o montante de €129.521,52 e declarando não pretender licitar o imóvel hipotecado, única verba constante do ativo da relação de bens. Tendo sido fixada pelo tribunal a venda do imóvel hipotecado por meio de proposta em carta fechada, com valor base de €117.500,00 e preço a anunciar de 70% desse mesmo valor, em respeito pelas normas legais em vigor à data, constatou-se que a única proposta apresentada pertencia precisamente ao banco-credor, tendo o valor de €82.250,00. Tendo sido adjudicado o imóvel hipotecado ao banco, este veio posteriormente exigir a liquidação do valor remanescente da dívida, no montante de €46.356,91.

O requerente opôs-se, porém, a este entendimento, considerando que a adjudicação do imóvel ao banco era suficiente para saldar a totalidade da dívida. Para tanto, contribuíam o facto de o banco-credor ter emprestado aos inventariados precisamente a quantia de €117.500,00 para aquisição do imóvel hipotecado, valor pelo qual o mesmo foi avaliado no âmbito do processo.

Entendeu o Tribunal de Portalegre que a cobrança do valor remanescente da parte da dívida respeitante à aquisição do imóvel consubstanciava uma situação de abuso de direito, considerando que, quer no momento da aquisição do imóvel, quer no momento da execução judicial da hipoteca, o banco havia assentido no valor patrimonial do imóvel de €117.500,00.

Considerou, por fim, o Tribunal que, ainda que se não admitisse o abuso de direito, sempre se teria de reconhecer estar perante uma situação de enriquecimento injustificado da parte do banco-credor, impedindo a plena procedência da sua pretensão.

Esta realidade não foi, infelizmente, exclusiva de Portugal, tendo-se feito sentir, até com maior impacto, noutros países da União Europeia, de que foi exemplo – pela gravosa dimensão social – Espanha<sup>8</sup>.

Ora, se é inegável que a importância do crédito à habitação na vida das famílias reside sobretudo no elevado valor mutuado e na sua ligação visceral ao direito à habitação, não poderá igualmente negar-se que um dos principais desafios jurídicos à sua regulamentação – se não o principal – reside na sua extensa exposição a perturbações emergentes de alterações nas circunstâncias pessoais do(s) mutuário(s) (como sejam uma situação de desemprego, ou um divórcio) e/ou de alterações externas do mercado (de que é exemplo recente a crise económico-financeira de 2007). Esta especial exposição a alterações das circunstâncias envolventes resulta do seu tendencial (muito elevado) prolongamento no tempo<sup>9</sup>.

Um dos mecanismos ao dispor dos operadores contratuais para contornar a tradicional rigidez do vínculo negocial face à necessária fluidez do contexto em que o mesmo se integra é o recurso a cláusulas de adaptação. Dentre essas cláusulas, ocupa um papel central na realidade portuguesa – representando mais de 80% da totalidade dos contratos de crédito à habitação celebrados – o crédito à habitação a taxa de juro variável<sup>10</sup>.

Sucedem que, como ocorre com qualquer indexante, a celebração do contrato a taxa de juro variável introduz no negócio um elemento de incerteza e indefinição, que dificulta um juízo

Assinale-se, porém, que o Tribunal considerou ter o banco direito ao valor remanescente em dívida relativo não à aquisição do imóvel hipotecado, mas a um contrato de mútuo oneroso no valor de €3.550,00 celebrado entre o banco e os inventariados, o qual, apesar de garantido com hipoteca sobre o bem imóvel em causa, não partilhava do escopo que, na posição propugnada pelo Tribunal, dá causa ao abuso de direito.

Sobre esta decisão, em sentido crítico, exemplificativamente, ISABEL MENÉRES CAMPOS, “Comentário à (muito falada) sentença do Tribunal Judicial de Portalegre”, cit., pp. 3 ss. e “O justiceiro: o estranho caso do juiz legislador”, in *Ipsa Jure*, n.º 36, maio de 2012; MAFALDA MIRANDA BARBOSA e DIOGO DUARTE CAMPOS, “A decisão do Tribunal de Portalegre, 4 de Janeiro de 2012, Breve anotação”, in *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, ano 88, 2012, pp. 379 ss. e ALEXANDRA FONSECA MARTINS, *Contrato de mútuo com garantia hipotecária. A modificação do contrato de crédito à habitação por alteração das circunstâncias ocorrida nos mercados financeiro e imobiliário* (dissertação de mestrado), Porto, FDUP, 2014, pp. 23 ss.

Propugnando a correção da decisão, por todos, LUÍS MENEZES LEITÃO, *ibidem*, pp. 15 ss. e CARLA INÊS BRÁS CÂMARA, “A aquisição da propriedade do bem hipotecado pelo credor e a questão da satisfação (integral ou parcial) do crédito”, in *Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor José Lebre de Freitas*, Vol. I, org. de Armando Marques Guedes, Maria Helena Brito, Ana Prata, Rui Pinto Duarte e Mariana França Gouveia, Coimbra, Coimbra Editora, 2013, pp. 683 ss.

A decisão do Tribunal de Portalegre não encontrou ecos na jurisprudência portuguesa posterior, embora seja possível distinguir uma corrente de negação perentória do raciocínio jurídico adotado nesta sentença [de que são exemplos os acórdãos do Tribunal da Relação de Coimbra de 01.03.2016 (Falcão de Magalhães) e do Tribunal da Relação de Lisboa de 10.11.2016 (Maria Teresa Pardal)] e uma corrente mais moderada, que admite a possibilidade em abstrato, mas rejeita que estejam preenchidos os seus requisitos no caso concreto [de que são exemplos os acórdãos do Tribunal da Relação de Lisboa de 11.10.2012 (Pedro Martins) e de 12.12.2013 (Maria de Deus Correia) e do Tribunal da Relação de Coimbra de 03.03.2015 (Maria João Areias)]. Assinale-se que os acórdãos citados sem indicação de fonte se encontram disponíveis online em <www.dgsi.pt>.

<sup>8</sup> Veja-se, por todos, ESTHER ARROYO AMAYUELAS, “Mortgage credit in Spain”, in *Journal of European Consumer and Market Law*, n.º 3, vol. 6, 2017, p. 132 e MIRIAM ANDERSON e HÉCTOR SIMÓN MORENO, “The Spanish Crisis and the Mortgage Credit Directive: few changes in sight”, in *The impact of the Mortgage Credit Directive in Europe: Contrasting views from Member States*, org. de Miriam Anderson e Esther Arroyo Amayuelas, Groningen, Europa Law Publishing, 2017, pp. 53 ss.

<sup>9</sup> Sobre o impacto do prolongamento no tempo nos contratos em geral, vide, MARIANA FONTES DA COSTA, *Da Alteração Superveniente das Circunstâncias: Em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais*, Coimbra, Almedina, 2017, pp. 23 ss. e no contrato de crédito à habitação em especial, IDEM, “A boa execução dos contratos de crédito aos consumidores garantidos por hipoteca ou outro direito sobre imóveis de habitação”, cit., pp. 67 ss.

<sup>10</sup> BANCO DE PORTUGAL, *Relatório de Acompanhamento dos Mercados Bancários de Retalho de 2016*, cit., pp. 79 ss.

ponderado de previsibilidade acerca da capacidade financeira do mutuário para cumprir os termos contratuais acordados e, no limite, poderá ela própria constituir um fator de perturbação autónomo, se por qualquer causa perder a sua ligação à realidade económica de que pretende ser representante.

## 2. A taxa de juro variável

Adotando a sua definição clássica, os juros correspondem aos “frutos civis, constituídos por coisas fungíveis, que *representam o rendimento de uma obrigação de capital*” (itálico no original)<sup>11</sup>.

São três os elementos que influenciam o montante de uma obrigação de juros: o valor do capital em dívida; o tempo durante o qual o credor fica privado desse capital; e a taxa de remuneração fixada<sup>12</sup>.

Está em causa uma obrigação duradoura, que se prolonga no tempo, desempenhando este um papel conformador da própria prestação. Dentro das obrigações duradouras, a obrigação de juros no crédito à habitação é uma obrigação periódica, que se materializa em prestações singulares sucessivas, em regra com periodicidade mensal<sup>13</sup>.

No crédito à habitação, quer o capital, quer os juros consistem em valores pecuniários e, estando em causa juros remuneratórios<sup>14</sup>, a sua taxa corresponde ao “coeficiente do rendimento ou da remuneração do capital”, traduzindo-se numa percentagem sobre o capital num dado período de tempo (em regra correspondente a um ano)<sup>15</sup>.

A taxa de juro pode ser fixa ou variável. Será fixa quando se refere a um valor não alterável, sendo variável quando resulta da combinação de um indexante com uma margem (*spread*)<sup>16</sup>. Poderá ainda a taxa de juro acordada corresponder a uma sucessão no tempo de taxa de juro fixa e taxa de juro variável, designando-se, nesse caso, como taxa de juro mista.

<sup>11</sup> J. ANTUNES VARELA, *Das obrigações em geral*, Vol. I, reimpressão, 10ª ed., Coimbra, Almedina, 2006, p. 870. No mesmo sentido, exemplificativamente, M. J. ALMEIDA COSTA, *Direito das Obrigações*, 12ª ed., Coimbra, Almedina, 2009, p. 749 e L. MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, *Direito Bancário*, Coimbra, Almedina, 2017, p. 344.

<sup>12</sup> J. ANTUNES VARELA, *ibidem*; M. J. ALMEIDA COSTA, *ibidem*, pp. 749-750; J. RIBEIRO DE FARIA, *Direito das Obrigações*, Vol. II, Coimbra, Almedina, 1990, pp. 240-241; A. MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil*, Vol. VI, 2ª ed., Coimbra, Almedina, 2012, p. 736 e L. MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, *ibidem*. Na jurisprudência, vide, por todos, o acórdão do STJ de 14.11.2006 (Moreira Camilo).

<sup>13</sup> J. ANTUNES VARELA, *ibidem*, pp. 870 e 92-93; J. RIBEIRO DE FARIA, *ibidem*, p. 241 e L. MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, “Os limites máximos das taxas de juro das instituições de crédito e das sociedades financeiras”, in *Revista de Direito Comercial*, 2018-04-23, p. 623, in <www.revistadedireitocomercial.com> (05.05.2018).

<sup>14</sup> Seguindo de perto a classificação adotada por M. J. Almeida Costa, os juros podem ser: remuneratórios, quando exprimem o rendimento do capital como fator produtivo; compensatórios, quando correspondem à mera privação do capital (é o exemplo do artigo 480.º do Código Civil); moratórios, quando devidos a título de reparação pelo não cumprimento tempestivo de uma obrigação pecuniária; e indemnizatórios, relacionando-se estes com o incumprimento definitivo de uma obrigação. - M. J. ALMEIDA COSTA, *Direito das Obrigações*, cit., p. 751.

<sup>15</sup> J. ANTUNES VARELA, *Das obrigações em geral*, Vol. I, cit., p. 871. Vide, também, A. MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil*, Vol. VI, cit., p. 736.

<sup>16</sup> L. MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, *Direito Bancário*, cit., pp. 348-349.

O recurso à taxa de juro variável é particularmente comum no crédito à habitação, tendo representado, em 2016, cerca de 83,4% da totalidade dos contratos de crédito à habitação celebrados em Portugal<sup>17</sup>.

O valor da taxa de juro variável decorre da soma de um indexante com o *spread*<sup>18</sup>.

Nos termos do artigo 2.º, g) do Decreto-Lei n.º 220/94, de 24 de agosto, o indexante corresponde a um “índice de referência cuja evolução determina, através de uma relação previamente convencionada, as alterações periódicas das taxas de juro variáveis das operações de crédito”. Em Portugal, o indexante mais comum, por larga margem, nos contratos de crédito à habitação a taxa variável é a Euribor. Tendo por base dados de 2016, os contratos indexados à Euribor a doze, seis e três meses totalizavam 98,5% de todos os contratos de crédito à habitação celebrados a taxa variável no nosso país<sup>19</sup>.

