



Comissão de Orçamento, Finanças e Modernização Administrativa

Parecer

Proposta de Lei n.º 89/XIII/2.ª (GOV)

Autora: Deputada
Hortense Martins (PS)

Proposta de Lei n.º 89/XIII/2.ª (GOV) - Autoriza o Governo a regular o acesso e o exercício da atividade de intermediário de crédito e da prestação de serviços de consultadoria relativamente a contratos de crédito, transpondo a Diretiva 2014/17/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro de 2014, relativa aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação.

ÍNDICE

PARTE I – CONSIDERANDOS

- Nota Introdutória
- Objeto, motivação e conteúdo da iniciativa
- Enquadramento legal e antecedentes

PARTE II – OPINIÃO DO DEPUTADO AUTOR DO PARECER

PARTE III – CONCLUSÕES

PARTE IV – ANEXOS

PARTE I – CONSIDERANDOS

- **Nota Introdutória**

O Governo tomou a iniciativa de apresentar à Assembleia da República a Proposta de Lei 89/XIII/2.^a - Autoriza o Governo a regular o acesso e o exercício da atividade de intermediário de crédito e da prestação de serviços de consultoria relativamente a contratos de crédito, transpondo a Diretiva 2014/17/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro de 2014, relativa aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação.

A iniciativa é apresentada nos termos do disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 197.º da Constituição da República Portuguesa (CRP) e no n.º 1 do artigo 188.º do Regimento da Assembleia da República (RAR). Reúne os requisitos formais previstos no artigo 124.º do RAR, à exceção do n.º 3, pois não vem acompanhada de quaisquer estudos, documentos ou pareceres que a tenham fundamentado e o Governo não refere a sua existência.

A Proposta de Lei em causa, em observância do disposto no n.º 2 do artigo 7.º da Lei n.º 74/98, de 11 de novembro, habitualmente designada como lei formulário, tem um título que traduz sinteticamente o seu objeto e de acordo com o n.º 4 do artigo 9.º da mesma lei e tratando-se de uma transposição de uma diretiva comunitária "deve ser indicada expressamente a diretiva a transpor" o que também é respeitado nesta iniciativa.

Na presente fase do processo legislativo, a iniciativa em apreço não suscita outras questões face à lei formulário.

A presente iniciativa deu entrada a 22 de maio de 2017, foi admitida a 23 de maio e a 24 de maio baixou à Comissão de Orçamento, Finanças e Modernização Administrativa.

- **Objeto, Motivação e Conteúdo da Iniciativa**

Pela presente iniciativa o Governo pretende passar a regular o acesso e o exercício da atividade de intermediário de crédito e da prestação de serviços de consultoria relativamente a contratos de crédito.

A consultoria em contratos de crédito prevê uma série de serviços que derivam da comercialização dos contratos e que passam pela sua apresentação aos consumidores e pela própria celebração de contratos, entre outros.

O papel do intermediário de crédito tem vindo a aumentar em Portugal nos últimos anos, fruto não só do aumento do recurso ao crédito para aquisição de bens e serviços de consumo, mas também do agravamento das dificuldades das famílias para cumprir os compromissos assumidos no âmbito de contratos de crédito celebrados com instituições de crédito.

Ao contrário do que se verifica noutros Estados-membros da União Europeia, a atividade desenvolvida pelos intermediários de crédito, em Portugal, não está sujeita a um quadro normativo e regulatório específico e é urgente alterar esta realidade para proteção dos consumidores no decurso do processo negocial e para que se promova a confiança nas instituições de crédito e no sistema financeiro no seu todo e impedir práticas comerciais desadequadas e menos transparentes.

Como é referido na Exposição de Motivos da Iniciativa em apreço, o "legislador da União Europeia estabeleceu, através da Diretiva 2014/17/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro de 2014, relativa aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação, um conjunto de regras para o acesso e o exercício da atividade de intermediário de crédito e para a prestação de serviços de consultoria, no âmbito da comercialização daqueles contratos de crédito".

Assim, o Governo passa a poder "aprovar um regime jurídico que estabeleça os requisitos de acesso e de exercício da atividade de intermediário de crédito e da prestação de serviços de consultoria, instituindo, conquanto se assegure a transposição da Diretiva 2014/17/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro de 2014, um regime de controlo da idoneidade, conhecimentos e competências e prevenção de conflitos de interesses dos intermediários de crédito, bem como dos membros dos respetivos órgãos de administração e dos profissionais qualificados que exerçam a função de responsáveis técnicos pela atividade de intermediário de crédito, a tipificação como crime das condutas de violação de segredo praticadas no âmbito da atividade de intermediário de crédito e do exercício dos poderes de supervisão do Banco de Portugal, bem como a definição do regime contraordenacional aplicável".

- **Enquadramento Legal e Antecedentes**

De acordo com a informação da Nota Técnica, passando a citar:

- "A presente proposta de lei "visa habilitar o Governo a regular o acesso e o exercício da atividade de intermediário de crédito e da prestação de serviços de consultoria relativamente a contratos de crédito".

- “O Governo, em 1991, aprovou o Decreto-Lei n.º 359/91, de 21 de setembro, que estabeleceu normas relativas ao crédito ao consumo e transpôs para a ordem jurídica interna as Diretivas n.ºs 87/102/CEE, do Conselho, de 22 de dezembro de 1986 e 90/88/CEE, do Conselho, de 22 de fevereiro”.
- “A Diretiva 2014/17/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro, relativa aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação, e que altera a Diretiva n.º 2008/48/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de abril acima mencionada, e a Diretiva 2013/36/UE e o Regulamento (UE) n.º 1093/2010, é conhecida como Diretiva «Crédito Hipotecário», e visa assegurar que todos os consumidores que contraem um crédito hipotecário para comprar um imóvel são devidamente informados e protegidos contra os riscos”.
- “A diretiva é aplicável a todos os créditos concedidos aos consumidores para efeitos de compra de um imóvel de habitação, incluindo créditos garantidos por hipoteca ou por outra garantia equivalente. Prevê o fornecimento de melhor informação aos consumidores sobre os produtos hipotecários disponíveis, incluindo: a obrigação de os credores fornecerem aos consumidores uma ficha de informação normalizada (Ficha de Informação Normalizada Europeia — FINE), que lhes permite procurar o produto certo para eles; a inclusão, na FINE, dos piores cenários possíveis no que diz respeito aos juros variáveis e aos empréstimos em moeda estrangeira, a fim de alertar os consumidores para as possíveis variações da taxa de juro; um período de reflexão garantido ou o direito de resolução dos mutuários antes de ficarem vinculados pelo contrato de crédito; novas normas da UE para avaliar a solvabilidade dos requerentes de hipoteca, a fim de assegurar que os mutuários são capazes de cumprir as suas obrigações de reembolso”.

Para uma consulta detalhada do enquadramento legal da presente iniciativa, sugere-se a consulta da Nota Técnica que conta na Parte IV – Anexos deste parecer.

