

Exmo Senhor

Deputado

Dr. Carlos Silva

Comissão de Orçamento, Finanças e  
Modernização Administrativa

[5cofma@ar.parlamento.pt](mailto:5cofma@ar.parlamento.pt)

C/c Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda

Data: 20 de janeiro de 2020

N. Ref<sup>a</sup> : PARC-000249-2019

**Assunto:** Projeto de lei n.º 138/XIV/1.ª - Institui a obrigatoriedade e gratuidade de emissão do distrate e de declaração de liquidação do empréstimo, elimina comissões cobradas pelo processamento de prestações de crédito, proibindo ainda as instituições de crédito de alterar unilateralmente as condições contratuais dos créditos concedidos à habitação (3.ª alteração ao Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho)

Tendo conhecimento da iniciativa acima mencionada, junto enviamos os nossos comentários, mantendo-nos ao dispor para quaisquer esclarecimentos adicionais,

Com os meus melhores cumprimentos,

A Diretora Geral

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ana Cristina Tapadinhas", with a stylized flourish at the end.

(Ana Cristina Tapadinhas)

## **Introdução**

Este Projeto de Lei apresenta um conjunto de medidas no âmbito dos créditos hipotecários, em particular os de crédito à habitação, que visam proibir a cobrança de algumas comissões associadas a contratos de crédito hipotecário, assim como instituir a obrigatoriedade e gratuidade de emissão do distrato e de outras declarações associadas à liquidação de um empréstimo hipotecário.

O enquadramento destas propostas assenta nos dados reportados pela imprensa acerca do peso das comissões bancárias nos resultados dos bancos e nas diversas intervenções da DECO e Deco Proteste sobre o tema. Os argumentos na exposição de motivos incluem algumas das reivindicações da DECO e Deco Proteste.

## **Apreciação na generalidade**

O aumento significativo das comissões bancárias, principalmente, após a crise económica recente, tem levado à alteração do paradigma da atividade bancária nacional, focando-se as instituições cada vez mais no comissionamento em detrimento da intermediação bancária. Esta mudança tem afetado os consumidores de diversas formas: para além do aumento do valor cobrado em si, a redução de isenções tem forçado à subscrição das designadas contas pacote (contas com um conjunto de produtos e serviços associados predefinidos) que muitas vezes não correspondem às reais necessidades do cliente e apresentam uma poupança muitas vezes artificial, pois os produtos incluídos estavam anteriormente isentos ou tinham custos mais reduzidos. Para além disso, este produto é de reduzida comparabilidade pois os produtos e serviços incluídos variam de forma muito significativa entre si e entre instituições, o que vem dificultar a escolha do consumidor.

As medidas apresentadas vão ao encontro das reivindicações da DECO no que se refere a eliminar as comissões que são injustificadas, desproporcionadas e para as quais não há um serviço efetivamente prestado, não respeitando o definido na Lei n.º 66/2015, no seu Artigo 7.º. Este é o caso das comissões de processamento de prestação e as de manutenção de conta. A primeira comissão é um “absurdo” em que o cliente bancário é obrigado a pagar por pagar; a segunda é cada vez mais uma comissão desajustada face ao conjunto de possíveis atividades de gestão de conta que poderiam ser desempenhadas pelo banco na relação desse contrato

com o cliente. Neste caso, é notório que os bancos cobram comissões autónomas para todos os serviços que o cliente possa querer utilizar, pelo que, a gestão de conta tem uma atividade reduzida, em termos médios.

O estudo publicado na revista Dinheiro & Direitos n.º 137, de Setembro/Outubro de 2016, identificou aquelas duas comissões, a que se juntam um conjunto de outras comissões, que foram designadas por “bizarras”, com a agravante de algumas destas comissões incidirem sobre a obtenção de documentos que são de exigência legal para efeitos fiscais ou de obtenção de apoios sociais.

O preâmbulo do documento em análise refere um custo de 60€ por ano pelo fornecimento de serviços bancários básicos, mas importa esclarecer que tal custo é, em média, relativo apenas à manutenção da conta à ordem, não incluindo outros produtos ou serviços.

Assim, a DECO considera que as propostas de alteração ao Decreto-Lei 74-A/2017, de 23 de junho, são, na generalidade, positivas e teriam um impacto muito importante no relacionamento dos clientes bancários com as instituições de crédito.