Resulta destes dados que as preocupações manifestadas pelo legislador comunitário na Diretiva 2014/17/UE quanto à determinabilidade e transparência do indexante escolhido terão um peso relativamente pequeno na realidade do mercado português atual. Referimos especificamente ao artigo 24.º da Diretiva, com a epígrafe “Créditos a taxa de juro variável” e que impõe aos Estados-Membros a obrigação de assegurarem que nos créditos a taxa de juro variável os índices ou taxas de referência utilizados sejam “claros, acessíveis, objetivos e verificáveis” pelas partes e pelas autoridades competentes e ainda que os registos históricos desses índices sejam mantidos pelas entidades que os publicam ou pelos mutuantes.

Este artigo 24.º da Diretiva foi transposto pelo artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, com a epígrafe “Empréstimos a taxa de juro variável”. O n.º 1 deste artigo limita-se, *grosso modo*, a reproduzir o texto do artigo 24.º, fazendo impender sobre o mutuante a obrigação de assegurar que o indexante adotado é “claro, acessível, objetivo e verificável pelas partes do contrato de crédito e pelo Banco de Portugal”. Caberá ainda ao mutuante, nos termos das alíneas b) e c) do mesmo artigo, assegurar que nos casos em que o indexante corresponde a uma variável monetária de referência a mesma é determinada por instituição independente e o indexante é adequado às características do contrato e ainda manter os registos históricos do indexante usado, devendo estes estar acessíveis aos consumidores de forma simples e gratuita.

Esta preocupação com a transparência, clareza e verificabilidade do indexante resulta igualmente patente no Regulamento (UE) 2016/1011 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 8 de junho de 2016, relativo aos índices utilizados como índices de referência no quadro de instrumentos e contratos financeiros ou para aferir o desempenho de fundos de investimento, o qual interfere diretamente com a obrigação constante do artigo 12.º, n.º 3, e) do Decreto-Lei n.º 74-A/2017 de inclusão, nas informações pré-contratuais gerais, da

<sup>17</sup> BANCO DE PORTUGAL, *Relatório de Acompanhamento dos Mercados Bancários de Retalho de 2016*, cit., p. 79.

<sup>18</sup> RUI PINTO DUARTE, *O novo regime do crédito imobiliário a consumidores...*, cit., p. 51 e L. MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, *Direito Bancário*, cit. pp. 348-349.

<sup>19</sup> BANCO DE PORTUGAL, *Relatório de Acompanhamento dos Mercados Bancários de Retalho de 2016*, cit., pp. 80-81.



identificação do indexante. Por força do artigo 47.º, n.º 2 do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, esta obrigação apenas se aplicará a partir do dia 1 de julho do presente ano.

O artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017 consagra depois, nos seus números 2 a 5, um conjunto de regras que visam operacionalizar o cálculo da taxa de juro variável, algumas das quais se encontravam já consagradas em legislação anterior que o legislador aproveitou para consolidar neste Decreto-Lei.

A Euribor (*Euro Interbank Offered Rate*) corresponde, *grosso modo*, às taxas pelas quais os depósitos a prazo são oferecidos por um *prime bank* a outro *prime bank* dentro da zona Euro, calculada para diferentes prazos, todos os dias às 11h da manhã. Cada uma das taxas Euribor (existem oito, em função dos prazos de concessão, que variam de uma semana a doze meses) consiste numa média das taxas a que um conjunto de bancos que fazem parte de um painel de 20 bancos com atividade nos mercados da zona Euro estão dispostos a conceder o referido depósito, excluindo-se os valores 15% mais altos e os 15% mais baixos<sup>20</sup>.

Sucedem que, na sequência da crise económico-financeira de 2007, o Banco Central Europeu decidiu, por razões de política económica, fixar a taxa de depósito a que remunera os depósitos que os Bancos fazem junto dele em valores sucessivamente menores, assim influenciando diretamente as taxas que os *prime banques* oferecem aos outros *prime banques* pelos seus depósitos a prazo<sup>21</sup>. Isto conduziu a uma descida abrupta da Euribor, que começou em 2011 e que apenas estabilizou recentemente, em valores negativos<sup>22</sup>.

Esta descida acentuada da Euribor, que resultou, conforme referimos, não de uma normal oscilação nos seus referenciais de cálculo, mas de uma verdadeira alteração de política monetária do Banco Central Europeu, com o objetivo de estimular a economia<sup>23</sup>, tem-se vindo a refletir diretamente no número de contratos de crédito à habitação celebrados e na escolha do indexante de referência, assim revelando a extrema permeabilidade das preferências e opções dos consumidores-mutuários às variações das taxas de juro no crédito à habitação.

<sup>20</sup> L. MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, *Direito Bancário*, cit., p. 349, nota 1069. Sobre a noção de Euribor, também, CATARINA MONTEIRO PIRES, "Mútuo bancário e Euribor negativa", in *Revista de Direito Civil*, ano II, n.º 2, 2017, pp. 338-339 e LUÍS GRAÇA MOURA, "A taxa Euribor negativa", in *II Congresso de Direito Bancário*, org. de L. Miguel Pestana de Vasconcelos, Coimbra, Almedina, 2017, pp. 358-359.

<sup>21</sup> L. MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, *Direito Bancário*, cit., p. 352 e NÉLIA CARDOSO, "Taxas de juro negativas e a natureza onerosa do contrato de mútuo bancário – especial análise da Carta Circular do Banco de Portugal nº 26/2015/DSC", in *Revista de Direito das Sociedades*, ano VIII, n.º 1, 2016, pp. 253-254.

<sup>22</sup> Com consequências que analisaremos *infra*, em §3.2.

<sup>23</sup> No mesmo sentido, A. MENEZES CORDEIRO, "A crise e a alteração de circunstâncias", com a colaboração de A. Barreto Menezes Cordeiro, in *Revista de Direito Civil*, n.º 1, 2016, p. 39; M. CARNEIRO DA FRADA e MARIANA FONTES DA COSTA, "Sobre os efeitos de crises financeiras na força vinculativa dos contratos", in *Estudos Comemorativos dos 20 anos da FDUP*, Vol. II, Coimbra, Almedina, 2017, p. 185; L. MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, *Direito Bancário*, cit., p. 352; MAFALDA MIRANDA BARBOSA, "Juros Euribor negativos: reflexões em face do novo artigo 21.º-A DL n.º 74-A/2017", in *Revista de Direito Comercial*, 2018-05-25, p. 793, in <www.revistadireitocomercial.com> (28.05.2018) e LUÍS GRAÇA MOURA, "A taxa Euribor negativa", cit., pp. 360-361.

Deste modo, e a título exemplificativo, entre 2014 e 2015, o número de novos contratos de crédito à habitação cresceu 51% e entre 2015 e 2016 subiu 34,2%<sup>24</sup>.

No que respeita às preferências dos consumidores-mutuários na escolha do indexante de referência, se em 2015 a percentagem de contratos indexados à Euribor a 12 meses era de 25%, em 2016 essa percentagem subiu para 85,3%. Por sua vez, a percentagem de contratos indexados à Euribor a 6 meses desceu de 59,4%, em 2015, para 12,3%, em 2016<sup>25</sup>.

Prevendo-se que a Euribor recomeça a subir em 2019<sup>26</sup>, o impacto dessa subida não tardará a fazer-se sentir nos custos dos contratos atualmente em vigor... e é imprevisível o efeito desse impacto – porque imprevisível, até certa medida, a dimensão da subida – na taxa de esforço e concomitante capacidade de cumprimento dos mutuários.

Esta situação será particularmente preocupante quanto aos contratos de crédito à habitação celebrados nos anos mais recentes, motivados pelo estímulo muito aliciante de *spreads* baixos + Euribor baixa, induzindo o consumidor a avaliar a sua capacidade financeira para suportar o crédito em termos particularmente otimistas na data da sua celebração e não contemplando o potencial de aumento desses custos em caso de alteração do ciclo económico.

Nesta conjuntura, os mecanismos legais de proteção do consumidor-mutuário num contrato de crédito à habitação a taxa de juro variável revelar-se-ão de extrema importância.

### 3. O espectro de variação da taxa de juro no crédito à habitação

#### 3.1. A existência legal de um teto

Um dos instrumentos mais imediatos de proteção do consumidor perante uma subida da taxa de juro num crédito à habitação é o reconhecimento da existência de limites legais máximos a essa subida, ou seja, da existência de um teto legalmente imposto ao valor da taxa de juro.

O reconhecimento da existência de um limite legal máximo ao valor das taxas de juro aplicadas pelas instituições de crédito e sociedades financeiras não goza de unanimidade por

<sup>24</sup> Respetivamente, BANCO DE PORTUGAL, *Relatório de Acompanhamento dos Mercados Bancários de Retalho de 2015*, Lisboa, 2015, p. 77, in <<http://www.bportugal.pt>> (20.04.2018) e BANCO DE PORTUGAL, *Relatório de Acompanhamento dos Mercados Bancários de Retalho de 2016*, cit., p. 71.

<sup>25</sup> IDEM, *ibidem*, pp. 80-81.

<sup>26</sup> Neste sentido vão muitas das previsões avançadas pelos meios de comunicação social. Por todos, RUI BARROSO, "Juros dos empréstimos para compra de casa vão começar a subir", in *Diário de Notícias*, 30 de janeiro de 2018, in <<https://www.dn.pt/dinheiro/interior/juros-dos-emprestimos-para-compra-de-casa-vo-comecar-a-subir-9083422.html>> (27.05.2018) e JOSÉ CARLOS CARVALHO, "Está preparado para pagar mais pela sua casa nos próximos anos?", in *Revista Exame*, 17 de março de 2018, in <<http://visao.sapo.pt/exame/2018-03-17-Esta-preparado-para-pagar-mais-pela-sua-casa-nos-proximos-anos->>, (27.05.2018).

parte da doutrina e jurisprudência, tendo recentemente voltado a ser objeto de cuidada análise pelos punhos de Pedro Pais de Vasconcelos e L. Miguel Pestana de Vasconcelos<sup>27</sup>.

No centro do debate encontra-se a aplicação (ou não aplicação) dos limites consagrados no artigo 1146.º do Código Civil aos juros bancários. Nos termos do n.º 1 deste artigo, consagrado sistematicamente no capítulo do Código Civil dedicado ao contrato de mútuo, são havidos como usurários os contratos de mútuo nos quais sejam estipulados juros remuneratórios anuais que excedam os juros legais, acrescidos de 3% ou 5%, conforme exista ou não garantia real. Por força do n.º 3 do referido artigo 1146.º, se a taxa de juro estipulada exceder esse teto, ela considera-se automaticamente reduzida a esse máximo, independentemente da vontade dos contraentes<sup>28</sup>.

Por força do artigo 559.º-A do Código Civil, o regime do artigo 1146.º aplica-se a qualquer “estipulação de juros ou quaisquer outras vantagens em negócios ou actos de concessão, outorga, renovação, desconto ou prorrogação do prazo de pagamento de um crédito e em outros análogos”, e por força do §2 do artigo 102.º do Código Comercial, estes dois artigos aplicam-se igualmente aos juros comerciais. Resulta, assim, clara a dimensão principiológica do artigo 1146.º e a sua natureza de regra geral, enformadora do sistema.

Sublinhe-se que, ao contrário do que decorre do regime dos negócios usurários, consagrado nos artigos 282.º a 284.º do Código Civil (a cuja aplicação o artigo 1146.º não obsta, conforme resulta do seu número 4), os requisitos do artigo 1146.º, n.º 1 são objetivos, dependendo a sua aplicação apenas da verificação de que os juros estipulados no contrato concreto excedem o teto máximo fixado por este artigo, o que corresponde a uma proteção muito relevante para o mutuário, dispensado da prova de uma situação de necessidade, inexperiência, ligeireza, dependência, estado mental ou fraqueza de carácter, bem como da obtenção pelo mutuante de benefícios excessivos ou injustificados (redação do artigo 282.º, n.º 1 do Código Civil)<sup>29</sup>.

