

O NOVO REGIME DO CRÉDITO HIPOTECÁRIO NA UNIÃO EUROPEIA

J. PEGADO LIZ¹

Advogado, juiz no Tribunal Arbitral CIMPAS, membro do CESE
(Bruxelas) em representação dos interesses dos consumidores europeus

EXCERTOS

“O CESE, embora consciente da importância do setor da construção na economia, considerou, no entanto, que a proposta de diretiva não aproveitava devidamente a experiência com a crise financeira, cujas origens se encontram no mercado americano do crédito hipotecário”

“A proposta não contribui para a realização do mercado interno no domínio do crédito hipotecário e é lamentável que neste domínio não tenha sido considerada a utilização de um instrumento opcional”

“A crise financeira mostrou que o comportamento irresponsável de alguns participantes no mercado pode minar os alicerces do sistema financeiro.

Nos domínios não abrangidos pela diretiva, os Estados-membros são livres de manter ou introduzir disposições legais nacionais”

“O princípio geral que enforma quaisquer comunicações comerciais e de publicidade sobre contratos de crédito é o que exige que sejam leais, claras e não enganosas”

“Os Estados-membros devem garantir que, quando um mutuante celebrar um contrato de crédito com um consumidor, o mutuante não resolva nem altere posteriormente esse contrato em prejuízo do consumidor com base no fato de a avaliação de solvabilidade ter sido incorretamente efetuada”

“Os Estados-membros devem assegurar que os mutuantes informem os consumidores de quaisquer alterações da taxa devedora, em papel ou noutro suporte duradouro, antes que as mesmas comecem a produzir efeitos”

1. Introdução, objeto e âmbito de aplicação

1.1 Importa desde já esclarecer que a União Europeia nunca aceitou regular, ao nível comunitário, o instituto da hipoteca, nas suas diversas denominações e conceitos nos variados direitos nacionais, nem tomar posição sobre a *vexata questio* da sua natureza jurídica como direito real ou meramente obrigacional. Ao contrário, de há muito que, no seguimento de toda uma legislação comunitária diversa sobre crédito ao consumo, as várias partes interessadas tinham vindo reclamando e insistindo com o poder legislativo comunitário no sentido de uma harmonização básica da definição de um regime para o crédito hipotecário, considerado como um dos fundamentos da agilização da concessão de crédito transfronteiras e meio essencial da concretização de um mercado único do crédito para pessoas singulares e coletivas.

1.2 A concretização parcial desta aspiração teve lugar com a atual Diretiva 2014/17/UE, de 4 de fevereiro de 2014, 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) 1093/2010² e que estabelece um quadro comum em relação a certos aspectos das disposições legais, regulamentares e administrativas dos Estados-membros aplicáveis aos contratos de crédito ao consumo que estejam garantidos por hipoteca ou outro tipo de garantia em relação a bens imóveis de uso residencial.

Do enunciado do seu objeto (art. 1º) resulta a delimitação do seu âmbito em termos muito estreitos, para o que ainda contribuem as exclusões à sua aplicação e a faculdade de os Estados-membros ainda limitarem mais a sua aplicação, tudo como resulta do seu artigo 3º³.

2. A proposta da comissão (COM (2011) 142 Final)

2.1 Na origem dessa diretiva está a proposta da Comissão de 2011⁴ sobre a qual foram pronunciados vários pareceres críticos dos quais se destacam os do Banco Central Europeu⁵, da Autoridade para a Proteção de Dados, do Comité Economico e Social Europeu (CESE)⁶ e do Parlamento Europeu e nos quais aqueles aspectos e muitos outros foram objeto de detalhada análise e discussão.

2.2 Na impossibilidade de enunciar e de discutir aqui todas as questões suscitadas, limitamo-nos a dar conta dos aspectos mais controvertidos na referida proposta com base, fundamentalmente, no Parecer do CESE, antes referido, em que se teve a oportunidade de colaborar de forma ativa.

2.3 É importante recordar que, em 18 de dezembro de 2007, a Comissão adotou um Livro Branco sobre a integração dos mercados de crédito hipotecário da UE. A consulta então levada a cabo abrangeu um público muito vasto e permitiu à Comissão constatar que a divergência entre as legislações em vigor em matéria de crédito hipotecário prejudicava o bom funcionamento do mercado único, aumentava os custos e lesava os consumidores. Embora cético quanto à possibilidade real de integrar e harmonizar o mercado do crédito, dadas as especificidades culturais, jurídicas e eticossociais dos diferentes estados-membros, o CESE acolheu favoravelmente a relação estabelecida entre a regulamentação em vigor na matéria e a necessidade de proteger o consumidor, no parecer sobre o Livro Branco sobre a integração dos mercados de crédito hipotecário da UE que adotou, em 9 de julho de 2008.