Efetuada consulta à base de dados da Atividade Parlamentar, sobre iniciativas pendentes de matéria conexa, identificou-se o P.J.L. n.º 443/XIII/2.ª (CDS-PP) - Proceda à primeira alteração à Lei n.º 148/2015, de 9 de setembro, que aprovou o Regime Jurídico da Supervisão de Auditoria, reforçando os poderes de supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários na verificação de eventuais conflitos de interesses entre o exercício de auditoria a entidades de interesse público e a prestação de serviços de consultoria a tais entidades ou a terceiros.

Consultada a base de dados da Atividade Parlamentar (AP), não foi identificada, neste momento, qualquer petição sobre matéria idêntica.

PARTE II – OPINIÃO DO DEPUTADO AUTOR DO PARECER

A signatária do presente parecer exime-se, nesta sede, de manifestar a sua opinião política sobre a Proposta de Lei 89/XIII/2.^a (GOV), a qual é, de resto, de “elaboração facultativa” nos termos do artigo 137.º do RAR.

PARTE III – CONCLUSÕES

Em face do exposto, a Comissão de Orçamento Finanças e Modernização Administrativa conclui o seguinte:

1. O Governo, no âmbito do poder de iniciativa, apresentou à Assembleia da República a Proposta de Lei 89/XIII/2.^a que pretende autorizar o Governo a regular o acesso e o exercício da atividade de intermediário de crédito e da prestação de serviços de consultadoria relativamente a contratos de crédito, transpondo a Diretiva 2014/17/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro de 2014, relativa aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação;
2. A presente Proposta de Lei cumpre todos os requisitos constitucionais, legais e regimentais necessários à sua tramitação e para ser discutida e votada em Plenário da Assembleia da República;
3. Nos termos regimentais aplicáveis, o presente parecer deverá ser remetido a Sua Excelência o Presidente da Assembleia da República.

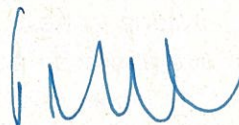
Palácio de S. Bento, 20 de junho de 2017

A Deputada Autora do Parecer



(Hortense Martins)

A Presidente da Comissão



(Teresa Leal Coelho)



Comissão de Orçamento, Finanças e Modernização Administrativa

PARTE IV – ANEXOS

Em anexo a Nota Técnica da Proposta de Lei 89/XIII/2.^a (GOV) elaborada ao abrigo do disposto no artigo 131.º do RAR.

Proposta de Lei n.º 89/XIII/2.ª (GOV)

Autoriza o Governo a regular o acesso e o exercício da atividade de intermediário de crédito e da prestação de serviços de consultadoria relativamente a contratos de crédito, transpondo a Diretiva 2014/17/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro de 2014, relativa aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação.

Data de admissão: 23 de maio de 2017

Comissão de Orçamento, Finanças e Modernização Administração Administrativa (5.ª)

Índice

I. ANÁLISE SUCINTA DOS FACTOS, SITUAÇÕES E REALIDADES RESPEITANTES À INICIATIVA

II. APRECIÇÃO DA CONFORMIDADE DOS REQUISITOS FORMAIS, CONSTITUCIONAIS E REGIMENTAIS E DO CUMPRIMENTO DA LEI FORMULÁRIO

III. ENQUADRAMENTO LEGAL E DOUTRINÁRIO E ANTECEDENTES

IV. INICIATIVAS LEGISLATIVAS E PETIÇÕES PENDENTES SOBRE A MESMA MATÉRIA

V. CONSULTAS E CONTRIBUTOS

VI. APRECIÇÃO DAS CONSEQUÊNCIAS DA APROVAÇÃO E DOS PREVISÍVEIS ENCARGOS COM A SUA APLICAÇÃO

Elaborada por: Filomena Romano de Castro e Cristina Ferreira (DILP), António Almeida Santos (DAPLEN), Paula Faria (BIB) Catarina Antunes e Vasco Cipriano (DAC).

Data: 9 de junho de 2017.

I. Análise sucinta dos factos, situações e realidades respeitantes à iniciativa

A proposta de lei (PPL) em apreço, apresentada pelo Governo, tem por objetivo facultar ao Governo a possibilidade de legislar em matéria de acesso e exercício da atividade de intermediário de crédito e da prestação de serviços de consultoria no âmbito de contratos de crédito.

Invocando um aumento da atividade de intermediário de crédito nos últimos anos, o Governo recorda que a mesma não é objeto de um quadro normativo e regulatório específico. Defende o Governo que é fulcral proteger os consumidores durante o processo de adesão a um contrato de crédito mas também a confiança no sistema financeiro, inviabilizando práticas comerciais desaconselháveis e pouco transparentes.

Desta forma, e para além de transpor a Diretiva 2014/17/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro, relativa a esta atividade no âmbito dos contratos de crédito para imóveis de habitação, a iniciativa assegura, nesta atividade em geral, regras sobre controlo de idoneidade, prevenção de conflitos de interesses, não só dos intermediários de crédito mas também de membros dos seus órgãos de administração e dos responsáveis técnicos pela atividade. A habilitação prevê ainda a tipificação como crime de condutas de violação de segredo no e no exercício desta atividade e do exercício dos poderes de supervisão do Banco de Portugal, assim como a definição de um regime de contraordenações.

II. Apreciação da conformidade dos requisitos formais, constitucionais e regimentais e do cumprimento da lei formulário

- **Conformidade com os requisitos formais, constitucionais e regimentais**

A iniciativa é apresentada pelo Governo à Assembleia da República, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 197.º da Constituição, bem como do n.º 1 do artigo 188.º do Regimento da Assembleia da República (RAR).

Toma a forma de proposta de lei, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 119.º do Regimento, é subscrita pelo Primeiro-Ministro e pelo Secretário de Estado dos Assuntos Parlamentares e foi aprovada em Conselho de Ministros, em 18 de maio, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 123.º do RAR. Mostra-se ainda redigida sob a forma de artigos, tem uma designação que traduz sinteticamente o seu objeto e é precedida de uma exposição de motivos, cumprindo assim os requisitos formais constantes dos n.ºs 1 e 2 do artigo 124.º do RAR.

Em cumprimento do disposto no n.º 2 do artigo 187.º do RAR, a proposta de lei define o objeto, sentido, extensão e duração da autorização legislativa, sendo esta de 90 dias, nos termos do artigo 6.º da proposta.

Nos termos do n.º 3 do artigo 124.º do RAR, “As propostas de lei devem ser acompanhadas dos estudos, documentos e pareceres que as tenham fundamentado”; no mesmo sentido, o artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 274/2009, de 2 de outubro¹, dispõe que “Os atos e diplomas aprovados pelo Governo cujos projetos tenham sido objeto de consulta direta contêm, na parte final do respetivo preâmbulo ou da exposição de motivos, referência às entidades consultadas e ao caráter obrigatório ou facultativo das mesmas. No caso de propostas de lei, deve ser enviada cópia à Assembleia da República dos pareceres ou contributos resultantes da consulta direta às entidades cuja consulta seja constitucional ou legalmente obrigatória e que tenham sido emitidos no decurso do procedimento legislativo do Governo”.

No caso em apreço, o Governo não informa se procedeu a consultas públicas sobre o anteprojeto de decreto-lei que junta à proposta de lei, nem faz acompanhar a mesma de quaisquer estudos, documentos ou pareceres.