Na presente data, parece de admitir que a posição maioritária da doutrina e da jurisprudência vão no sentido de o artigo 1146.º do Código Civil não ser aplicável aos juros estabelecidos pelas instituições de crédito e sociedades financeiras, defendendo que estes se encontram liberalizados<sup>30</sup>. O fundamento legal, em regra, avançado para esta conclusão

<sup>27</sup> PEDRO PAIS DE VASCONCELOS, “Taxas de juro do crédito ao consumo: limites legais”, in *II Congresso de Direito Bancário*, org. de L. Miguel Pestana de Vasconcelos, Coimbra, Almedina, 2017, pp. 329 ss. e L. MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, “Os limites máximos das taxas de juro das instituições de crédito e das sociedades financeiras”, cit., pp. 620 ss. Este tema já havia sido objeto de análise, em sentido idêntico ao defendido por estes Autores, por CARLOS GABRIEL DA SILVA LOUREIRO, “Juros usurários no crédito ao consumo”, in *Revista de Estudos Politécnicos*, Vol. V, n.º 8, 2007, pp. 265 ss. e, de forma breve, por M. JANUÁRIO DA COSTA GOMES, *Contratos Comerciais*, Coimbra, Almedina, 2012, pp. 264-265.

<sup>28</sup> Como refere L. Miguel Pestana de Vasconcelos, trata-se de um caso de nulidade parcial, em que a Lei afasta o regime do artigo 292.º do Código Civil, determinando a redução automática sem possibilidade de prova de que o contrato não teria sido concluído sem a parte viciada. Deste modo, é de conhecimento oficioso pelo tribunal e pode ser invocada a todo o tempo. - L. MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, *ibidem*, p. 631.

<sup>29</sup> Sublinhando igualmente esta nota, L. MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, *ibidem*, p. 632. Sobre os requisitos do negócio usurário, vide, por todos, PEDRO EIRÓ, *Do negócio usurário*, Coimbra, Almedina, 1990, pp. 21 ss.

<sup>30</sup> Por todos, FERNANDO PIRES DE LIMA e J. ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, Vol. II, 4ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 1997, p. 771; CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA, *Contratos II. Conteúdo. Contratos de troca*, 4ª ed., Coimbra, Almedina, 2016, p. 142; ISABEL MENÉRES CAMPOS e JORGE MORAIS CARVALHO, “Mortgage credit in Portugal”, in *Journal of European Consumer and Market Law*, n.º 5, vol. 6, 2017, p. 220 e JORGE MORAIS CARVALHO, *Manual de*

reside no Aviso n.º 3/93 do Banco de Portugal, de 20 de maio de 1993, cujo artigo 2.º estatui que “[s]ão livremente estabelecidas pelas instituições de crédito e sociedades financeiras as taxas de juro das suas operações, salvo nos casos em que sejam fixadas por diploma legal”<sup>31</sup>.

Qual a interpretação a fazer deste artigo 2.º do Aviso n.º 3/93 do Banco de Portugal?

Em primeiro lugar, importa, na senda de Pedro Pais de Vasconcelos e L. Miguel Pestana de Vasconcelos, fazer a ressalva de que o Aviso n.º 3/93 foi publicado já na vigência da Lei Orgânica do Banco de Portugal de 1990, a qual não continha norma equivalente ao anterior artigo 28.º, n.º 1, b) da Lei Orgânica do Banco de Portugal de 1975, que conferia ao Banco de Portugal a competência para fixar o regime das taxas de juro para as instituições de crédito ou quaisquer outras entidades que atuassem nos mercados monetários e financeiros<sup>32</sup>. Ora, tendo natureza de regulamento, os avisos do Banco de Portugal encontram-se subordinados à lei habilitante, bem como a qualquer outra disposição de carácter legal imperativo<sup>33</sup>.

Acresce que o próprio artigo 2.º do Aviso n.º 3/93 ressalva, na parte final, o respeito por diferentes soluções fixadas por diploma legal.

Resulta da conjugação destes argumentos que não poderá, sem mais, afastar-se a aplicação dos limites do artigo 1146.º do Código Civil à fixação das taxas de juro em contratos celebrados com instituições de crédito e sociedades financeiras<sup>34</sup>.

Assim concluem Pedro Pais de Vasconcelos e L. Miguel Pestana de Vasconcelos (em posição que sufragamos)<sup>35</sup>, desenvolvendo o seu raciocínio no sentido de essa aplicação não se

*Direito do Consumo*, 4ª ed., Coimbra, Almedina, 2017, pp. 355-356. Na jurisprudência, veja-se, igualmente por todos, os acórdãos do STJ de 7.11.2002 (Ferreira de Almeida) e de 27.05.2003 (Moreira Alves).

<sup>31</sup> Assinale-se que no *site* do Banco de Portugal aparece a indicação de que o Aviso n.º 3/93 foi revogado pela Portaria n.º 8/99, de 7 de janeiro, que procede à regulamentação do artigo 10.º, n.º 2 do Decreto-Lei n.º 138/98, de 16 de maio, fixando a taxa equivalente que substituiu a taxa de desconto do Banco de Portugal. Porém, da leitura da referida Portaria resulta que esta apenas afetou os artigos do Aviso n.º 3/93 respeitantes ao cálculo da taxa de desconto, nada estatuinto em sentido distinto ao artigo 2.º sobre o qual aqui nos debruçamos. Acresce que a Portaria n.º 8/99 não contém qualquer norma revogatória da qual se possa retirar conclusão distinta. Esta informação vem reforçar o comentário de L. Miguel Pestana de Vasconcelos, no sentido de que os artigos 2.º e 4.º do Aviso n.º 3/93 parecem ter assumido um papel lateral no contexto do diploma, cuja missão principal era a de diminuir a taxa básica de desconto. - L. MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, “Os limites máximos das taxas de juro das instituições de crédito e das sociedades financeiras”, cit., p. 641.

<sup>32</sup> PEDRO PAIS DE VASCONCELOS, “Taxas de juro do crédito ao consumo: limites legais”, cit., pp. 331 ss. e L. MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, *ibidem*, pp. 641 ss.

<sup>33</sup> Apesar de admitir a liberalização das taxas de juro com base no Aviso n.º 3/93 do Banco de Portugal, Jorge Morais Carvalho salvaguarda que a sua conclusão assenta numa “perspetiva realista do direito”, dado que constitucionalmente um Aviso do Banco de Portugal não pode ter valor normativo fora do âmbito das relações entre regulador e regulado. - JORGE MORAIS CARVALHO, *Manual de Direito do Consumo*, cit., p. 356, nota 929. Sobre a natureza jurídica dos Avisos do Banco de Portugal e a sua relevância como instrumento de exercício dos poderes de supervisão desta Instituição (com a consequente restrição do seu âmbito substantivo de aplicação às instituições de crédito e demais entidades sujeitas a este poder), MARIA RAQUEL GUIMARÃES e MARIA REGINA REDINHA, “A força normativa dos Avisos do Banco de Portugal – Reflexão a partir do Aviso n.º 11/2001, de 20 de novembro”, in *Nos 20 anos do Código das Sociedades Comerciais. Homenagem aos Prof. Doutores A. Ferrer Correia, Orlando de Carvalho e Vasco Lobo Xavier*, Vol. III, Coimbra, Coimbra Editora, 2007, pp. 708-709.

<sup>34</sup> Solução que não pode ser contestada pelo facto de o preâmbulo do Decreto-Lei n.º 220/94, de 23 de agosto referir terem sido abolidos os limites às taxas de juro no setor bancário, sem para isso fornecer enquadramento normativo adequado.

<sup>35</sup> PEDRO PAIS DE VASCONCELOS, “Taxas de juro do crédito ao consumo: limites legais”, cit., pp. 329 ss. e L. MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, “Os limites máximos das taxas de juro das instituições de crédito e das sociedades financeiras”, cit., pp. 620 ss.

encontrar afastada sequer pelo artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho, que procedeu à transposição da Diretiva 2008/48/CE, de 23 de abril, relativa aos contratos de crédito aos consumidores, o qual estabelece regras específicas de limitação da TAEG e da TAN nestes contratos de crédito<sup>36</sup>.

Sucedo que o problema adquire contornos ainda mais sensíveis em sede de crédito à habitação.

Estatui o artigo 7.º, n.º 1 do Regime Jurídico da Concessão de Crédito à Habitação (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de dezembro), que “[a] taxa de juro contratual aplicável será livremente negociada entre as partes”.

Esta norma não foi abrangida pela norma revogatória do artigo 46.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, pelo que permanece atualmente em vigor. E tratando-se de norma constante de Decreto-Lei, tem força normativa equivalente ao Código Civil, pelo que, concluindo-se ser norma excecional face ao artigo 1146.º, prevalecerá, em matéria de crédito à habitação.

Se o elemento literal da norma contida no artigo 7.º, n.º 1 do Regime Jurídico da Concessão de Crédito à Habitação parece, numa primeira leitura, conduzir a essa interpretação, os elementos sistemático e teleológico parecem implicar resultado interpretativo distinto<sup>37</sup>.

Difícilmente se justifica, em termos de coerência do sistema, que o artigo 1146.º supervisione o montante máximo permitido de taxas de juro em matéria civil, comercial e, na senda do raciocínio desenvolvido *supra*, bancária, sendo afastado especificamente em matéria de crédito à habitação, precisamente um dos segmentos de concessão de crédito onde, como vimos no §1 deste texto, o consumidor se encontra mais exposto e vulnerável.

Acresce que o artigo 7.º, n.º 1 do Regime Jurídico da Concessão de Crédito à Habitação não tem um âmbito de aplicação coincidente com o regime jurídico do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, não abrangendo contratos de crédito a consumidores para a aquisição de imóveis para fins não habitacionais (com cabimento no artigo 2.º, n.º 1, b) do Decreto-lei n.º 74-A/2017), bem como contratos de crédito hipotecário em geral (com o sentido conferido pelo artigo 2.º, n.º 1, c) do Decreto-Lei n.º 74-A/2017). Ora, não se compreenderá que estes dois tipos de contratos estejam protegidos pelo limite máximo da taxa de juro consagrado no artigo 1146.º do Código Civil e os contratos de crédito para a “[a]quisição, construção e realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento” e “[a]quisição de terreno para construção de habitação própria permanente” (artigo 1.º, a) e b) do Regime Jurídico da Concessão de Crédito à Habitação) não estejam.

Sublinhe-se que, na nossa opinião, melhor teria estado o legislador em revogar a norma contida no artigo 7.º, n.º 1 do Regime Jurídico da Concessão de Crédito à Habitação,

<sup>36</sup> *Idem, ibidem*, respetivamente, pp. 337 ss. e 646 ss.

<sup>37</sup> Sobre os elementos de interpretação da lei e os possíveis resultados interpretativos resultantes da sua aplicação, por todos, J. BAPTISTA MACHADO, *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, reimpressão, Coimbra, Almedina, 2017, pp. 181 ss.

conjuntamente com inúmeras outras normas deste diploma que foram revogadas pelo artigo 46.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017.

Não o tendo feito, parece que o único sentido a retirar desta norma que não contraria a lógica sistemática do instituto e a sua teleologia imanente de proteção do consumidor-mutuário (reforçada com a Diretiva 2014/17/UE e a sua transposição pelos Decretos-Lei n.º 74-A/2017 e 81-C/2017) é o de que a norma visa assegurar que é conferida ao consumidor-mutuário a possibilidade de negociar com a entidade bancária (em sentido lato) qual a *modalidade de taxa de juro* aplicável ao seu contrato. Esta interpretação é reforçada pelo n.º 2 do mesmo artigo 7.º, no qual se estatui que as instituições de crédito competentes são obrigadas a apresentar aos interessados o regime de prestações constantes, correspondente à taxa de juro fixa.

Feita esta interpretação, nada obsta a considerar aplicável ao crédito à habitação o raciocínio *supra* desenvolvido a respeito da subordinação das taxas de juro bancárias aos limites máximos consagrados pelo artigo 1146.º do Código Civil<sup>38</sup>.

### 3.2. A eliminação legal de um chão

Se o problema da existência de um limite legal máximo das taxas de juro bancárias se tem colocado nos termos brevemente analisados *supra*, o problema oposto tem igualmente sido objeto de atenção por parte da doutrina e, mais recentemente, do legislador.

A questão começou a colocar-se em meados de 2014, quando a descida da Euribor se acentuou e assumiu especial relevo em sede de crédito à habitação a partir de 2016, quando o valor da Euribor a 3 e a 6 meses atingiu valores negativos. A partir de 2017, o valor negativo da Euribor verificou-se nas taxas a 3, 6 e 12 meses, tendência que se manteve em 2018<sup>39</sup>.