#### **Apreciação na especialidade**

A proposta legislativa em apreço procura intervir em 4 tipos de comissões atualmente cobradas pela generalidade dos bancos nacionais:

- comissão de distrate de hipoteca - tem sido amplamente denunciada pela DECO por se tratar de um documento de obtenção obrigatória para que o mutuário possa retirar, em termos de registo notarial, o ónus da hipoteca sobre o imóvel, após a total liquidação do financiamento associado. Adicionalmente, e de forma que se pode classificar de algo caricata, o valor cobrado pode ser muito significativamente reduzido se o consumidor liquidar o empréstimo antecipadamente na penúltima prestação, passado a estar abrangido pelos limites legais aos custos de amortização antecipada (0,5% ou 2%, consoante o tipo de taxa de juro do empréstimo seja variável ou fixa, respetivamente), valor esse em que se encontra incluído o distrate.

Ainda recentemente, na revista Dinheiro & Direitos n.º 154, de Julho/Agosto de 2019, voltámos a denunciar esta situação e a demonstrar que, por exemplo, um custo de quase

160€ pelo distrate pode ser reduzido para apenas 2,60€ desta forma. Concordamos, assim, com a proposta legislativa neste ponto;

- declarações de dívida relacionadas com empréstimos – são várias as situações em que podem ser exigidos documentos que atestem sobre o montante em dívida de um crédito à habitação, ou sobre o valor da prestação mensal suportada. Essas situações poderão ser para efeitos fiscais ou de obtenção de um apoio social, como apresentado no artigo na Dinheiro & Direitos n.º 137. É nosso entendimento que quando este tipo de declaração é exigida para os fins atrás apresentados, a mesma esteja isenta de custos pois tal pedido não resulta de uma vontade livre do consumidor, mas sim de uma imposição externa, alheia à sua vontade. Nos casos em que o cliente bancário comprove que o pedido de tal declaração é resultante de um requisito que lhe é imposto por entidade terceira, a emissão da declaração deve ser isenta de custos. Desta forma, concordamos com o proposto.
- comissão de processamento da prestação – a DECO considera que este é o melhor exemplo do incumprimento que os bancos fazem do artigo 7º da Lei n.º 66/2015. Esta comissão incide sobre um mero procedimento informático em que em momento algum é prestado qualquer tipo de serviço ao consumidor. Quando contrata um crédito, o consumidor acorda em pagar o capital emprestado por um número de prestações, suportando o juro contratado. Estando o consumidor a cumprir o contrato de crédito, é confrontado com um custo adicional, não justificável, apenas por estar a pagar o crédito contratado. Este custo vem com a agravante de poder ser alterado, ao longo da vida do empréstimo, em função das mudanças no preçário, alterando de forma unilateral as condições contratadas, agravando, deste modo, a Taxa Anual de Encargos Efetiva Global (TAEG) aceite no momento da contratação do crédito. Tal como exposto na petição da DECO, de 2018, em que esta comissão era uma das apontadas, concordamos com a sua proibição.
- outras comissões – existe um conjunto de comissões que são suportadas pelo consumidor nos produtos e serviços contratados em conjunto com o crédito hipotecário, nomeadamente para bonificar a taxa de juro contratualizada (a designada venda cruzada).

Para além da necessária conta à ordem associada ao financiamento, incluem-se neste grupo, por exemplo, as anuidades dos cartões de débito e de crédito. Entendemos que os custos de todos os produtos associados ao contrato de financiamento, seja para efeitos da sua contratação ou para bonificação da taxa de juro associada, e cuja atribuição e gestão sejam da responsabilidade do banco, não devem sofrer alterações unilaterais ao longo do período de cumprimento do contrato de crédito. Como referido atrás, eventuais agravamentos nestas comissões consistem, na prática, na alteração da TAEG contratada, para além do que já está previsto na Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE), aceite pelo consumidor no momento da celebração do contrato. Esse impacto, que poderá ocorrer a qualquer altura, pode transformar uma escolha acertada (com base na TAEG) no momento de decisão, numa má escolha. Assim, concordamos com a imposição de não alteração de comissões de forma injustificada.