A iniciativa deu entrada a 22 de maio de 2017, foi admitida a 23 e anunciada na sessão plenária do dia 24. Baixou, na generalidade, à Comissão de Orçamento, Finanças e Modernização Administrativa (5.ª). A sua discussão na generalidade encontra-se já agendada para a sessão plenária do próximo dia 23 de junho (cfr. Súmula n.º 43 da Conferência de Líderes de 24 de maio).

- **Verificação do cumprimento da lei formulário**

A proposta de lei tem uma exposição de motivos, obedece ao formulário correspondente e contém após o texto, sucessivamente, a data de aprovação em Conselho de Ministros e a assinatura do Primeiro-Ministro e do Secretário de Estado dos Assuntos Parlamentares, de acordo com os n.ºs 1 e 2 do artigo 13.º da Lei sobre a publicação, a identificação e o formulário dos diplomas (Lei n.º 74/98, de 11 de novembro, alterada e republicada pela Lei n.º 43/2014, de 11 de julho), adiante designada por lei formulário.

A proposta de lei tem um título que traduz sinteticamente o seu objeto, observando o disposto no n.º 2 do artigo 7.º da lei formulário. De acordo com o disposto no n.º 4 do artigo 9.º da lei formulário “*Tratando-se de diploma de transposição de diretiva comunitária, deve ser indicada expressamente a diretiva a transpor*”, o que é feito no título da presente iniciativa.

¹ *Que regula o procedimento de consulta formal de entidades, públicas e privadas, realizado pelo Governo, no âmbito da fase de elaboração e instrução dos atos e diplomas sujeitos a aprovação do Conselho de Ministros ou dos membros do Governo.*

Quanto ao anteprojeto de decreto-lei que o Governo junta à sua iniciativa, pretende alterar o anexo I do Decreto-Lei n.º 156/2005, de 15 de setembro, que “*Estabelece a obrigatoriedade de disponibilização do livro de reclamações a todos os fornecedores de bens ou prestadores de serviços que tenham contacto com o público em geral*”.

Nos termos do artigo 7.º da proposta, a entrada em vigor terá lugar, em caso de aprovação, no dia seguinte ao da sua publicação, o que está em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 2.º da lei formulário, segundo o qual “*Os atos legislativos (...) entram em vigor no dia neles fixado, não podendo, em caso algum, o início da vigência verificar-se no próprio dia da publicação*”.

Na presente fase do processo legislativo, a iniciativa em apreço não nos suscita outras questões face à lei formulário.

III. Enquadramento legal e doutrinário e antecedentes

• Enquadramento legal nacional e antecedentes

A presente proposta de lei “visa habilitar o Governo a regular o acesso e o exercício da atividade de intermediário de crédito e da prestação de serviços de consultoria relativamente a contratos de crédito”.

O Governo, em 1991, aprovou o Decreto-Lei n.º 359/91, de 21 de setembro, que estabeleceu normas relativas ao crédito ao consumo e transpôs para a ordem jurídica interna as Diretivas n.ºs 87/102/CEE, do Conselho, de 22 de dezembro de 1986² e 90/88/CEE, do Conselho, de 22 de fevereiro.

Era importante garantir uma informação completa e verdadeira, suscetível de contribuir para uma correta formação da vontade de contratar. Afigurou-se imprescindível regular as condições em que se realizava a publicitação do crédito, sendo igualmente necessário estabelecer mecanismos que permitissem ao consumidor conhecer o verdadeiro custo total do crédito que lhe era oferecido. Foi com estes objetivos que a nível da União Europeia foram aprovadas as Diretivas n.ºs 87/102/CEE, do Conselho, de 22 de dezembro de 1986³ e 90/88/CEE, do Conselho, de 22 de fevereiro, transpostas para o direito interno pelo citado diploma, as quais, procurando harmonizar a legislação vigente nos diferentes Estados-

² Relativa à aproximação das disposições legislativas, regulamentares e administrativas dos Estados-Membros relativas ao crédito ao consumo

³ Alterada pelas Diretivas n.ºs 90/88/CEE, do Conselho, de 22 de fevereiro, e 98/7/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de fevereiro.

Membros, contribuíram para a eliminação de fenómenos indesejáveis de distorção da concorrência no espaço comunitário⁴.

Decorria dos mencionados diplomas da União Europeia a adoção da taxa anual de encargos efetiva global, com base na qual seria calculado o referido custo do crédito, tendo em atenção os encargos a suportar e o crédito a conceder, no contexto de uma mesma operação, em momentos diversos, permitindo-se, desse modo, uma análise comparativa de ofertas afins em todo o espaço comunitário.

Na verdade, no ordenamento jurídico nacional, a figura do intermediário de crédito apenas encontra consagração no Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho⁵, (versão consolidada), que transpôs a Diretiva n.º 2008/48/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de abril de 2008⁶, relativa a contratos de crédito aos consumidores, revogando o citado Decreto-Lei n.º 359/91, de 21 de setembro.

A aludida Diretiva n.º 2008/48/CE⁷ harmoniza as disposições legislativas, regulamentares e administrativas dos países da União Europeia em matéria de crédito concedido aos consumidores que contraíam empréstimos para financiar a compra de bens e serviços (férias, bens, carro novo, etc.). Irá abrir o mercado europeu do crédito ao consumo, melhorando, ao mesmo tempo, a transparência das condições contratuais e o nível de proteção do consumidor.

Esta diretiva não é, contudo, aplicável a contratos de crédito:

- garantidos por uma hipoteca ou outra garantia equivalente comumente utilizada num Estado-Membro relativa a um bem imóvel, nem aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação regidos pela Diretiva 2014/17/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro;
- celebrados para adquirir terrenos ou propriedades regidos pela referida Diretiva 2014/17/UE⁸;
- cujo montante total seja inferior a 200 euros ou superior a 75 000 euros. O mais tardar até 21 de março de 2016 (data limite de transposição da Diretiva 2014/17/UE), a diretiva deve ser aplicada a contratos de crédito não garantidos destinados à renovação de imóveis de habitação cujo valor seja superior a 75 000 euros.

Através do sobredito Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho, foram reforçados os direitos dos consumidores, nomeadamente no que respeita à informação pré-contratual e contratual e ao

⁴ Cfr. o preâmbulo do Decreto-Lei n.º 359/91, de 21 de setembro.

⁵ Alterado pelos Decretos-Lei n.ºs 72-A/2010, de 18 de junho e 42-A/2013, de 28 de março (que o republica).

⁶ Revoga a Diretiva 87/102/CEE do Conselho

⁷ Consultar resumo.

⁸ Relativa aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação e que altera as Diretivas 2008/48/CE e 2013/36/UE e o Regulamento (UE) n.º 1093/2010.

reembolso antecipado destes contratos de crédito, procedendo-se ainda, entre outras medidas, à uniformização da forma de cálculo e dos elementos ou pressupostos considerados na taxa anual de encargos efetiva global (TAEG) e à definição de um regime para a determinação de TAEG máximas nos contratos de crédito aos consumidores.

Posteriormente, o Decreto-Lei n.º 72-A/2010, de 18 de junho, introduziu alterações ao referido Decreto-Lei n.º 133/2009, clarificando alguns aspetos relativos à consulta de bases de dados de responsabilidades de crédito por parte de instituições de crédito, no âmbito da avaliação da solvabilidade do consumidor.