Centrando a análise nos contratos de crédito à habitação a taxa de juro variável, duas questões se suscitaram: primeira, saber se o valor negativo da Euribor deveria refletir-se no montante fixo do *spread*, sendo descontado ao valor deste; segunda, e mais sensível, se nos casos em que o valor negativo da Euribor excedesse o valor positivo do *spread* deveria haver lugar à aplicação de juros negativos por parte das instituições financeiras, refletindo-se numa redução do capital em dívida pelo mutuário<sup>40</sup>.

O Banco de Portugal tomou posição quanto a esta matéria através da Carta Circular n.º 26/2015/DSC, na qual propugnou o entendimento de que, da conjugação do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 240/2006, de 22 de dezembro com o princípio da eficácia dos contratos

<sup>38</sup> Defendendo igualmente que a livre negociação entre as partes consagrada no artigo 7.º, n.º 1 do Regime Jurídico da Concessão de Crédito à Habitação tem de ser compreendida dentro dos limites máximos do artigo 1146.º do Código Civil, L. MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, *Direito Bancário*, cit., p. 196.

<sup>39</sup> Vide <<http://pt.euribor-rates.eu/euribor-2018.asp>>.

<sup>40</sup> LUÍS GRAÇA MOURA, "A taxa Euribor negativa", cit., pp. 363-364.

resultava a obrigação para as instituições de crédito de respeitarem integralmente as condições estabelecidas para o cálculo da taxa de juro nos créditos à habitação. Acrescentou ainda o Banco de Portugal, no mesmo texto, que decorrem dessas regras a proibição de as instituições de crédito introduzirem limites à variação do indexante que impeçam a produção plena dos efeitos que daí resultem.

Sucedem que as instituições bancárias adotaram maioritariamente entendimento restritivo desta Carta Circular, abatendo o valor negativo da Euribor ao valor positivo do *spread*, mas apenas até ao limite de zero e recusando-se a amortizar o valor inferior eventualmente resultante ao capital em dívida. E este entendimento foi mesmo alvo de concordância pelo Governador do Banco de Portugal, em declarações prestadas no Parlamento em abril de 2016.

Perante este *status quo*, as posições doutrinárias dividiram-se, nos sentidos que passamos, muito resumidamente, a expor.

De um lado, manifestaram-se autores defendendo a obrigação de as instituições de crédito refletirem no contrato os resultados irrestritos da aplicação da Euribor negativa, com reflexos, se assim resultasse da aplicação da sua fórmula de cálculo, no montante do capital em dívida pelo consumidor-mutuário. Os principais argumentos avançados situaram-se na invocação concertada do já referido artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 240/2006 e da Carta Circular do Banco de Portugal n.º 26/2015/DSC, com a defesa de que essa era ainda a solução mais ajustada ao pleno cumprimento dos termos do contrato, não sendo incompatível com a natureza onerosa do mútuo bancário<sup>41</sup>, dada a compatibilidade desta natureza onerosa com uma dimensão aleatória decorrente da adoção de uma taxa de juro variável<sup>42</sup>.

Em sentido distinto, defendeu-se que a legislação existente não dava resposta satisfatória ao problema, pois o referido Decreto-Lei n.º 240/2006, de 22 de dezembro (entretanto revogado pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017) visava regular a questão específica dos arredondamentos das taxas de juro e o seu artigo 3.º continha regras relativas ao cálculo do indexante em si, estabelecendo que o mesmo tinha de resultar “da média aritmética simples das cotações diárias do mês anterior ao período de contagem dos juros”. O propósito da norma era apenas o de impedir que as instituições de crédito utilizassem outra forma de cálculo do indexante que fosse mais desfavorável ao cliente, nela não cabendo resposta ao problema mais específico da imputação de juros negativos<sup>43</sup>. E acresce que, pela sua

<sup>41</sup> A natureza onerosa do mútuo bancário resulta da conjugação dos artigos 395.º e 362.º do Código Comercial.

<sup>42</sup> Defendendo a aplicação da taxa Euribor negativa aos contratos em curso, mesmo nos casos em que daí resulte uma taxa de juro inferior a zero, com impacto sobre o valor do capital em dívida, por todos, ANA MAFALDA MIRANDA BARBOSA, “O impacto das taxas de juro negativas nos contratos de mútuo bancário: as tentativas de salvaguarda dos bancos e a proteção do consumidor” in *Direito Civil e Sistema Financeiro*, Cascais, Principia, 2016, pp. 165-166 e, mais recentemente, “Juros Euribor negativos: reflexões em face do novo artigo 21.º-A DL n.º 74-A/2017”, cit., pp. 797 ss. e NÉLIA CARDOSO, “Taxas de juro negativas e a natureza onerosa do contrato de mútuo bancário – especial análise da Carta Circular do Banco de Portugal nº 26/2015/DSC”, cit., pp. 248 ss.

<sup>43</sup> Neste sentido, L. MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, “A taxa de juro Euribor negativa e os seus efeitos sobre os contratos de crédito”, in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 59, 2017, pp. 16-17 e LUÍS GRAÇA MOURA, “A taxa Euribor negativa”, cit., p. 367, nota 26.

natureza, a Carta Circular não goza de força vinculativa<sup>44</sup>. Ora, resulta daqui que a resposta teria de ser encontrada por via da interpretação contratual, ou, caso esta não fosse possível, da integração de lacunas. Em qualquer dos casos, quer aplicando as regras resultantes dos artigos 236.º a 238.º do Código Civil, quer a regra constante do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 446/85, de 25 de outubro (que regula as Cláusulas Contratuais Gerais) o resultado pareceria tender sempre a ser o de reconhecer que um mutuário indeterminado normal, colocado na posição do mutuário real, não daria à cláusula respeitante ao cálculo da taxa de juro o sentido de da aplicação desta poder vir a resultar para si uma redução do valor do capital em dívida a restituir. Sentido idêntico resultaria das regras resultantes do artigo 239.º do Código Civil, em matéria de integração de lacunas<sup>45</sup>.

Parece, porém, que a querela doutrinária em breve estará ultrapassada, prevalecendo, por intervenção legislativa, a solução propugnada pela primeira das posições apresentadas.

No dia 9 de maio deste ano foi aprovado no Parlamento o Projeto de Lei n.º 90/XIII/1ª, que “institui a obrigatoriedade das instituições bancárias refletirem totalmente a descida da Euribor nos contratos de crédito à habitação e ao consumo”.

O referido Projeto de Lei (que aguarda agora promulgação pelo Presidente da República) consagra a primeira alteração ao recente Decreto-Lei n.º 74-A/2017, acrescentando-lhe um novo artigo, com a numeração 21.º-A.

Resultará deste novo artigo 21.º-A, n.º 1 (caso a Lei venha, de facto, a entrar em vigor, como se prevê) que ainda que do apuramento da taxa de juro resulte um valor negativo, deve o mesmo ser refletido pela instituição de crédito nos contratos previstos na alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017. Ora, não deixa de ser curiosa esta restrição, pelo legislador, do âmbito de aplicação deste regime exclusivamente aos contratos de crédito à habitação, não o alargando aos contratos de crédito para a aquisição de imóveis para fins não habitacionais [art. 2.º, n.º 1, b)], nem aos contratos de crédito que, independentemente da finalidade, estejam garantidos por hipoteca ou garantia equivalente ou direito relativo a imóveis [art. 2.º, n.º 1, c)].

Arriscar-nos-íamos a afirmar que esta restrição voluntária do novo regime legal ao crédito à habitação constitui indício de que o próprio legislador admite não ser este o regime que resulta da natureza do tipo contratual em causa (mútuo oneroso), nem da interpretação e integração dos contratos de crédito bancário, sendo antes um regime excecional motivado por preocupações de proteção do mutuário especificamente no crédito à habitação<sup>46</sup>.

<sup>44</sup> L. MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, *ibidem*, p. 18.

<sup>45</sup> L. MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, “A taxa de juro Euribor negativa e os seus efeitos sobre os contratos de crédito”, cit., pp. 18 ss.; CATARINA MONTEIRO PIRES, “Mútuo bancário e Euribor negativa”, in *Revista de Direito Civil*, ano II, n.º 2, 2017, pp. 350 ss. e LUÍS GRAÇA MOURA, “A taxa Euribor negativa”, cit., pp. 364-365. Assumindo esta posição, escrevemos em 2017 que: “(...) dificilmente se coaduna um valor negativo com a qualificação da obrigação de juros como obrigação periódica, nascida e justificada a cada momento como rendimento do capital em função das frações de tempo em que a instituição de crédito está privada da sua utilização”. – MARIANA FONTES DA COSTA, “A boa execução dos contratos de crédito aos consumidores garantidos por hipoteca ou outro direito sobre imóveis de habitação”, cit., p. 79.

<sup>46</sup> Em sentido distinto, MAFALDA MIRANDA BARBOSA, “Juros Euribor negativos: reflexões em face do novo artigo 21.º-A DL n.º 74-A/2017”, cit., p. 801.



Os números 2 a 4 do referido artigo 21.º-A estatuem o modo como o valor negativo deve ser refletido nos contratos de crédito à habitação, determinando, em primeiro lugar, que o mesmo deve ser deduzido ao capital em dívida na prestação vincenda. Porém, é dada à instituição de crédito a possibilidade de optar por constituir um crédito a favor do mutuário, no montante do valor negativo dos juros apurados, que aquele poderá depois deduzir aos juros vincendos quando estes voltarem a atingir valores positivos (falando-se assim num crédito de juros do mutuário sobre o mutuante). Completa-se esta solução, de modo a não restarem dúvidas sobre o impacto dos juros mesmo sobre o capital em dívida, estatuidando que, se no final do prazo de vigência do contrato ainda existir um crédito a favor do mutuário, então o mutuante deverá proceder ao seu integral ressarcimento.

Nos termos do artigo 5.º do Projeto de Lei n.º 90/XIII/1ª, esta solução aplicar-se-á não apenas aos contratos que vierem a ser celebrados após a sua entrada em vigor, mas também às prestações vincendas dos contratos em curso.

Se será de reconhecer que a entrada em vigor desta solução legislativa virá pôr termo à divisão doutrinária acerca da repercussão da taxa Euribor negativa quer no valor do *spread* quer no valor do capital em dívida no crédito à habitação, admitimos que a mesma irá desencadear dúvidas e dificuldades quanto à amplitude deixada à liberdade contratual nesta matéria. É que, não podemos olvidar, as instituições de crédito irão procurar repercutir o aumento do risco associado a esta solução legislativa no futuro, seja aumentando o *spread*, seja procurando soluções contratuais de blindagem ao juro negativo<sup>47</sup>.

O problema coloca-se, sobretudo, a propósito da admissibilidade futura das cláusulas de limite mínimo das taxas de juro<sup>48</sup>, por causa da conjugação do novo artigo 21.º-A com o artigo 35.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, segundo o qual o consumidor não pode renunciar aos direitos que lhe são conferidos por este diploma legal, sendo nula a convenção que os exclua ou restrinja.

Da interpretação conjugada dos artigos 21.º-A e 35º, n.º 1 parece ser de concluir pela inadmissibilidade, no futuro, das cláusulas contratuais de limite mínimo das taxas de juro<sup>49</sup>.

Assim entendia já o Banco de Portugal na suprarreferida Carta Circular n.º 26/2015/DSC, sublinhando, porém, a existência de outros instrumentos jurídicos a que as instituições de crédito poderiam recorrer para acautelar os efeitos da evolução negativa da taxa de juro. Entre esses instrumentos - sublinhou o Banco de Portugal no §2 da Carta Circular n.º

<sup>47</sup> Sublinhando igualmente que "...de um modo ou de outro, a instituição bancária fará repercutir, no futuro, os prejuízos com a quebra das taxas Euribor para valores negativos" sobre o consumidor, MAFALDA MIRANDA BARBOSA, *ibidem*, p. 843.

<sup>48</sup> Sobre a validade destas cláusulas à luz do regime atual, de forma desenvolvida, IDEM, *ibidem*, pp. 814 ss. e CATARINA MONTEIRO PIRES, "Cláusulas contratuais gerais de limite mínimo da taxa de juro no mútuo bancário", in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 59, 2017, pp. 3 ss.

