BANCO DE PORTUGAL
EUROSISTEMA

N.º GOV/2018/0079

Lisboa, 11 de abril de 2018

Exma. Senhora
Dra. Teresa Leal Coelho
Presidente da Comissão de Orçamento, Finanças e
Modernização Administrativa

Assunto: Alteração ao Projeto de Lei n.º 90/XIII/1.ª – seguimento da audição de 6 de abril de 2018 na COFMA

Exma Sra Presidente,

Na sequência da audição ocorrida no dia 6 de abril p.p., o Banco de Portugal foi convidado pela Comissão de Orçamento, Finanças e Modernização Administrativa da Assembleia da República a apresentar os comentários de natureza técnica suscitados pela iniciativa legislativa que visa alterar o Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, obrigando as instituições de crédito a refletirem a evolução da taxa de juro para valores negativos nos contratos de crédito à habitação (alteração ao Projeto de Lei n.º 90/XIII/1.ª)

Em resposta ao solicitado, remete-se em anexo o parecer do Banco de Portugal sobre a iniciativa legislativa em apreço e reafirma-se tudo quanto, em várias audições realizadas perante a COFMA, o Banco de Portugal sustentou a propósito do tema objeto da referida iniciativa.

Com os melhores cumprimentos, pessoais

A Chefe do Gabinete

MDAbr

Marta Abreu

Anexo: Comentários às propostas de alteração ao Decreto-Lei nº.74-A/2017 de 23 de junho

BANCO DE PORTUGAL
EUROSISTEMA

Comentários às propostas de alteração ao Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho

1. Enquadramento

Pretendendo o legislador consagrar a obrigação de as instituições de crédito refletirem as taxas de juro negativas nos contratos de crédito à habitação, através da alteração ao Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho (doravante, "Decreto-Lei n.º 74-A/2017"), como parece resultar da iniciativa legislativa atualmente em discussão na Assembleia da República, entende o Banco de Portugal, em complemento às informações e esclarecimentos já transmitidos, sensibilizar V. Exas. para alguns aspetos da referida iniciativa que beneficiariam de maior clarificação ou precisão, de modo a afastar eventuais dificuldades de aplicação prática e, bem assim, a assegurar a sua implementação harmonizada por parte das instituições de crédito.

Conforme procuraremos explicitar adiante com maior detalhe, está em causa o âmbito de aplicação das disposições cuja introdução é proposta, mas também aspetos relativos ao exercício das opções conferidas às instituições de crédito (em particular, a determinação do momento em que a instituição de crédito deve deduzir o valor dos juros negativos ao capital ou aos juros vincendos, consoante a opção tomada pela instituição de crédito). A aplicação no tempo destas novas regras, bem como a sua entrada em vigor merecem igualmente, na perspetiva do Banco de Portugal, ponderação adicional.

Complementarmente, entende ainda este Banco assinalar junto de V. Exas. que a iniciativa legislativa em discussão é omissa quanto à obrigação de as instituições de crédito prestarem informação aos clientes bancários sobre os efeitos da aplicação das regras aí propostas aos contratos de crédito à habitação de que os referidos clientes sejam mutuários. Neste contexto, poderá ser equacionada, designadamente, a prestação de informação aos mutuários sobre (i) a opção tomada pela instituição de crédito mutuante para fazer refletir os juros negativos no contrato de crédito à habitação, (ii) o montante de juros negativos que se vão vencendo, e, consoante a opção que venha a ser tomada pela instituição de crédito mutuante, (iii) a evolução do capital em dívida após a dedução do montante de juros negativos ou (iv) o crédito que, em cada momento, se apure a favor do cliente e, quando tal se verifique, a sua dedução aos juros vincendos.

2. Âmbito de aplicação

No pressuposto de que a iniciativa legislativa em discussão é aplicável aos contratos de crédito destinados à aquisição ou construção de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento (cfr. alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017), julga-se ser de assinalar

que o aditamento das disposições propostas ao artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, nos termos que se encontram propostos, poderá suscitar dúvidas quanto ao âmbito de aplicação dessas disposições.