Também o Decreto-Lei n.º 42-A/2013, de 28 de março, introduz algumas clarificações relativas ao regime dos contratos de crédito aos consumidores e procede à extensão do âmbito de aplicação desse regime. Este diploma vem assim possibilitar a aplicação de algumas das suas disposições aos contratos de crédito sob a forma de facilidade de descoberto com a obrigação de reembolso no prazo de um mês e às ultrapassagens de crédito em que o montante total do crédito concedido seja inferior a duzentos euros, operações com uma importância significativa neste mercado de crédito.

A fiscalização do disposto no supracitado Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho, e a instrução dos respetivos processos de contraordenação, bem como a aplicação das coimas e sanções acessórias, são da competência do Banco de Portugal, nos termos do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de dezembro (RGICSF).

A Diretiva 2014/17/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro, relativa aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação, e que altera a Diretiva n.º 2008/48/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de abril acima mencionada, e a Diretiva 2013/36/UE e o Regulamento (UE) n.º 1093/2010, é conhecida como Diretiva «Crédito Hipotecário», e visa assegurar que todos os consumidores que contraem um crédito hipotecário para comprar um imóvel são devidamente informados e protegidos contra os riscos.

A diretiva é aplicável a todos os créditos concedidos aos consumidores para efeitos de compra de um imóvel de habitação, incluindo créditos garantidos por hipoteca ou por outra garantia equivalente. Prevê o fornecimento de melhor informação aos consumidores sobre os produtos hipotecários disponíveis, incluindo: a obrigação de os credores fornecerem aos consumidores uma ficha de informação normalizada (Ficha de Informação Normalizada Europeia — FINE), que lhes permite procurar o produto certo para eles; a inclusão, na FINE, dos piores cenários possíveis no que diz respeito aos juros variáveis e aos empréstimos em moeda estrangeira, a fim de alertar os consumidores para as possíveis variações da taxa de juro; um período de reflexão garantido ou o direito de resolução dos mutuários antes de ficarem vinculados pelo contrato de crédito; novas normas da UE para avaliar a solvabilidade dos requerentes de

hipoteca, a fim de assegurar que os mutuários são capazes de cumprir as suas obrigações de reembolso.

Ao Banco de Portugal está atribuída, de acordo com a sua Lei Orgânica, a função de supervisão prudencial das instituições de crédito e sociedades financeiras de forma a assegurar a estabilidade e o bom funcionamento do sistema financeiro.

Em particular, a supervisão comportamental do Banco de Portugal regula e supervisiona a conduta dessas instituições nos mercados bancários de retalho. Neste sentido, deverá ser assegurada a transparência e o rigor da informação em todas as fases da relação entre os clientes e as instituições (desde as campanhas publicitárias, à fase pré-contratual, ao momento da contratação dos produtos e serviços bancários e durante a vigência do contrato celebrado) e o equilíbrio de interesses entre as entidades supervisionadas e os seus clientes no âmbito das transações de produtos e serviços bancários⁹.

Assim, a supervisão comportamental, consagrada no Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de dezembro (RGICSF) assume uma importância crescente, sobretudo no âmbito da celebração das relações contratuais onde se procura assegurar, não só um elevado grau de transparência na informação prestada, como também o carácter equitativo das respetivas cláusulas¹⁰.

Como princípio básico, a Lei de Defesa do Consumidor, aprovada pela Lei n.º 24/96, de 31 de julho, na sua redação atual, defende que o consumidor tem direito à proteção dos seus interesses económicos, impondo-se nas relações jurídicas de consumo a igualdade material dos intervenientes, a lealdade e a boa fé, nos preliminares, na formação e ainda na vigência dos contratos.

Com vista à prevenção de abusos resultantes de contratos pré-elaborados, os prestadores de bens e serviços estão obrigados à redação clara e precisa, em caracteres facilmente legíveis, das cláusulas contratuais gerais, incluindo as inseridas em contratos singulares e à não inclusão de cláusulas em contratos singulares que originem significativo desequilíbrio que prejudiquem o consumidor.

No âmbito dos direitos do consumidor, o Governo aprovou o Decreto-Lei n.º 156/2005, de 15 de setembro¹¹ (versão consolidada) que estabelece a obrigatoriedade de disponibilização do livro de reclamações a todos os fornecedores de bens ou prestadores de serviços que tenham contacto com o público em geral. O livro de reclamações constitui um dos instrumentos que tornam mais acessível o exercício do direito de queixa, ao proporcionar ao consumidor a possibilidade de reclamar no local onde o conflito ocorreu. A criação deste livro teve por base a

⁹ Cfr. Portal do Cliente Bancário.

¹⁰ Cfr. Portal do Cliente Bancário.

¹¹ Alterado pelos Decretos-Lei n.ºs 371/2007, de 6 de novembro, 118/2009, de 19 de maio, 317/2009, de 30 de outubro e 242/2012, de 7 de novembro que estabelece a obrigatoriedade de disponibilização do livro de reclamações a todos os fornecedores de bens ou prestadores de serviços que tenham contacto com o público em geral

preocupação com um melhor exercício da cidadania através da exigência do respeito dos direitos dos consumidores.

Ainda no domínio da proteção do consumidor foi publicada a Lei n.º 144/2015, de 8 de setembro¹² que transpõe a Diretiva 2013/11/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 21 de maio, sobre a resolução alternativa de litígios de consumo, e que estabelece o enquadramento jurídico dos mecanismos de resolução extrajudicial de litígios de consumo.

A resolução extrajudicial de conflitos de consumo é extremamente importante pelo facto de ser acessível, célere e de custos muito reduzidos ou gratuita, permitindo ademais a desjudicialização do exercício da justiça para além da prestação de informação jurídica aos consumidores, previamente ao recurso a conciliação, a mediação e à arbitragem.

Refira-se ainda que os direitos dos consumidores são reforçados pela obrigatoriedade dos fornecedores de bens ou prestadores de serviços informarem os consumidores sobre a existência da resolução extrajudicial de litígios de consumo, aquando de uma aquisição de produtos ou de prestação de serviço.

O objetivo da referida Diretiva 2013/11/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 21 de maio é contribuir, através da realização de um elevado nível de defesa do consumidor, para o bom funcionamento do mercado interno, assegurando que os consumidores possam apresentar, voluntariamente, queixas contra os comerciantes a entidades que facultem procedimentos independentes, imparciais, transparentes, eficazes, céleres e equitativos de resolução de litígios.

No quadro dos poderes de supervisão financeira em relação ao sistema financeiro, o legislador da União Europeia aprovou o Regulamento (UE) n.º 1093/2010, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 24 de novembro que cria uma Autoridade Europeia de Supervisão (Autoridade Bancária Europeia), com o objetivo de proteger o interesse público, contribuindo para a estabilidade e eficácia do sistema financeiro a curto, médio e longo prazos, em benefício da economia da União e dos respetivos cidadãos e empresas.

Para melhor acompanhamento da apreciação da autorização legislativa, mencionamos a legislação citada no decreto-lei autorizando e respetivo anexo.