<sup>49</sup> Neste sentido, MAFALDA MIRANDA BARBOSA, "Juros Euribor negativos: reflexões em face do novo artigo 21.º-A DL n.º 74-A/2017", *cit.*, pp. 829 ss. A Autora alarga ainda esta conclusão às cláusulas deste teor introduzidas em contratos já celebrados, mas ainda em curso, por força do artigo 5.º do Projeto de Lei n.º 90/XIII/1ª. A admitir-se esta solução, tornar-se-á despendianda, para o mercado nacional, a obrigação consagrada na Secção 3, da Parte II, do Anexo I ao Decreto-Lei n.º 74-A/2017 de explicitar na Ficha de Informação Normalizada a existência de limites mínimos (*floors*) à variação da TAN. Identificando a especificação deste elemento como um indício da admissibilidade destas cláusulas no ordenamento jurídico nacional à luz do direito em vigor, CATARINA MONTEIRO PIRES, *ibidem*, pp. 3 e 11.

26/2015/DSC - encontra-se o recurso à comercialização acessória de instrumentos financeiros derivados de taxa de juro<sup>50</sup>.

O que dizer desta opção?

Em primeiro lugar, deverá assinalar-se que o §2 da Carta Circular n.º 26/2015/DSC parece contrariar as recomendações anteriores do Banco de Portugal em matéria de vendas associadas facultativas, constantes da Carta Circular n.º 31/2011/DSC, de 28/04/2011, nos termos da qual se defende que os bancos devem abster-se de comercializar conjuntamente com crédito contratado por consumidores produtos e serviços financeiros que não se enquadrem nos seguintes tipos: depósitos bancários; produtos de poupança de capital garantido; contratos de seguro com capital garantido; operações de crédito; serviços de domiciliação de pagamentos periódicos; e cartões de crédito, de débito e outros instrumentos de pagamento<sup>51</sup>, solução que, entendemos, era de aplaudir.

Conforme resultou claro da crise económico-financeira de 2007, os instrumentos financeiros derivados de taxa de juro, de que é exemplo paradigmático o contrato de *swap* de taxa de juro, não só suscitam dificuldades acrescidas de transparência e clareza, justificando especiais deveres de informação e esclarecimento do consumidor-mutuário<sup>52</sup>, como têm um potencial disruptivo acentuado em caso de perturbações macroeconómicas, devido à sua dimensão aleatória, podendo, no caso concreto, suscitar dúvidas quanto à sua compatibilização com a ordem pública, os bons costumes e a boa fé, e quanto à possibilidade da sua modificação ou resolução por alteração superveniente das circunstâncias<sup>53</sup>.

<sup>50</sup> Esta possibilidade resulta igualmente do artigo 21.º, n.º 5 do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, nos termos do qual “[a] contratação de instrumentos financeiros para limitação do risco de taxa de juro do empréstimo deve constar de documento autónomo ao contrato de crédito”.

Sobre os instrumentos financeiros derivados, por todos, J. OLIVEIRA ASCENSÃO, “Derivados”, in *Direito dos Valores Mobiliários*, vol. IV, Coimbra, Coimbra Editora, 2003, pp. 41 ss. e J. ENGRÁCIA ANTUNES, *Os instrumentos financeiros*, 3.ª ed., Coimbra, Almedina, 2017, pp. 163 ss.

<sup>51</sup> E não se defenda tratar-se de recomendação excepcional aplicável apenas a contratos com consumidores, por oposição à recomendação geral constante da posterior Carta Circular n.º 26/2015/DSC, pois esta remete expressamente para os contratos de crédito celebrados ao abrigo do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 240/2006, de 22 de dezembro, aplicável apenas aos contratos de crédito à habitação.

Em sentido distinto, invocando a Carta Circular n.º 31/2011/DSC como limitação à possibilidade de associação de um contrato de *swap* a um contrato de crédito à habitação no momento da celebração deste, MAFALDA MIRANDA BARBOSA, “Juros Euribor negativos: reflexões em face do novo artigo 21.º-A DL n.º 74-A/2017”, cit., p. 838.

<sup>52</sup> Esta preocupação encontra-se patente na Carta Circular n.º 26/2015/DSC, ao recomendar que, para além do cumprimento dos deveres gerais de informação consagrados para a contratação destes instrumentos financeiros, as instituições de crédito disponibilizem ainda aos clientes a minuta do contrato de derivado de taxa de juro em momento prévio à celebração do contrato de crédito e especifiquem nos documentos de informação pré-contratual os elementos de determinação de taxa de juro resultantes da contratação desses instrumentos financeiros.

<sup>53</sup> O impacto da descida da Euribor nos contratos de *swap* de taxa de juro ficou bem patente, em Portugal, durante a crise económico-financeira de 2007. Assinalando apenas alguns dos inúmeros estudos sobre esta figura publicados nesse período, vide, por todos, A. MENEZES CORDEIRO, *Direito Bancário*, 6.ª ed., com a colaboração de A. Barreto Menezes Cordeiro, Coimbra, Almedina, 2016, pp. 888 ss. (em especial pp. 961 ss.); J. LEBRE DE FREITAS, “Contrato de swap meramente especulativo. Regimes de validade e de alteração de circunstâncias”, in *Revista da Ordem dos Advogados*, ano 72, vol. IV, 2012, pp. 943 ss.; ANTÓNIO PEREIRA DE ALMEIDA, “Instrumentos financeiros: os swaps”, in *Estudos em homenagem ao Professor Doutor Carlos Ferreira de Almeida*, Vol. II, org. de José Lebre de Freitas, Rui Pinto Duarte, Assunção Cristas, Vítor Pereira das Neves e Marta Tavares de Almeida, Coimbra, Almedina, 2011, pp. 37 ss.; PAULO MOTA PINTO, “Contrato de swap de taxas de juro”, in *Revista de Legislação e Jurisprudência*, ano 143, 2014, pp. 391 ss. e ano 144, 2014, pp. 14 ss.; MARIA CLARA CALHEIROS, “O contrato de swap no contexto da actual crise financeira global”, in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 42, 2013, pp. 3 ss.; MARIANA FONTES DA COSTA, *Da alteração superveniente das circunstâncias* (...), cit., pp. 422 ss. e HÉLDER M. MOURATO, *O contrato de swap de taxa de juro*, Coimbra, Almedina 2014.

A este propósito, mais ajustado às preocupações de proteção do consumidor que perpassam todo o novo regime jurídico do crédito à habitação nos parece ser o recurso a contratos de limitação de juros, nos termos dos quais a instituição de crédito oferece ao consumidor a possibilidade de abaixamento do valor do *spread* em troca da fixação de um “*floor*”, traduzido na assunção, pelo consumidor, da obrigação de pagar um determinado montante à instituição de crédito sempre que a taxa de juros desça abaixo de um limite mínimo contratualmente fixado<sup>54</sup>.

Note-se que quer o recurso a instrumentos financeiros derivados, quer o recurso a contratos de limitação de juros poderão resultar (em regra resultarão) numa situação em que o consumidor venha a ser privado do resultado positivo que para ele resultaria da aplicação da taxa de juro negativa ao contrato de crédito à habitação. Porém, ao contrário de uma cláusula de limitação de juros, ambas as figuras comportam igualmente benefícios (efetivos ou potenciais) para o consumidor-mutuário, dependendo o seu saldo global do comportamento das taxas de juro ao longo da vigência do contrato. Assim que se entenda ser de admitir em abstrato, sujeito naturalmente aos limites e salvaguardas gerais do ordenamento jurídico, que o recurso a estas figuras contratuais acessórias não contraria, num entendimento metodologicamente adequado, a proibição constante do artigo 35.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017<sup>55</sup>.

É, no entanto, importante sublinhar que esta solução tem de ser conciliada com a proibição de vendas associadas obrigatórias que resulta do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, pelo que apenas poderá ser proposta ao consumidor-mutuário a título de venda associada facultativa (artigo 11.º, n.º 3). Como tal, a instituição de crédito terá de apresentar ao mutuário uma proposta alternativa de contratação de crédito à habitação, cujos termos não estejam dependentes da contratação paralela de outros produtos financeiros.

Será necessário aguardar para avaliar como se irá comportar o mercado caso o Projeto de Lei n.º 90/XIII/1ª venha efetivamente a ser transformado em Lei nacional. Não obstante, não nos surpreenderá se o mesmo desencadear, da parte das instituições de crédito,

---

Na jurisprudência, vejam-se, por todos, os acórdãos do STJ de 10.10.2013 (Granja da Fonseca); de 29.01.2015 (Bettencourt de Faria); 11.02.2015 (Sebastião Póvoas); 16.06.2015 (Paulo Sá); 26.01.2016 (Gabriel Catarino), em especial, o voto de vencido de Maria Clara Sottomayor; e 22.06.2017 (Tomé Gomes).

<sup>54</sup> Identificando também esta figura como um mecanismo possível para obstar ao impacto dos juros negativos sobre as instituições de crédito, MAFALDA MIRANDA BARBOSA, “Juros Euribor negativos: reflexões em face do novo artigo 21.º-A DL n.º 74-A/2017”, cit., pp. 839 ss.

Referindo-se à proibição de cláusulas de limite mínimo das taxas de juro constante da Carta Circular n.º 26/2015/DSC, L. Miguel Pestana de Vasconcelos propõe, em alternativa, a consagração no contrato de crédito de cláusulas mistas, que consagrem simultaneamente um valor fixo a pagar ao banco e um valor que varie de acordo com a Euribor. - L. MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, “A taxa de juro Euribor negativa e os seus efeitos sobre os contratos de crédito”, cit., p. 25.

<sup>55</sup> Mafalda Miranda Barbosa defende igualmente a compatibilidade destas figuras com o artigo 35.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, mas apenas se contratadas após a celebração do contrato de crédito à habitação, como modo de assegurar que o consumidor se encontra plenamente protegido da situação de debilidade contratual gerada pela necessidade do crédito. - MAFALDA MIRANDA BARBOSA, *ibidem*. Discordamos, respeitosamente, da posição da Autora, entendendo que não só isso impede o consumidor de fazer, *ab initio*, um juízo plenamente informado de todas as opções contratuais ao seu dispor (na medida em que a contratação destes instrumentos acessórios tem impacto real no compromisso financeiro assumido através do contrato de crédito à habitação), como admitimos que esta solução propiciaria um maior “assédio” do consumidor pela instituição de crédito, numa fase em que o mesmo já abdicou da sua liberdade de não se vincular contratualmente a ela.

comportamentos de subida acentuada dos *spreads* propostos, ou de reforço das propostas em sede de taxas de juro fixas ou mistas.

#### 4. A proteção assente nos deveres de informação ao mutuário

À semelhança do que ocorria já ao abrigo do regime jurídico anterior, a proteção do mutuário em sede de crédito à habitação passa necessariamente, em medida não despicienda, por assegurar que no momento de celebrar o contrato de crédito este se encontra dotado das informações necessárias para tomar uma decisão livre e consciente.

Como tal, a preocupação em assegurar que são fornecidas ao mutuário todas as informações adequadas para que este tome a sua decisão tem sido constante nesta matéria, podendo mesmo falar-se na existência de um “modelo de informação enquanto forma de tutela do cliente bancário”<sup>56</sup>.

O Decreto-Lei n.º 74-A/2017<sup>57</sup> reflete esta preocupação do legislador da União Europeia e do legislador português em assegurar a disponibilização de informação clara e completa ao consumidor sobre a Taxa Anual Nominal (TAN)<sup>58</sup> associada ao contrato de crédito e a sua potencial oscilação associada à variação do indexante da taxa de juro<sup>59</sup>.

Esta preocupação manifesta-se logo na informação normalizada a incluir na publicidade ou qualquer outra comunicação comercial por meio da qual a instituição de crédito se proponha conceder crédito, resultando das alíneas c) e d) do artigo 10.º, n.º 5 que a informação normalizada tem de especificar e destacar a TAN, indicando se é fixa, variável ou uma combinação de ambas e, no caso de ser variável, tem de identificar o indexante utilizado.

Em matéria de informação a incluir na publicidade, apenas se lamenta que o legislador português não tenha ido além da imposição constante da Diretiva 2014/17/UE de fazer constar uma advertência relativa ao facto de, nos contratos em moeda estrangeira, as flutuações da taxa de câmbio poderem implicar um aumento do montante a pagar pelo mutuário (artigo 11º, n.º 2, j) da Diretiva 2014/17/UE, transcrito quase integralmente pelo artigo 10, n.º 5, j) do Decreto-Lei n.º 74-A/2017), alargando esta advertência às flutuações da taxa de juro nos empréstimos a taxa de juro variável, estatisticamente muito mais relevantes na realidade nacional.