2.4 A crise financeira que sobreveio pouco depois revelou os disfuncionamentos decorrentes das deficiências dos mercados e da regulamentação, para além do contexto económico, das práticas dos intermediários de crédito e dos mutuantes e do fraco nível de cultura financeira dos mutuários. Por outro lado, a proposta aplicar-se-ia aos créditos destinados a financiar a aquisição ou a renovação de um bem imóvel não abrangidos pela Diretiva 2008/48/CE, quer sejam ou não garantidos por hipoteca ou outra garantia semelhante, e pretendia garantir um elevado grau de proteção dos consumidores, na aceção da Diretiva 2008/48/CE, relativa a contratos de crédito aos consumidores, deixando simultaneamente aos Estados-membros a possibilidade de a alargarem a outras categorias profissionais, nomeadamente as microempresas, num quadro harmonizado à escala da União Europeia, através de uma aproximação entre as legislações dos Estados-membros, e assim criar um mercado único eficiente e concorrencial, no respeito dos direitos fundamentais consagrados na Carta dos Direitos Fundamentais da União Europeia, recuperando a confiança dos consumidores e promovendo a estabilidade financeira.

2.5 Para tal efeito, a proposta propunha-se utilizar o método da harmonização direcionada, situando-se ao mesmo tempo a um nível suficientemente elevado para ter em conta as diferenças entre as legislações em vigor e a diversidade dos mercados hipotecários na União.

2.6 O CESE, embora consciente da importância do setor da construção na economia, considerou, no entanto, que a proposta de diretiva não aproveitava devidamente a experiência com a crise financeira, cujas origens se encontram no mercado americano do crédito hipotecário. A prática muito pouco saudável dos créditos concedidos a 100% e mais do valor dos imóveis encorajou os consumidores à aquisição, incluindo os que dispunham de baixos rendimentos.

Num período de expansão, é possível fazer face a compromissos substanciais; bastou a economia chegar a uma fase de estagnação, ou mesmo de recessão, para que o desemprego levasse a um incumprimento generalizado do pagamento desses mesmos compromissos. A colocação à venda de uma quantidade elevada de imóveis provocou a queda dos preços e perdas enormes para as instituições financeiras. Assim, na raiz da crise esteve o sobre-endividamento dos mutuários, fenómeno que devia absolutamente ser evitado.

2.7 Daí que se tivessem formulado as seguintes principais críticas, reparos e sugestões à mencionada proposta:

a) pelo seu teor, a proposta deveria ter como base jurídica o artigo 169º do Tratado, e não o artigo 114º;

b) o termo “uso residencial” constante do art. 3º deveria ser definido com clareza de modo a saber se visa unicamente a residência principal;

c) são utilizados vários conceitos vagos, indefinidos e subjetivos sujeitos a interpretações divergentes num texto legal que define obrigações estritas;

d) os artigos 5º e 6º não realçam a distinção fundamental a fazer entre os mutuantes e os intermediários: o pessoal dos mutuantes é remunerado, em princípio, por um salário, enquanto o dos intermediários recebe à comissão. São de esperar comportamentos conformes à ética profissional quando a remuneração é “neutra”, o que dificilmente acontecerá se o benefício depende de soluções mais lucrativas para o pessoal do vendedor, e ainda mais para os

intermediários. Isto requer que todas as pessoas que contactam com os vendedores, independentemente da sua função, recebam formação adequada, devendo o pessoal dos intermediários possuir habilitações oficiais que atestem a sua competência e, sobretudo, regulamentem o seu comportamento;

e) não é admissível a presunção legal estabelecida no artigo 9º, n. 2, terceiro parágrafo, segundo a qual a mera entrega da Ficha Europeia de Informação Normalizada (FEIN) equivale à prestação das informações;

f) os consumidores deveriam ter a possibilidade de escolher a sua seguradora, garantindo assim a concorrência entre as companhias de seguros;