- Lei n.º 15/2017, de 3 de maio (Proíbe a emissão de valores mobiliários ao portador e altera o Código dos Valores Mobiliários, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 486/99, de 13 de novembro, e o Código das Sociedades Comerciais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 262/86, de 2 de setembro);

- Código dos Valores Mobiliários, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 486/99, de 13 de novembro;

- Regime Jurídico dos Serviços de Pagamento e da Moeda Eletrónica, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 317/2009, de 30 de outubro, alterado pelos Decretos-Lei n.ºs 242/2012, de 7 de novembro e 157/2014, de 24 de outubro;

¹² Revoga os Decretos-Leis n.ºs 146/99, de 4 de maio, e 60/2011, de 6 de maio.

- Código Penal, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 48/95, de 15 de março;
- Lei n.º 9/2009, de 4 de março, alterada pelas Leis n.ºs 41/2012, de 28 de agosto, 25/2014, de 2 de maio, e 26/2017, de 30 de maio (Transpõe para a ordem jurídica interna a Diretiva n.º 2005/36/CE, do Parlamento e do Conselho, de 7 de setembro, relativa ao reconhecimento das qualificações profissionais, e a Diretiva n.º 2006/100/CE, do Conselho, de 20 de novembro, que adapta determinadas diretivas no domínio da livre circulação de pessoas, em virtude da adesão da Bulgária e da Roménia);
- Portaria n.º 208/2013, de 26 de junho (Primeira alteração à Portaria n.º 851/2010, de 6 de setembro, que regula o sistema de certificação de entidades formadoras previsto no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 396/2007, de 31 de dezembro).

- **Enquadramento doutrinário/bibliográfico**

- Bibliografia específica**

ALONSO-PÉREZ, Teresa - L'article 28 de la directive 2014/17 : conséquences du défaut de paie. *Revue de l'Union Européenne*. Paris. ISSN 0035-2616. N° 591 (sept. 2015), p. 479-482.
Cota: RE-33

Resumo: Este documento debruça-se sobre o artigo 28.º da Diretiva 2014/17/EU, que regulamenta as consequências da falta de pagamento do consumidor num empréstimo imobiliário. Dispõe que os Estados-Membros adotem medidas para que os emprestadores façam prova de uma tolerância razoável antes de moverem um processo de penhora. Os próprios Estados podem autorizar a imposição de encargos adicionais (juros de mora) para a falta de pagamento; no entanto é o Estado que fixa o seu valor máximo, que não poderá exceder o que é necessário para indemnizar os custos suportados pelo prestador, após a falta de pagamento.

Analisa o caso da Espanha, onde a crise económica teve uma incidência muito negativa sobre o direito à habitação, dando lugar a um movimento normativo intenso, a uma profunda análise doutrinal e a um grande volume jurisprudencial sobre a matéria. Daí que a autora a considere um caso adequado para analisar certas disposições da referida diretiva e colocar as questões que podem surgir quando da transposição da mesma para o direito interno de cada país.

CAMPOS, Isabel Menéres – Crédito à habitação. In *I Congresso de direito do consumo*. Coimbra: Almedina, 2016. ISBN 978-972-40-6422-2. p. 159-175. Cota: 20 – 154/2017.

Resumo: A autora ocupa-se da crise nos créditos à habitação e das situações de incumprimento, por parte das famílias, dos empréstimos para aquisição de habitação. São

apresentadas as perspectivas de evolução do regime do crédito à habitação, face à nova Diretiva sobre o crédito aos consumidores para imóveis de habitação (Diretiva 2014/17/UE). Com esta Diretiva, pretende a União Europeia “estabelecer princípios sobre normas idóneas em matéria de concessão de crédito para imóveis de habitação”, tendo sido identificados como principais problemas a concessão e a contratação do crédito e os intermediários financeiros.

A Diretiva tem um âmbito de aplicação limitado aos designados contratos de crédito à habitação garantidos por hipoteca, sejam contratos para financiamento de aquisição, construção ou manutenção de habitação. É dado grande relevo à informação contratual personalizada a fornecer ao consumidor, devendo incluir advertências de risco específicas e adequadas, dando como exemplos o impacto das flutuações das taxas no valor a reembolsar e a natureza e as implicações da constituição da garantia. “Os consumidores devem previamente receber informações pré-contratuais completas e claras, quer negociem diretamente com os bancos, quer o façam através dos intermediários e essa informação pré-contratual deve obedecer a elevados padrões de exigência, tal como sucede para o crédito aos consumidores, estabelecendo-se regras precisas quanto à estrutura, à organização e ao preenchimento da ficha de informação normalizada europeia”. Refere ainda as exigências da Diretiva quanto à execução do contrato em caso de incumprimento, introduzindo regras quanto à prevenção dos riscos de incumprimento, considerando as consequências da execução da hipoteca, não só para os mutuantes, como também para os consumidores e ainda para a estabilidade financeira em geral, pretendendo-se que as instituições bancárias promovam mecanismos de resolução extrajudicial e prejudicial das situações de incumprimento.

CONSEIL EUROPÉEN DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES - A Guide to Directive 2014/17/EU on credit agreements for consumers relating to residential immovable property (the “mortgage credit directive”) [Em linha]. Brussels: CEPI, 2014. [Consult. 02 de jun. 2017]. Disponível em: WWW: <URL:<http://www.cepi.eu/index.php?mact=Profile,cntnt01,downloadfile,0&cntnt01returnid=400&cntnt01uid=534ba41b04663&cntnt01showtemplate=false&hl=en>>

Resumo: Este guia tem como objetivo fornecer orientações para a interpretação da Diretiva 2014/17/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro, relativa aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação. A referida diretiva destina-se a regular os empréstimos de forma a garantir que se tornem responsáveis em toda a Europa, assegurando uma melhor informação aos mutuários, de forma a reduzir o risco de sobre-endividamento e uma melhor proteção em caso de incumprimento. O principal objetivo das novas regras é o de assegurar que os mutuários sejam informados sobre o custo real de realizar uma hipoteca e, em particular, fornecer:

- Mais informação, mais tempo para decidir, padrões de avaliação de crédito melhorados;
- Regras de conduta empresarial, incluindo padrões para serviços de consultoria;
- Reembolso antecipado de empréstimos como direito geral para os consumidores;
- Um regime de credenciais para os intermediários de crédito que estarão sujeitos a determinados princípios para autorização e registo, bem como à manutenção de um nível adequado de conhecimentos, competências e isenção;
- Princípios de nível elevado para incentivar os credores a aplicar uma tolerância razoável face a consumidores com sérias dificuldades de pagamento.