A mesma preocupação de divulgação da TAN vem espelhada no artigo 12.º, relativo à informação pré-contratual, estatuidando a alínea e) do n.º 3 do referido artigo que esta informação, disponível em permanência nos sítios da internet dos mutuantes, tem de

<sup>56</sup> CATARINA MONTEIRO PIRES, “Cláusulas contratuais gerais de limite mínimo da taxa de juro no mútuo bancário”, cit., p. 11.

<sup>57</sup> As disposições legais citadas sem outra indicação no presente ponto pertencem ao Decreto-Lei n.º 74-A/2017, na sua redação atual, exceto se for outra a inferência que resulte do contexto.

<sup>58</sup> Nos termos do artigo 4.º, n.º 1, t) do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, a Taxa Anual Nominal (TAN) corresponde à “taxa de juro expressa numa percentagem fixa ou variável, aplicada numa base anual ao montante do crédito utilizado”.

<sup>59</sup> Sobre os contornos dos deveres de informação em sede do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, RUI PINTO DUARTE, *O novo regime do crédito imobiliário a consumidores (Dec.-Lei 74-A/2017). Uma apresentação*, cit., pp. 28 ss.

identificar os tipos de TAN, indicando se a mesma é fixa, variável ou mista, bem como conter uma descrição das características da taxa fixa e da taxa variável. Deve ainda ser incluída, por força do Regulamento (UE) n.º 2016/1011, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 8 de junho de 2016, a identificação do indexante, do respetivo administrador e as suas potenciais implicações para o consumidor. Assinale-se que esta parte final da norma apenas entrará em vigor no dia 1 de julho de 2018, em consonância, conforme mencionámos *supra*, com o Regulamento (UE) n.º 2016/1011, do Parlamento Europeu e do Conselho.

Por força do artigo 15.º, n.º 6, o consumidor tem ainda de ser informado dos impactos das variações da TAN nos montantes a pagar e na TAEG, devendo ser-lhe indicada uma TAEG adicional que ilustre os eventuais riscos associados a um aumento significativo da Taxa Anual Nominal. Nos termos do n.º 7 do mesmo artigo, se a TAN não estiver sujeita a um limite máximo, esta informação deve ser acompanhada de uma advertência de que o custo total do crédito para o consumidor pode sofrer alterações.

Ora, resulta da Secção 4 da Parte II do Anexo I do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, que essa advertência deverá ser feita - com caracteres de tamanho superior e de forma bem visível no texto principal - na Ficha de Informação Normalizada Europeia sempre que a TAN seja variável, tenha ou não limite máximo. A advertência é acompanhada de um exemplo nos seguintes termos: existindo limite máximo da TAN, o exemplo deve assumir que esta taxa atinge esse limite máximo na primeira oportunidade possível; não existindo limite máximo, o exemplo indica a TAEG com base na TAN mais elevada pelo menos dos últimos vinte anos, ou, se não houver dados para tal, do período mais longo para o qual existem dados disponíveis, com base no valor mais elevado de qualquer taxa de referência externa utilizada no cálculo da TAN. Sublinhe-se que, em coerência com o que defendemos *supra*, em §3.1, entendemos que nos casos em que o contrato de crédito à habitação se encontra subordinado ao ordenamento jurídico português, o limite máximo da TAN resultará do limite legal constante do artigo 1146.º do Código Civil.

Por fim, a preocupação de informação do consumidor-mutuário em contrato de crédito à habitação a taxa de juro variável está igualmente na base do regime consagrado no artigo 22.º, relativo à informação a prestar durante a vigência do contrato. Nos termos deste artigo, o consumidor-mutuário tem de ser informado de quaisquer alterações da TAN, em suporte de papel ou noutro suporte duradouro, antes da produção de efeitos dessas alterações. Essa informação terá de conter o montante dos pagamentos a efetuar após a entrada em vigor da nova TAN e, se o número ou frequência dos pagamentos forem alterados, os detalhes das alterações. Por força do artigo 13.º do Aviso do Banco de Portugal n.º 5/2017, de 22 de setembro, essa informação tem de ser enviada ao mutuário com uma antecedência mínima de quinze dias face ao vencimento da prestação subsequente, sendo identificadas o número, data de vencimento e montante da prestação subsequente à alteração e a TAN aplicável à prestação subsequente, identificando as suas componentes.

Será de assinalar que, em matéria de proteção do consumidor-mutuário em sede de direitos de informação o Decreto-Lei n.º 74-A/2017 nada trouxe de verdadeiramente revolucionário face ao que já vigorava anteriormente em Portugal, pouco acrescentando nesta sede<sup>60</sup>.

## 5. A proteção assente na proibição de contratar do mutuante

Uma das maiores inovações legislativas trazidas pela Diretiva 2014/17/UE ao crédito à habitação eleva à natureza de imposição legal uma prática que, segundo a lógica intrínseca do setor, deveria resultar das boas práticas da atividade bancária: referimo-nos à obrigatoriedade de avaliação da solvabilidade do consumidor-mutuário e, mais especificamente, à elevação da obtenção de um resultado positivo nessa avaliação a condição necessária à celebração do contrato de crédito<sup>61</sup>. Trata-se, entendemos, da consagração de um verdadeiro limite à liberdade contratual<sup>62</sup>.

Resulta do artigo 16.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 74-A/2017 que, previamente à celebração do contrato de crédito, o mutuante está obrigado a avaliar a solvabilidade do consumidor, com base nos fatores relevantes para verificar a sua capacidade e propensão para cumprir o contrato. Essa avaliação deverá ter por base, essencialmente, os rendimentos e despesas do consumidor, bem como outras circunstâncias financeiras e económicas que lhe digam respeito, não podendo assentar predominantemente no valor do imóvel que excede o montante de crédito, nem no pressuposto de que esse imóvel se irá valorizar, exceto se a finalidade do crédito for precisamente a construção ou realização de obras [artigo 16.º, n.º 1, a) e b)]. É óbvia aqui a influência que a experiência da crise do *subprime* teve na conformação desta norma, a qual consideramos ser de louvar.

Nos termos do n.º 2 do já referido artigo 16.º, o mutuante apenas deve celebrar o contrato de crédito com o consumidor se o resultado da avaliação de solvabilidade indicar a probabilidade de que o devedor irá cumprir (*rectius*, poderá cumprir) as obrigações que para ele emergem do contrato.

<sup>60</sup> Vejam-se os artigos 10.º e 11.º do Regime das Práticas Comerciais nos Contratos de Crédito à Habitação; 24.º do Regime Jurídico da Concessão de Crédito à Habitação; 5.º e 6.º do Decreto-Lei n.º 240/2006, de 22 de dezembro; o artigo 14.º do Aviso do Banco de Portugal n.º 10/2008, de 22 de dezembro e os Avisos do Banco de Portugal n.º 2/2010, de 16 de abril e 17/2012, de 17 de dezembro.

No mesmo sentido, RUI PINTO DUARTE, *O novo regime do crédito imobiliário a consumidores (Dec.-Lei 74-A/2017). Uma apresentação*, cit., p. 24.

<sup>61</sup> Assinale-se que a obrigação de avaliação da solvabilidade do consumidor-mutuário não é uma inovação do regime jurídico do crédito à habitação, tendo já anteriormente sido consagrada em sede de crédito ao consumo, nos termos do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho. Sobre o dever de avaliar a solvabilidade do consumidor no crédito ao consumo, por todos, JORGE MORAIS CARVALHO, *Manual de Direito do Consumo*, cit., pp. 370 ss.

Assinalando o dever de avaliar a solvabilidade do consumidor-mutuário como um dos “aspectos fundamentais” do novo regime resultante da Diretiva 2014/17/UE, JORGE MORAIS CARVALHO e KRISTIN NEMETH, “Implementation of the Mortgage Credit Directive in the EU Member States”, in *Journal of European Consumer and Market Law*, n.º 3, vol. 6, 2017, p. 132.

<sup>62</sup> No mesmo sentido, ISABEL MENÉRES CAMPOS e JORGE MORAIS CARVALHO, “Mortgage credit in Portugal”, cit., p. 219 e, numa análise anterior à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 74-A/2017 e, como tal, centrada no artigo 18.º da Diretiva 2014/17/UE, ANABELA SUSANA DE SOUSA GONÇALVES, “A avaliação da solvabilidade na Directiva sobre o Crédito Hipotecário e o princípio do crédito responsável”, in *Scientia Iuridica – Revista de Direito Comparado Português e Brasileiro*, tomo LXV, n.º 340, 2016, pp. 130-131.

Centrando a atenção na especificidade que a adoção de uma taxa de juro variável comporta para a avaliação da solvabilidade do consumidor-mutuário<sup>63</sup>, importa realçar que o potencial de oscilação da taxa de juro ao longo da vida do contrato e a imprevisibilidade quanto ao sentido e extensão dessa oscilação (ainda que dentro de um limite legal máximo, como defendemos *supra*, em §3.1) constitui uma dificuldade não despreciada à formação de um juízo fundamentado de avaliação da solvabilidade do consumidor, sobretudo se considerarmos o prazo de duração em regra associado a estes contratos de crédito à habitação (que, como vimos *supra*, em §1, excede, em média, os trinta anos).

A regulamentação das regras e procedimentos a observar na avaliação da solvabilidade dos consumidores consta do Aviso do Banco de Portugal n.º 4/2017, de 22 de setembro, o qual se refere expressamente, no seu artigo 10.º, ao perigo das circunstâncias futuras com impacto na avaliação da solvabilidade, mencionando especificamente o problema da oscilação do indexante aplicável às taxas de juro variáveis ou mistas, no seu número 4. Determina esta norma que, estando em causa um contrato de crédito a taxa de juro variável ou mista, a instituição de crédito deve avaliar o impacto que um aumento do indexante terá na solvabilidade futura do consumidor.

Os termos desta avaliação foram inicialmente consagrados na Instrução do Banco de Portugal n.º 15/2017, de 22 de setembro, segundo a qual a ponderação do impacto de um aumento do indexante na vigência do contrato de crédito a taxa de juro variável deveria ser feita considerando o aumento de um ponto percentual, se o contrato tivesse duração igual ou inferior a cinco anos e três pontos percentuais, se o contrato tivesse duração superior a cinco anos. O mesmo critério valeria para os contratos a taxa de juro mista, aplicável, naturalmente, tendo em consideração o termo do período da taxa fixa. Neste último caso, se o contrato tivesse uma duração superior a cinco anos, com taxa fixa por período superior a dez anos, a ponderação do impacto do aumento do indexante, após o termo do período da taxa fixa, deveria considerar pelo menos um ponto percentual.

A Instrução do Banco de Portugal n.º 15/2017 foi, porém, revogada pela Instrução do Banco de Portugal n.º 3/2018, de 01 de fevereiro de 2018, com fundamento na necessidade de estimular a resiliência do sistema financeiro e promover a sua capacidade para absorver choques externos, bem como ajustar a compatibilização do regime às medidas macroprudenciais entretanto adotadas pelo Banco de Portugal em sede de contratos de crédito com consumidores.

Ao nível dos contratos de crédito a taxa de juro variável, a principal diferença consistiu na introdução de uma categoria temporal intermédia, fixando-se a avaliação do impacto com base num aumento do indexante não inferior a: i) um ponto percentual, em contratos com prazo igual ou inferior a cinco anos; ii) dois pontos percentuais, em contratos com prazo

<sup>63</sup> Para uma visão geral das regras sobre avaliação de solvabilidade, por todos, RUI PINTO DUARTE, *O novo regime do crédito imobiliário a consumidores (Dec.-Lei 74-A/2017). Uma apresentação*, cit., pp. 38 ss.; JORGE MORAIS CARVALHO, "Crédito ao consumo e crédito à habitação", in *Estudos de Direito Bancário I*, coord. de A. Menezes Cordeiro, Janeiro da Costa Gomes, Miguel Brito Bastos e Ana Alves Leal, Coimbra, Almedina, 2018, pp. 320 ss.; e, debruçando-se sobre o regime que resulta da Diretiva 2014/17/UE, ANABELA SUSANA DE SOUSA GONÇALVES, *ibidem*, pp. 122 ss.

superior a cinco anos e igual ou inferior a dez anos; iii) três pontos percentuais, em contratos com prazo superior a dez anos.