Com efeito, julga-se ser de notar que o artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017 é aplicável a um conjunto mais lato de contratos de crédito do que aqueles que se supõe que o legislador pretende abranger na presente iniciativa legislativa. Na sua redação vigente, o artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017 é aplicável aos "contratos de crédito", na aceção consagrada na alínea e) do n.º 1 do artigo 4.º do referido diploma legal, isto é, aos contratos de crédito destinados à aquisição ou construção de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, aos contratos de crédito para aquisição ou manutenção de direitos de propriedade sobre terrenos ou edifícios já existentes ou projetados, aos contratos de crédito que, independentemente da finalidade, estejam garantidos por hipoteca ou por outro direito relativo a imóveis e, ainda, aos contratos de locação financeira de bens imóveis (cfr. artigo 2.º, n.ºs 1 e 2).

Neste contexto, de modo a afastar eventuais dúvidas interpretativas quanto ao âmbito de aplicação das regras ora propostas, seria desejável que o legislador separasse claramente as novas disposições a incluir no Decreto-Lei n.º 74-A/2017 daquelas que atualmente estão já consagradas no artigo 21.º do mesmo diploma legal.

Para esse efeito, poderá ser equacionada a reunião das normas que o legislador pondera aditar num novo preceito a incluir no articulado do Decreto-Lei n.º 74-A/2017. Em alternativa, e caso se pretenda manter a proposta de alteração ao artigo 21.º, sugere-se que as normas propostas sejam aditadas em conjunto, e de forma sequencial, após os preceitos atualmente vigentes.

3. Dedução dos juros negativos ao capital em dívida

A expressão "anualmente", utilizada na redação proposta para o n.º 5 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, que regula as situações em que as instituições de crédito optam pela dedução dos valores negativos ao capital em dívida, poderá, na perspetiva do Banco de Portugal, suscitar dúvidas de aplicação prática.

Efetivamente, poderá questionar-se, designadamente, se a dedução em causa deve ocorrer no final de cada ano civil, na data de aniversário do contrato de crédito ou em qualquer momento do ano à escolha da instituição de crédito.

As dúvidas na interpretação desta expressão são, assim, suscetíveis de conduzir a práticas diferenciadas no mercado, pelo que se afigura desejável uma clarificação da opção legislativa nesta matéria.

Mod. 99999994/T – 01/14

4. Dedução dos juros negativos aos juros vincendos

A finalidade que se pretende prosseguir com a norma que se propõe aditar como n.º 7 ao artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017 parece estar já devidamente acautelada pelo disposto nos novos n.ºs 3 e 6 desse artigo. Com efeito, resulta da interpretação conjugada das referidas disposições, que, quando exerçam a opção que lhes é conferida pelo n.º 6, as instituições de crédito devem aplicar o crédito de juros negativos a que o cliente tem direito ao pagamento dos juros que se venham a vencer após a taxa de juro atingir valores positivos.

Não obstante, caso se entenda que a disposição em causa deve ser mantida, sugere-se a revisão da sua redação, no sentido de se clarificar que é o crédito de juros que deve ser imputado ao pagamento dos juros vincendos e não o inverso, conforme parece decorrer da proposta em apreço.

5. Disposição transitória e entrada em vigor

O regime transitório previsto no artigo 3.º da iniciativa em legislativa em apreço, conjugado com a data de entrada em vigor fixada no artigo 8.º – dia seguinte ao da publicação do diploma –, poderá suscitar algumas dificuldades de aplicação prática.

Por um lado, esta opção não salvaguarda a possibilidade de estas novas regras entrarem em vigor no decurso de um período de contagem de juros, o que obrigará à aplicação de um cálculo *pro rata* para apurar o montante de juros negativos a que o cliente terá direito. Para além das dificuldades que esta situação colocaria às instituições de crédito, julga-se que a complexidade deste cálculo seria suscetível de potenciar a conflitualidade entre os mutuários e as instituições de crédito.

Neste contexto, julga-se ser de sugerir que as disposições normativas em discussão sejam aplicáveis aos contratos de crédito à habitação em curso a partir da primeira revisão do indexante que ocorra após a data que venha a ser fixada para a entrada em vigor desta iniciativa legislativa. Em alternativa, poderá estabelecer-se a aplicação das novas disposições a partir do vencimento da primeira prestação dos contratos de crédito à habitação que ocorra após a data da entrada em vigor da presente iniciativa legislativa.

Por outro lado, assinala-se que a adequada implementação do regime proposto exigirá das instituições de crédito a adaptação dos seus sistemas informáticos, pelo que se considera desejável a fixação de um período de *vacatio legis* de, pelo menos, 30 dias.

Banco de Portugal, 10 de abril de 2018

Mod. 99999994/T – 01/14