EUROPEAN BANKING AUTHORITY - Opinion of the European Banking Authority on good practices for mortgage creditworthiness assessments and arrears and foreclosure, including expected mortgage payment difficulties [Em linha]. London: EBA, 2015. [Consult. 06 de jun. 2017]. Disponível em: WWW: <URL:<https://www.eba.europa.eu/documents/10180/983359/EBA-Op-2015-09+Opinion+on+good+practices+for+mortgages.pdf>

Resumo: A Diretiva 2014/17/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro, relativa aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação (diretiva de crédito hipotecário) estabelece disposições no domínio da avaliação da solvabilidade do consumidor (artigos 18.º e 20.º, n.º1) e atrasos no pagamento e execuções hipotecárias (artigo 28.º). A fim de assegurar uma aplicação uniforme e coerente destas disposições e com vista a estabelecer práticas de supervisão coerentes, eficientes e eficazes nos 28 Estados-Membros da União Europeia, a EBA (European Banking Authority) emitiu os seguintes documentos: "[Final Guidelines on creditworthiness assessment](#)" e "[Final Guidelines on arrears and foreclosure](#)". Os dois conjuntos de diretrizes fornecem mais detalhes sobre a forma de aplicação das disposições relevantes dos artigos 18.º e 20.º, n.º 1, e do artigo 28.º da Diretiva.

FERNÁNDEZ, Verónica - A nova diretiva europeia sobre crédito hipotecário [Em linha]. Lisboa: Sérvulo & Associados – Sociedade de Advogados, 2014. [Consult. 05 de jun. 2017]. Disponível em: WWW: <URL: http://www.servulo.com/xms/files/OLD/publicacoes/Updates_2014/Update_FinGov_VF_A_nova_diretiva_europeia_sobre_credito_hipotecario_19_05_2014.pdf

Resumo: A Diretiva 2014/17/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 24 de fevereiro, nasceu do propósito de criação de um mercado único de crédito hipotecário pautado por desígnios de livre concorrência e estabilidade, constituindo a primeira incursão legislativa europeia neste domínio. Convém esclarecer que a referida diretiva encontra o seu âmbito de

aplicação circunscrito aos contratos de crédito à habitação e aos contratos de crédito para outros fins garantidos por hipoteca constituída sobre imóveis destinados a habitação.

No contexto da transposição da referida diretiva, a presente nota informativa pretende evidenciar os principais aspetos inovadores abrangidos pela reforma legislativa em apreço, designadamente:

- Intermediários de crédito (consagra a sujeição dos intermediários de crédito a processos de autorização, registo e supervisão por parte autoridades competentes do seu estado de origem. Exige que sejam titulares de seguro de responsabilidade civil profissional que cubra as responsabilidades resultantes de negligência profissional. Devem possuir obrigatoriamente um nível adequado de qualificações e experiência profissional.
- Conhecimentos e competências exigidos aos colaboradores ao serviço de instituições de crédito e de intermediários de crédito;
- Política de remuneração do pessoal responsável pela avaliação da solvabilidade;
- Contração de empréstimos em moeda estrangeira;
- Reforço das obrigações relativas à avaliação de solvabilidade do consumidor;
- Consagração de período de reflexão prévio à celebração do contrato de crédito hipotecário e ou direito de resolução do contrato de crédito;
- Medidas relativas ao incumprimento.

IRLANDA. Departamento de Finanças - **Directive on credit agreements for consumers relating to residential immovable property** [Em linha] : **proposed course of action following public consultation**. Dublin: Department of Finance, 2015. [Consult. 05 de jun. 2017]. Disponível em: WWW: <http://www.finance.gov.ie/sites/default/files/DIRECTIVE%20ON%20CREDIT%20AGREEMENTS%20FOR%20CONSUMERS%20%20RELATING%20TO%20RESIDENTIAL%20IMMOVABLE%20PROPERTY.pdf>

Resumo: A transposição para o direito nacional dos Estados-Membros da Diretiva 2014/17/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro de 2014, relativa aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação, visa facilitar um mercado interno com um elevado nível de proteção dos consumidores no domínio dos contratos de crédito, relativos a bens imobiliários. Os consumidores que procuram crédito hipotecário podem passar a ter mais confiança nas instituições com que interagem, as quais devem atuar de forma profissional e responsável e oferecer aos consumidores as proteções a que têm direito. A presente diretiva visa desenvolver um mercado interno mais transparente, eficiente e competitivo através da implementação de proteções mais fortes para os consumidores, promovendo empréstimos sustentáveis e inclusão financeira.

LEITÃO, Luís Menezes – O impacto da crise financeira no regime do crédito à habitação. In I Congresso de direito bancário. Coimbra: Almedina, 2015. ISBN 978-972-40-5896-2. p. 9-26. Cota 24 – 13/2016.

Resumo: A crise financeira internacional, iniciada na América em 2007, com a crise do crédito *sub prime*, que se estendeu à Europa com a crise das dívidas soberanas a partir de 2008, provocou uma radical alteração do paradigma existente no crédito à habitação, que se tornou bastante mais raro, registando-se uma enorme subida dos *spreads* por parte dos bancos. A nível europeu, salienta-se a aprovação da Diretiva 2014/17/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 24 de fevereiro, relativa aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação, que altera as Diretivas 2008/48/CE e 2013/36/UE e o Regulamento UE n.º 1093/2010. São analisadas as situações de Portugal e Espanha em termos de legislação e jurisprudência. A intervenção legislativa, apesar da preocupação com a tutela dos mutuários revelou-se muito tímida, tendo os bancos continuado a exigir o remanescente do empréstimo após a devolução do imóvel, se o valor da venda não for suficiente para o pagar. O autor salienta que a intervenção jurisprudencial foi muito mais decisiva, levando à proteção dos mutuários para além do que a lei expressamente prevê.

• Enquadramento do tema no plano da União Europeia

A Diretiva 2014/17/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro de 2014, *relativa aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação e que altera as Diretivas 2008/48/CE e 2013/36/UE e o Regulamento (UE) n.º 1093/2010* teve origem na iniciativa legislativa proposta em COM(2011)142.

Conhecida como Diretiva «Crédito Hipotecário», visa assegurar que todos os consumidores que contraem créditos garantidos por hipoteca ou por outra garantia equivalente para comprar um imóvel são devidamente informados e protegidos contra os riscos. Deste modo, a diretiva prevê o fornecimento de melhor informação aos consumidores sobre os produtos hipotecários disponíveis, incluindo:

- a obrigação de os credores fornecerem uma ficha de informação normalizada (Ficha de Informação Normalizada Europeia — FINE);
- a inclusão, na FINE, dos piores cenários possíveis no que diz respeito aos juros variáveis e aos empréstimos em moeda estrangeira, a fim de alertar os consumidores para as possíveis variações da taxa de juro;
- um período de reflexão garantido ou o direito de resolução dos mutuários antes de ficarem vinculados pelo contrato de crédito;

- novas normas da UE para avaliar a solvabilidade dos requerentes de hipoteca, a fim de assegurar que os mutuários são capazes de cumprir as suas obrigações de reembolso.

A diretiva define ainda princípios respeitantes às normas de conduta dos credores e os intermediários de crédito (isto é, pessoas ou empresas que prestam informações e assistência aos consumidores que procuram um crédito hipotecário) que visam assegurar que os mesmos agem de modo honesto e transparente, no interesse dos consumidores, e que os funcionários possuem os conhecimentos necessários e mais recentes sobre contratos de crédito, de modo a que os consumidores recebam todas as informações necessárias antes de assinarem um contrato.