Ao nível dos contratos a taxa de juro mista, o impacto deve ser calculado tendo por base o montante dos encargos associados ao cumprimento do contrato de crédito, após terminado o período de taxa fixa, considerando um aumento do indexante de, pelo menos, um, dois ou três pontos percentuais, consoante o contrato tenha, respetivamente, duração igual ou inferior a cinco anos, superior a cinco anos e igual ou inferior a dez anos; ou superior a dez anos. Porém, se superior, a avaliação deste impacto deverá ser calculada com base no montante dos encargos associados ao cumprimento das obrigações contratuais durante o período de taxa de juro fixa.

Se tomarmos como exemplo a variação da taxa Euribor a seis meses entre abril de 2004 e setembro de 2008, verificaremos que a mesma subiu um total de 3,287 pontos percentuais<sup>64</sup> num período inferior a cinco anos, pelo que os valores percentuais consagrados pelo Banco de Portugal para cálculo do impacto de uma subida do indexante sobre a capacidade de cumprimento do contrato pelo consumidor estão longe de poderem ser qualificados como conservadores.

Não obstante, defendemos ser esta política de *contenção* na avaliação do impacto do aumento do indexante sobre o resultado da avaliação da solvabilidade do consumidor-mutuário uma medida ajustada à consequência restritiva automaticamente associada a um resultado negativo dessa mesma avaliação. É nossa opinião que, de facto, deverá nesta matéria ser procurado um equilíbrio que promova a concessão responsável de crédito à habitação<sup>65</sup> (baseada em juízos já de si frágeis de previsibilidade), sem incorrer na criação de barreiras excessivamente protecionistas, geradoras de impedimentos injustificados no acesso ao crédito<sup>66</sup>.

Semelhante preocupação não se coloca já ao nível dos deveres de informação ao mutuário, no âmbito dos quais, e bem, o legislador consagrou modelos de simulação que apelem a valores máximos de aumento do indexante e ao seu impacto sobre o valor da prestação a pagar.

<sup>64</sup> Informação disponível em <<http://pt.euribor-rates.eu/>> (21.05.2018).

<sup>65</sup> Sobre o princípio do crédito responsável, ESTHER ARROYO AMAYUELAS, "Crisis? What Crisis? Common EU rules for Mortgage Credits", in *The impact of the Mortgage Credit Directive in Europe: Contrasting views from Member States*, org. de Miriam Anderson e Esther Arroyo Amayuelas, Groningen, Europa Law Publishing, 2017, pp. 10 ss. (em especial 14 ss.) e ANABELA SUSANA DE SOUSA GONÇALVES, "A avaliação da solvabilidade na Directiva sobre o Crédito Hipotecário e o princípio do crédito responsável", cit., pp. 119 ss. Fazendo a ligação entre a criação do Plano Especial de Regularização de Situações de Incumprimento (PERSI) e do Plano de Acção para o Risco de Incumprimento (PARI), aprovados pelo Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro e o princípio da concessão responsável de crédito, ADELAIDE MENEZES LEITÃO, "Concessão de crédito, normas de proteção e responsabilidade bancária", in *Estudos de Direito Bancário I*, coord. de A. Menezes Cordeiro, Janeiro da Costa Gomes, Miguel Brito Bastos e Ana Alves Leal, Coimbra, Almedina, 2018, p. 230.

<sup>66</sup> Não deverá esquecer-se, porém, que o princípio da concessão de crédito responsável, se visa em primeira linha defender o interesse do próprio consumidor (e nessa medida pode ser apelidado de "paternalista", na expressão de Jorge Morais Carvalho), promove igualmente um interesse geral de cariz macroeconómico, dado que a proliferação de situações de sobreendividamento é um dos fatores de desencadeamento de crises económicas e financeiras. No mesmo sentido, JORGE MORAIS CARVALHO, "Crédito ao consumo e crédito à habitação", cit., p. 322.



## 6. Conclusões

O crédito à habitação constitui a principal fonte de endividamento das famílias portuguesas, dando origem a um vínculo jurídico que, em regra, acompanha o consumidor-mutuário durante um período muito significativo da sua vida.

Atendendo ao valor mutuado, prazo de amortização e consequências da execução da hipoteca sobre a própria efetividade do direito à habitação, trata-se de um dos mais importantes negócios jurídicos celebrados por consumidores, merecendo, como tal, atenção e proteção especiais por parte do ordenamento jurídico. Essa preocupação resulta patente nas recentes alterações legislativas nesta matéria, plasmadas nos Decretos-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho e 81-C/2017, de 7 de julho, que transpuseram para a ordem jurídica portuguesa a Diretiva n.º 2014/17/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro de 2014, relativa aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis destinados a habitação.

Nos casos, percentualmente predominantes, em que o contrato de crédito à habitação é celebrado a taxa de juro variável, aos supracitados fatores de relevância acresce ainda o potencial de impacto de uma oscilação imprevisível da taxa de juro a pagar pelo mutuário à instituição de crédito, devido à variação do indexante, com reflexos inexoráveis (potencialmente positivos ou negativos) na taxa de esforço imposta pelo contrato ao consumidor.

Este aspeto não foi ignorado pelo legislador português, que consagrou diversos mecanismos jurídicos de proteção do consumidor-mutuário vinculado a um contrato de crédito a taxa de juro variável, seja em geral, seja especificamente no âmbito do crédito à habitação.

Um dos mecanismos mais relevantes, pela sua dimensão axiológica de proibição da usura e automaticidade, consiste na fixação de limites máximos ao valor que podem atingir as taxas de juros cobradas no âmbito dos contratos de mútuo, nomeadamente no caso do mútuo bancário. Referimo-nos ao artigo 1146.º do Código Civil, com o âmbito de aplicação alargado que lhe é conferido pelos artigos 559.º-A do Código Civil e pelo §2 do artigo 102.º do Código Comercial.

Na senda de Autores como Carlos Gabriel da Silva Loureiro, Januário da Costa Gomes, e, muito recentemente, Pedro Pais de Vasconcelos e L. Miguel Pestana de Vasconcelos, entendemos que o Aviso n.º 3/93 do Banco de Portugal carece de legitimidade normativa para fundamentar o afastamento, em sede de direito bancário, do regime geral que resulta do artigo 1146.º do Código Civil, seja pela falta de lei habilitante, seja pelo seu caráter regulamentar, seja ainda pela ressalva que o próprio faz a solução diferente consagrada por diploma legal. O mesmo afastamento parece igualmente não resultar do artigo 7.º, n.º 1 do Regime Jurídico da Concessão de Crédito à Habitação, cujo sentido, defendemos, é o de assegurar que é conferida ao consumidor-mutuário a possibilidade de negociar com a instituição de crédito a modalidade de taxa de juro aplicável ao contrato.

Problema diametralmente oposto, recentemente colocado por força da descida abrupta da Euribor para valores negativos, é o de aferir se as instituições de crédito são obrigadas a repercutir, no montante a cobrar ao consumidor-mutuário, o valor negativo da taxa de juro. A questão está a ser objeto de tratamento legislativo, em sentido afirmativo, no Projeto de Lei n.º 90/XIII/1ª, que se encontra a aguardar presentemente promulgação pelo Presidente da República. O carácter imperativo deste regime parece pôr em causa a validade das cláusulas contratuais de limite mínimo das taxas de juro, fomentando um aumento acentuado do recurso à comercialização acessória de instrumentos financeiros derivados de taxa de juro. Pelo potencial disruptivo destes instrumentos, mais adequado nos pareceria o recurso a contratos de limitação de juros, no âmbito da contratação associada acessória ao crédito à habitação.

Um outro instrumento de proteção do consumidor no crédito à habitação tem sido a imposição à entidade mutuante de rigorosos deveres de informação, em sede de publicidade, informação pré-contratual e vigência do contrato. Nesta matéria, o regime resultante do Decreto-Lei n.º 74-A/2017 pouco alterou o regime jurídico anterior, pelo que não se preveem especiais dificuldades de aplicação, mas igualmente, pouco se prevê especial impacto.

Por fim, uma inovação relevante que resulta para o ordenamento jurídico nacional da transposição da Diretiva 2014/17/UE é a obrigatoriedade de a entidade mutuante avaliar a solvabilidade do consumidor-mutuário antes da celebração do contrato, estando proibida de conceder crédito se o resultado dessa avaliação for negativo. O Banco de Portugal, no Aviso n.º 4/2017, de 22 de setembro, reconheceu expressamente, no artigo 10.º, o impacto que as circunstâncias futuras poderão ter sobre a solvabilidade do consumidor, mencionando especificamente o problema da oscilação do indexante aplicável às taxas de juro variáveis ou mistas. Para o efeito de contabilização desse impacto em sede de avaliação de solvabilidade, a Instrução do Banco de Portugal n.º 3/2018, de 01 de fevereiro de 2018, consagra a obrigatoriedade de, nos contratos de crédito a taxa de juro variável, ponderar na avaliação da solvabilidade o impacto de um aumento do indexante entre um e três pontos percentuais, em função da duração do contrato. Não obstante a realidade ter já provado que o potencial de oscilação do indexante em muito excede os três pontos percentuais, na vida de um contrato de crédito à habitação, a natureza imperativa do regime e o peso do resultado negativo da avaliação da solvabilidade justificam, na nossa opinião, a posição cautelosa e, entendemos, equilibrada do Banco de Portugal nesta matéria.

## Bibliografia

ALMEIDA, ANTÓNIO PEREIRA DE, “Instrumentos financeiros: os swaps”, *in Estudos em homenagem ao Professor Doutor Carlos Ferreira de Almeida*, Vol. II, org. de José Lebre de

Freitas, Rui Pinto Duarte, Assunção Cristas, Vítor Pereira das Neves e Marta Tavares de Almeida, Coimbra, Almedina, 2011, pp. 37-69.

ALMEIDA, CARLOS FERREIRA DE, *Contratos II. Conteúdo. Contratos de troca*, 4ª ed., Coimbra, Almedina, 2016.

ANDERSON, MIRIAM / SIMÓN MORENO, HÉCTOR, "The Spanish Crisis and the Mortgage Credit Directive: few changes in sight", in *The impact of the Mortgage Credit Directive in Europe: Contrasting views from Member States*, org. de Miriam Anderson e Esther Arroyo Amayuelas, Groningen, Europa Law Publishing, 2017, pp. 49-111.

ANTUNES, J. ENGRÁCIA, *Os instrumentos financeiros*, 3.ª ed., Coimbra, Almedina, 2017.

ARROYO AMAYUELAS, ESTHER, "Crisis? What Crisis? Common EU rules for Mortgage Credits", in *The impact of the Mortgage Credit Directive in Europe: Contrasting views from Member States*, org. de Miriam Anderson e Esther Arroyo Amayuelas, Groningen, Europa Law Publishing, 2017, pp. 2-22.

ARROYO AMAYUELAS, ESTHER, "Mortgage credit in Spain", in *Journal of European Consumer and Market Law*, n.º 3, vol. 6, 2017, pp. 132-135.

ASCENSÃO, J. OLIVEIRA, "Derivados", in *Direito dos Valores Mobiliários*, vol. IV, Coimbra, Coimbra Editora, 2003, pp. 41-68.

BANCO DE PORTUGAL, *Relatório de Acompanhamento dos Mercados Bancários de Retalho de 2015*, Lisboa, 2015, in <<http://www.bportugal.pt>> (20.04.2018).

BANCO DE PORTUGAL, *Relatório de Acompanhamento dos Mercados Bancários de Retalho de 2016*, Lisboa, 2016, in <<http://www.bportugal.pt>> (20.04.2018).

BANCO DE PORTUGAL, *Boletim Estatístico de Maio de 2018*, Lisboa, 2018, in <<http://www.bportugal.pt>> (18.05.2018).

BARBOSA, MAFALDA MIRANDA, "O impacto das taxas de juro negativas nos contratos de mútuo bancário: as tentativas de salvaguarda dos bancos e a proteção do consumidor" in *Direito Civil e Sistema Financeiro*, Cascais, Principia, 2016, pp. 157-189.