A diretiva consagra ainda o direito geral de reembolso antecipado do crédito, beneficiando de uma redução no custo total remanescente da hipoteca. Nesses casos, os países da UE podem conferir aos credores o direito a uma indemnização justa por eventuais custos direta e exclusivamente ligados ao reembolso antecipado. Estabelece também um regime de passaporte da UE para os intermediários de crédito. Isto significa que, em princípio, uma vez autorizado num país da UE, um intermediário de crédito fica autorizado a prestar serviços em toda a UE (liberdade de estabelecimento).

Contextualizada no conjunto de iniciativas propostas pela Comissão Europeia após a crise financeira, visa o aprofundamento do mercado interno, nomeadamente na vertente do crédito hipotecário, em particular como resposta à perda de confiança no sector financeiro, e das acusações que a crise resultaria, pelo menos em parte, de certas práticas irresponsáveis na concessão e contração de empréstimos, que resultou num aumento de situações de incumprimento e execução de hipotecas. Embora um fator importante para a crise tenha sido o aumento da titularização desses créditos, que permitiu que os mutuantes transferissem o risco das suas carteiras de empréstimos para investidores, os consumidores viram-se confrontados em primeira mão com as consequências. Dá sequência também ao Livro Branco sobre a integração dos mercados de crédito hipotecário da UE, lançado pela Comissão Europeia em 2007, para propor “medidas que facilitem a oferta e o financiamento transfronteiras dos créditos hipotecários, aumentem a diversidade dos produtos e a confiança dos consumidores e promovam a mobilidade dos clientes podem tornar os mercados de crédito hipotecário da UE mais eficientes e mais competitivos”. Considerou-se que “a concessão e contração responsáveis de empréstimos (p. ex.: informação pré-contratual, aconselhamento, verificação da solvabilidade, reembolso antecipado e intermediação de crédito)” poderia eliminar obstáculos ao bom funcionamento do mercado único, promovendo a estabilidade financeira. Justifica-se ainda “pela criação de condições de concorrência equitativas, com pleno respeito dos direitos fundamentais e, em particular, do direito à proteção dos dados pessoais, consagrado na Carta dos Direitos Fundamentais da União Europeia”.

Após Parecer do Banco Central Europeu, que “recomendaria que se examinasse, ainda durante o processo legislativo em curso, a necessidade de incluir disposições sobre o direito de

resolução na diretiva proposta” e do Comité Económico e Social Europeu, que “acolhe com interesse, mas também com reservas, a proposta de diretiva do Parlamento Europeu e do Conselho relativa aos contratos de crédito para imóveis de habitação”, nomeadamente por considerar que, “quanto à extensão dos poderes delegados conferidos à Comissão Europeia em aspetos essenciais do instrumento legislativo, assim como quanto às suas repercussões para a segurança jurídica do sistema a criar (...) vão muito para além dos limites estabelecidos no artigo 290.º do Tratado e definidos na comunicação sobre a Aplicação do artigo 290.º do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia. A possibilidade de adotar atos delegados deve ser limitada e aplicar-se apenas em circunstâncias excecionais.”. Após alterações, foi aprovado pelo Conselho em Primeira Leitura em janeiro de 2014.

A proposta de diretiva COM(2011)142 foi transmitida aos parlamentos nacionais em abril de 2011 e foi objeto de escrutínio da Assembleia da República com Parecer da Comissão de Assuntos Europeus de José Ribeiro (PS). Concluiu-se pela não violação dos princípios de subsidiariedade e proporcionalidade da proposta. O escrutínio deu-se por concluído em 20 de maio de 2011, com envio às instituições europeias e governo.

- **Enquadramento internacional**

A legislação comparada é apresentada para os seguintes países da União Europeia: França, Irlanda e Luxemburgo.

FRANÇA

Em França o artigo 14.º da Loi n.º 2014-1662, du 30 décembre 2014, assente nos princípios decorrentes do artigo 38.º da Constituição da República francesa, concedeu autorização legislativa ao Governo para tomar as medidas necessárias tendo em vista à transposição da Diretiva 2014/17/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro. Nesta sequência, foi aprovada a Ordonnance n.º 2016-351 du 25 mars 2016, a qual procedeu à adaptação legislativa dos códigos monetário e financeiro, do consumo, do comércio, da educação, e dos seguros ao direito da União Europeia em matéria económica e financeira. Assim o Décret n.º 2016-607, du 13 mai procedeu à regulamentação parcial da Ordonnance n.º 2016-351 incluindo disposições de aplicação relativas aos termos de oferta, de distribuição e de execução de contratos de crédito imobiliário tal como ao cálculo da taxa anual efetiva global (TAEG). E especifica as condições do serviço de consultor em matéria de crédito imobiliário bem como as modalidades de implementação das obrigações de competências profissionais dos intermediários. O Décret n.º 2016-607 encontra-se aplicado pelo Arrêté du 9 juin 2016 (texte n.º 23), que altera o programa geral de formação dos intermediários em operações bancárias e em serviços de pagamento (IOBSP) em vigor desde 2012, adaptando-o aos requisitos descritos no anexo III da diretiva, prevendo formação complementar aos intermediários de crédito europeu que exerçam em França em regime de livre prestação de serviço ou livre estabelecimento.

Também o Décret n.º 2016-622, du 19 mai 2016¹³, procedeu à regulamentação parcial da Ordonnance n.º 2016-351, contendo nomeadamente disposições relativas aos requisitos de competências profissionais a que estão sujeitos os funcionários das entidades credoras e dos intermediários de crédito, em matéria de crédito imobiliário. O Décret n.º 2016-622 foi por sua vez aplicado pelo Arrêté du 9 juin 2016 (texte n.º 20), que especifica o programa de formação e o número de horas de formação necessárias para os funcionários das entidades credoras e dos intermediários em operações bancárias e em serviços de pagamento no quadro da distribuição do crédito imobiliário. Fixa o número de horas de formação inicial, o número de horas de formação contínua e o programa de formação inicial necessário para os funcionários das entidades credoras e dos intermediários de crédito no quadro da distribuição dos contratos de crédito imobiliário, respondendo assim às exigências colocadas pela diretiva em matéria de competência profissional.

O Arrêté du 9 juin 2016 (texte n.º 24) completa a aplicação dos Décrets n.º 2016-607 e n.º 2016-622 e define o elenco dos diplomas que atestam a competência profissional de intermediação em matéria de crédito imobiliário.

Por fim, o Arrêté du 9 juin 2016 (texte n.º 21), completa a transposição da diretiva e procede às alterações necessárias das regras já existentes em França para os intermediários em operações bancárias e serviços de pagamento (IOBSP) inscritos no registo mantido pela ORIAS (Organização para o registo único dos mediadores de seguros, banca e finanças) permitindo, nomeadamente, a identificação dos IOBSP que intermediam os créditos imobiliários nos termos das obrigações impostas pela diretiva e o registo dos intermediários de crédito imobiliário que exerçam a atividade profissional em França ao abrigo do regime da livre prestação de serviços e livre estabelecimento.