BARBOSA, MAFALDA MIRANDA, "Juros Euribor negativos: reflexões em face do novo artigo 21.º-A DL n.º 74-A/2017", in *Revista de Direito Comercial*, 2018-05-25, pp. 789-843, in <[www.revistadedireitocomercial.com](http://www.revistadedireitocomercial.com)> (28.05.2018).

BARBOSA, MAFALDA MIRANDA / CAMPOS, DIOGO DUARTE, "A decisão do Tribunal de Portalegre, 4 de Janeiro de 2012, Breve anotação", in *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, ano 88, 2012, pp. 379-406.

BARROSO, RUI, "Juros dos empréstimos para compra de casa vão começar a subir", in *Diário de Notícias*, 30 de janeiro de 2018, in <<https://www.dn.pt/dinheiro/interior/juros-dos-emprestimos-para-compra-de-casa-va-comecar-a-subir-9083422.html>> (27.05.2018).

CALHEIROS, MARIA CLARA, “O contrato de swap no contexto da actual crise financeira global”, in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 42, 2013, pp. 3-13.

CÂMARA, CARLA INÊS BRÁS, “A aquisição da propriedade do bem hipotecado pelo credor e a questão da satisfação (integral ou parcial) do crédito”, in *Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor José Lebre de Freitas*, Vol. I, org. de Armando Marques Guedes, Maria Helena Brito, Ana Prata, Rui Pinto Duarte e Mariana França Gouveia, Coimbra, Coimbra Editora, 2013, pp. 645-779.

CAMPOS, ISABEL MENÉRES, “Comentário à (muito falada) sentença do Tribunal Judicial de Portalegre de 4 de Janeiro de 2012”, in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 38, 2012, pp. 3-13.

CAMPOS, ISABEL MENÉRES, “O justiceiro: o estranho caso do juiz legislador”, in *Ipsa Jure*, n.º 36, maio de 2012.

CAMPOS, ISABEL MENÉRES / CARVALHO, JORGE MORAIS, “Mortgage credit in Portugal”, in *Journal of European Consumer and Market Law*, n.º 5, vol. 6, 2017, pp. 219-222.

CARDOSO, NÉLIA, “Taxas de juro negativas e a natureza onerosa do contrato de mútuo bancário – especial análise da Carta Circular do Banco de Portugal nº 26/2015/DSC”, in *Revista de Direito das Sociedades*, ano VIII, n.º 1, 2016, pp. 247-268.

CARVALHO, JORGE MORAIS, *Manual de Direito do Consumo*, 4ª ed., Coimbra, Almedina, 2017.

CARVALHO, JORGE MORAIS, “Crédito ao consumo e crédito à habitação”, in *Estudos de Direito Bancário I*, coord. de A. Menezes Cordeiro, Januário da Costa Gomes, Miguel Brito Bastos e Ana Alves Leal, Coimbra, Almedina, 2018, pp. 297-329.

CARVALHO, JORGE MORAIS / NEMETH, KRISTIN, “Implementation of the Mortgage Credit Directive in the EU Member States”, in *Journal of European Consumer and Market Law*, n.º 3, vol. 6, 2017, pp. 131-132.

CARVALHO, JOSÉ CARLOS, “Está preparado para pagar mais pela sua casa nos próximos anos?”, in *Revista Exame*, 17 de março de 2018, in <<http://visao.sapo.pt/exame/2018-03-17-Esta-preparado-para-pagar-mais-pela-sua-casa-nos-proximos-anos->> (27.05.2018).

CORDEIRO, A. MENEZES, *Tratado de Direito Civil*, Vol. VI, 2ª ed., Coimbra, Almedina, 2012.

CORDEIRO, A. MENEZES, “A crise e a alteração de circunstâncias”, com a colaboração de A. Barreto Menezes Cordeiro, in *Revista de Direito Civil*, n.º 1, 2016, pp. 7-63.

CORDEIRO, A. MENEZES, *Direito Bancário*, 6.ª ed., com a colaboração de A. Barreto Menezes Cordeiro, Coimbra, Almedina, 2016.

COSTA, MARIANA FONTES DA, *Da Alteração Superveniente das Circunstâncias: Em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais*, Coimbra, Almedina, 2017.

COSTA, MARIANA FONTES DA, “The impact of the Mortgage Credit Directive 2014/17/EU: Views from Portugal”, in *The impact of the Mortgage Credit Directive in Europe: Contrasting views*

from Member States, org. de Miriam Anderson e Esther Arroyo Amayuelas, Groningen, Europa Law Publishing, 2017, pp. 423-443.

COSTA, MARIANA FONTES DA, "A boa execução dos contratos de crédito aos consumidores garantidos por hipoteca ou outro direito sobre imóveis de habitação", in *Revista Luso-Brasileira de Direito do Consumo*, vol. VII, n.º 26, 2017, pp. 67-93.

COSTA, M. J. ALMEIDA, *Direito das Obrigações*, 12ª ed., Coimbra, Almedina, 2009.

DUARTE, RUI PINTO, *O novo regime do crédito imobiliário a consumidores (Dec.-Lei 74-A/2017). Uma apresentação*, Coimbra, Almedina, 2018.

EIRÓ, PEDRO, *Do negócio usurário*, Coimbra, Almedina, 1990.

FARIA, J. RIBEIRO DE, *Direito das Obrigações*, Vol. II, Coimbra, Almedina, 1990.

FRADA, M. CARNEIRO DA / COSTA, MARIANA FONTES DA, "Sobre os efeitos de crises financeiras na força vinculativa dos contratos", in *Estudos Comemorativos dos 20 anos da FDUP*, Vol. II, Coimbra, Almedina, 2017, pp. 175-203.

FREITAS, J. LEBRE DE, "Contrato de swap meramente especulativo. Regimes de validade e de alteração de circunstâncias", in *Revista da Ordem dos Advogados*, ano 72, vol. IV, 2012, pp. 943-970.

GOMES, M. JANUÁRIO DA COSTA, *Contratos Comerciais*, Coimbra, Almedina, 2012.

GONÇALVES, ANABELA SUSANA DE SOUSA, "A avaliação da solvabilidade na Directiva sobre o Crédito Hipotecário e o princípio do crédito responsável", in *Scientia Iuridica – Revista de Direito Comparado Português e Brasileiro*, tomo LXV, n.º 340, 2016, pp. 113-134.

GUIMARÃES, MARIA RAQUEL / REDINHA, MARIA REGINA, "A força normativa dos Avisos do Banco de Portugal – Reflexão a partir do Aviso n.º 11/2001, de 20 de novembro", in *Nos 20 anos do Código das Sociedades Comerciais. Homenagem aos Prof. Doutores A. Ferrer Correia, Orlando de Carvalho e Vasco Lobo Xavier*, Vol. III, Coimbra, Coimbra Editora, 2007, pp. 707-723.

LEITÃO, ADELAIDE MENEZES, "Concessão de crédito, normas de proteção e responsabilidade bancária", in *Estudos de Direito Bancário I*, coord. de A. Menezes Cordeiro, Januário da Costa Gomes, Miguel Brito Bastos e Ana Alves Leal, Coimbra, Almedina, 2018, pp. 229-248.

LEITÃO, LUÍS MENEZES, "O impacto da crise financeira no regime do crédito à habitação", in *I Congresso de Direito Bancário*, org. de L. Miguel Pestana de Vasconcelos, Coimbra, Almedina, 2015, pp. 9-26.

LIMA, FERNANDO PIRES DE / VARELA, J. ANTUNES, *Código Civil Anotado*, Vol. II, 4ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 1997.

LOUREIRO, CARLOS GABRIEL DA SILVA, "Juros usurários no crédito ao consumo", in *Revista de Estudos Politécnicos*, Vol. V, n.º 8, 2007, pp. 265-280.

MACHADO, J. BAPTISTA, *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, reimpressão, Coimbra, Almedina, 2017.

MARSEGLIA, CINZIA, "Tendenze di modernizzazione del diritto ipotecario in Europa: modelli a confronto", in *Banca, Borsa, Titoli di Credito – Rivista Bimestrale di Dottrina e Giurisprudenza*, Vol. LXX, n.º 5, 2017, pp. 670-704.

MARTINS, ALEXANDRA FONSECA, *Contrato de mútuo com garantia hipotecária. A modificação do contrato de crédito à habitação por alteração das circunstâncias ocorrida nos mercados financeiro e imobiliário* (dissertação de mestrado), Porto, FDUP, 2014.

MARTINS, ANDREIA MARQUES, "Do crédito à habitação em Portugal e a crise financeira e económica mundial. Em especial: a prestação de garantias no crédito à habitação", in *Revista de Direito das Sociedades*, ano II, n.º 3/4, 2010, pp. 719-794.

MOURA, LUÍS GRAÇA, "A taxa Euribor negativa", in *II Congresso de Direito Bancário*, org. de L. Miguel Pestana de Vasconcelos, Coimbra, Almedina, 2017, pp. 355-369.

MOURATO, HÉLDER M., *O contrato de swap de taxa de juro*, Coimbra, Almedina 2014.

PINTO, PAULO MOTA, "Contrato de swap de taxas de juro", in *Revista de Legislação e Jurisprudência*, ano 143, 2014, pp. 391-413 e ano 144, 2014, pp. 14-56.

PIRES, CATARINA MONTEIRO, "Mútuo bancário e Euribor negativa", in *Revista de Direito Civil*, ano II, n.º 2, 2017, pp. 337-358.

PIRES, CATARINA MONTEIRO, "Cláusulas contratuais gerais de limite mínimo da taxa de juro no mútuo bancário", in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 59, 2017, pp. 3-13.

VARELA, J. ANTUNES, *Das obrigações em geral*, Vol. I, reimpressão, 10ª ed., Coimbra, Almedina, 2006.

VASCONCELOS, L. MIGUEL PESTANA DE, *Direito das garantias*, 2ª ed., Coimbra, Almedina, 2013.

VASCONCELOS, L. MIGUEL PESTANA DE, *Direito Bancário*, Coimbra, Almedina, 2017.

VASCONCELOS, L. MIGUEL PESTANA DE, "A taxa de juro Euribor negativa e os seus efeitos sobre os contratos de crédito", in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 59, 2017, pp. 14-26.

VASCONCELOS, L. MIGUEL PESTANA DE, "Os limites máximos das taxas de juro das instituições de crédito e das sociedades financeiras", in *Revista de Direito Comercial*, 2018-04-23, pp. 620-655, in <[www.revistadedireitocomercial.com](http://www.revistadedireitocomercial.com)> (05.05.2018).

VASCONCELOS, PEDRO PAIS DE, "Taxas de juro do crédito ao consumo: limites legais", in *II Congresso de Direito Bancário*, org. de L. Miguel Pestana de Vasconcelos, Coimbra, Almedina, 2017, pp. 329-353.

## **Jurisprudência citada (por ordem cronológica crescente)**

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 07.11.2002 (Ferreira de Almeida), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (30.04.2018).

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 27.05.2003 (Moreira Alves), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (30.04.2018).

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 14.11.2006 (Moreira Camilo), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (30.04.2018).

Sentença do Tribunal de Portalegre de 04.01.2012, *in* <[http://www.inverbis.pt/2012/ficheiros/doc/tribunalportalegre\\_creditohipotecario.pdf](http://www.inverbis.pt/2012/ficheiros/doc/tribunalportalegre_creditohipotecario.pdf)> (20.03.2018).

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 11.10.2012 (Pedro Martins), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (19.05.2018).

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 10.10.2013 (Granja da Fonseca), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (31.05.2018).

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 12.12.2013 (Maria de Deus Correia), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (19.05.2018).

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 29.01.2015 (Bettencourt de Faria), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (31.05.2018).

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 11.02.2015 (Sebastião Póvoas), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (31.05.2018).

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 03.03.2015 (Maria João Areias), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (19.05.2018).

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 16.06.2015 (Paulo Sá), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (31.05.2018).

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 26.01.2016 (Gabriel Catarino), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (27.04.2018).

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 01.03.2016 (Falcão de Magalhães), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (19.05.2018).

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 10.11.2016 (Maria Teresa Pardal), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (19.05.2018).

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 22.06.2017 (Tomé Gomes), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (31.05.2018).

(texto submetido a 2.06.2018 e aceite para publicação a 17.06.2018)