Refira-se, ainda, que a Diretiva n.º 2008/48/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de abril, que criou no ordenamento jurídico nacional a figura de intermediário de crédito através da aprovação do Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho, foi transposta em França pela Loi n.º 2010-737, du 1er juillet, relativa à reforma do crédito ao consumo, pelo Décret n.º 2010-1462 du 30 novembre 2010, que fixa os limites necessários à aplicação dos artigos 6 e 11 da Loi n.º 2010-737, pelo Décret n.º 2011-136 du 1er février 2011 relativo à informação pré-contratual e às condições contratuais em matéria de crédito ao consumo e pelo Décret n.º 2011-135 du 1er février relativo às modalidades de cálculo da taxa anual efetiva global (TAEG).

O sítio da ACPR (autoridade de supervisão bancária e de seguros) contém informações complementares sobre a atividade dos intermediários em operações bancárias e em serviços de pagamento (IOBSP) assim como o Institut de Formation des Intermédiaires Bancaires (IFIB). Os intermediários de crédito estão organizados na Association Professionnelle des Intermédiaires de Crédit (APIC).

IRLANDA

¹³ O Décret n.º 2016-622, du 19 mai 2016 encontra-se revogado, na parte respeitante à regulamentação do código do consumo, pelo Décret n.º 2016-884 du 29 juin 2016 o qual procedeu à recodificação integral da parte regulamentar deste código.

A Diretiva 2014/17/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro foi transposta na Irlanda pelo Statutory Instrument (SI) n.º142 de 2016, publicado na Official Gazette de 25 de março o qual é composto por 15 partes. A Parte 1 contém as definições e o tipo de acordos de crédito que são abrangidos pela legislação e designa o Banco Central da Irlanda como a autoridade competente em todas as matérias relacionadas com o objeto da transposição; a Parte 2 contém uma medida relativa à educação financeira dos consumidores; a Parte 3 estipula normas de conduta para os intermediários de crédito hipotecário e respetivos funcionários; a Parte 4 fixa a obrigatoriedade de um determinado tipo de informação pré-contratual e de certas práticas publicitárias feitas aos acordos de crédito e, ainda, medidas para que seja garantida uma adequada informação aos consumidores. Define o modelo da Ficha de Informação Padronizada Europeia e um período de reflexão dado ao consumidor para permitir a análise de outras ofertas e tomar a decisão final. Na Parte 5 define-se a fórmula e os requisitos para calcular a taxa anual efetiva global (TAEG). A Parte 6 define os requisitos para a avaliação da solvabilidade e a avaliação da propriedade. A Parte 7 refere-se ao acesso a bases de dados de crédito. A Parte 8 define o controlo da prestação de serviços de consultadoria relacionados com acordos de crédito. A Parte 9 regula os empréstimos em moeda estrangeira. Na Parte 10 fixam-se as medidas a tomar em caso de incumprimento e estabelece o direito do devedor de pagar a hipoteca antes do final do prazo estabelecido no acordo. A Parte 11 regula a autorização e a supervisão da atividade do intermediário de crédito hipotecário. A Parte 12 regula o reconhecimento e a supervisão das instituições não credenciadas. A Parte 13 estabelece medidas de cooperação entre as autoridades competentes supervisoras dos estados membros do Espaço Económico Europeu (EEE), incluindo o Banco Central da Irlanda. E, por fim, as Partes 14 e 15 fixam medidas penais em caso de incumprimento e disposições transitórias de proteção ao consumidor. O SI tem ainda em anexo uma lista dos requisitos mínimos exigidos para o acesso à atividade de intermediário de crédito hipotecário e de credor.

O Consumer Credit Act, 1995 contém várias disposições relacionadas com a atividade de intermediário de crédito, que complementam o disposto no SI n.º 142/2016.

Refira-se, ainda, que a Diretiva n.º 2008/48/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de abril, que criou no ordenamento jurídico nacional a figura de intermediário de crédito através da aprovação do Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho, foi transposta na Irlanda pelo Statutory Instrument (SI) n.º 281/2010 publicado no Official Gazette de 11 de junho de 2010.

LUXEMBURGO

A Diretiva 2014/17/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro foi transposta no Luxemburgo pela Loi du 23 décembre 2016 e pelo Règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 publicados no Journal Officiel du Grand-Duché de Luxembourg n.º 302 de 28 de dezembro de 2016. As disposições da lei criaram um capítulo novo (o capítulo 6, título 2, livro

2) no código do consumo luxemburguês e o regulamento procedeu à alteração da parte regulamentar do código. A lei dos contratos de crédito à aquisição de bens imobiliários com fins habitacionais, como é conhecida a *Loi du 23 décembre 2016*, fixou um quadro comum respeitante aos contratos de crédito hipotecários, ou melhor, relativos a um imóvel para uso habitacional, tendo em vista o reforço da proteção dos consumidores. A lei impõe aos intermediários de crédito a obtenção de uma autorização para o exercício da sua atividade. Os aspetos salientes da lei são: a obrigação imposta aos profissionais do crédito de prestação informação contratual e a obrigação de prestação de informações personalizadas com recurso ao formato normalizado de uma ficha de informação – a FISE (art.ºs L226-7 a 226-10); a obrigação de análise da solvabilidade do consumidor (art.ºs L226-12 a L226-14); a implementação de medidas vinculativas sobre o reembolso antecipado de empréstimos relativos ao crédito à habitação (art.º L226-20); a regulação da atividades dos intermediários de crédito (art.ºs L226-23 a L226-35); e, a introdução de uma forma de cálculo da taxa anual efetiva global (TAEG) (art.º L226-19).

A Diretiva n.º 2008/48/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de abril, que criou no ordenamento jurídico nacional a figura de intermediário de crédito através da aprovação do Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho, foi transposta no Luxemburgo pela *Loi du 8 avril 2011*, que altera o código do consumo, publicada no *Journal Officiel du Grand-Duché de Luxembourg* n.º 69 de 12 de abril de 2011 e pelo *Règlement grand-ducal du 19 mai 2011*, o qual altera a parte regulamentar do código do consumo, publicado no *Journal Officiel du Grand-Duché de Luxembourg* n.º 105 de 24 de maio de 2011.

No sítio <http://www.guichet.public.lu> encontra-se informação complementar sobre a atividade de intermediário de crédito, bem como a lista de profissionais existentes no grão-ducado.

IV. Iniciativas legislativas e petições pendentes sobre a mesma matéria

- **Iniciativas legislativas**

Efetuada consulta à base de dados da Atividade Parlamentar (AP), sobre iniciativas pendentes de matéria conexa, identificou-se a seguinte:

PJL n.º 443/XIII/2.ª (CDS-PP) - *Procede à primeira alteração à Lei n.º 148/2015, de 9 de setembro, que aprovou o Regime Jurídico da Supervisão de Auditoria, reforçando os poderes de supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários na verificação de eventuais conflitos de interesses entre o exercício de auditoria a entidades de interesse público e a prestação de serviços de consultadoria a tais entidades ou a terceiros.*

- **Petições**

Consultada a base de dados da Atividade Parlamentar (AP), não foi identificada, neste momento, qualquer petição sobre matéria idêntica.

V. Consultas e contributos

- **Consultas facultativas**

Poderá ser pertinente ponderar a audição, em sede de especialidade, do Governo e do Banco de Portugal.

VI. Apreciação das consequências da aprovação e dos previsíveis encargos com a sua aplicação

Face à informação disponível, não é possível determinar ou quantificar eventuais encargos resultantes da aprovação da presente iniciativa.