g) o enquadramento das atividades dos intermediários é primordial e deve ser acrescentado o princípio da proibição de cobrar, seja de que forma for, qualquer montante (provisão, despesas de recolha de informações, constituição do dossiê, etc.) antes do pagamento efetivo dos fundos emprestados; este enquadramento deveria ser objeto de uma regulamentação de carácter geral e não se limitar exclusivamente ao objeto restrito da proposta;

h) as informações fornecidas ao consumidor devem também levá-lo a refletir atentamente sobre a sua futura capacidade de reembolso, sendo necessário que o mutuante adote uma política responsável e que volte a aplicar sistematicamente a prática em tempos fixada por lei em vários Estados-membros de não conceder um montante de crédito superior a 70% ou 80% do valor do imóvel. Esta regra tinha um importante papel prudencial, dado que visava evitar as atitudes imprudentes das instituições financeiras. A crise dos empréstimos hipotecários de alto risco (subprime) demonstrou que essa prudência tinha fundamento, convindo refletir sobre a reintrodução desta regra, sem prejuízo de cláusulas mais flexíveis para as habitações de tipo social, relativamente às quais existem facilidades financeiras na maioria dos Estados-membros. Esta prática da limitação do capital financiado teria uma dupla vantagem: por um lado, desencorajaria as pessoas não solventes de comprarem e de ficarem sobre-endividadas; por outro lado, daria ao mutuante a garantia da seriedade do mutuário, já que este demonstraria a sua capacidade de poupança. Ou seja, empréstimos responsáveis para mutuários responsáveis;

i) a verificação da solvabilidade dos consumidores à data da celebração do contrato de crédito e em caso de aumento do montante total do crédito é indispensável, mas essa obrigação não deve conduzir a afastar certas categorias de consumidores do crédito ou a orientá-los abusivamente para este ou aquele tipo de crédito. Assim, a obrigação de fundamentar as recusas é essencial, tal como a possibilidade de solicitar a reapreciação do pedido quando a recusa é feita por processo automatizado. A avaliação objetiva da solvabilidade do mutuário visa prevenir o sobreendividamento. Em caso de incumprimento, deverá ser o mutuante a assumir a responsabilidade se a sua decisão se tiver baseado numa avaliação incorreta da solvabilidade do mutuário. Os custos da concessão irresponsável de crédito deverão ser suportados pelo mutuante;

j) no que respeita ao acesso a bases de dados, os registos públicos ou privados deverão ser estabelecidos segundo critérios uniformes, que a Comissão se abstém de definir, e no respeito das disposições da Diretiva 95/46/CE, de 24 de outubro de 1995, relativa à proteção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados

pessoais e à livre circulação desses dados, sendo que a recolha de dados deve limitar-se exclusivamente aos contratos de financiamento, os direitos dos consumidores devem ser respeitados e as informações contidas nessas bases de dados não devem ser usadas para fins comerciais;

k) no que se refere ao reembolso antecipado, a proposta de diretiva permite sujeitar o direito de reembolso antecipado do crédito a determinadas condições, prevendo, nomeadamente, a possibilidade de uma compensação correta, o que é desfavorável aos consumidores relativamente ao direito em vigor em certos Estados-membros onde a rescisão é sempre possível com compensações limitadas, ou mesmo inexistentes, no caso de morte ou cessação forçada da atividade profissional. A possibilidade de deixar aos Estados-membros a definição das condições da compensação em caso de reembolso antecipado pode gerar diferenças consideráveis no tratamento dos consumidores e distorções de mercado;

A verificação da solvabilidade dos consumidores à data da celebração do contrato de crédito e em caso de aumento do montante total do crédito é indispensável

l) de um modo geral, a proposta não contribui para a realização do mercado interno no domínio do crédito hipotecário e é lamentável que neste domínio não tenha sido considerada a utilização de um instrumento opcional;

m) finalmente, merece reservas a extensão dos poderes delegados conferidos à Comissão Europeia em aspectos essenciais do instrumento legislativo, assim como quanto às suas repercussões para a segurança jurídica do sistema a criar. Ademais, estes poderes delegados vão muito para além dos limites estabelecidos no artigo 290º do tratado e deveriam ser definidos na comunicação sobre a aplicação do artigo 290º do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia.

3. Breve resumo do regime jurídico comunitário do crédito hipotecário

3.1 O normativo da atual Diretiva 2014/17/EU adotada em 4 de fevereiro de 2014 e que entrou em vigor 20 dias após a sua publicação no JO⁷ articula-se em 14 capítulos, a saber:

1. Objeto, âmbito, definições e autoridades competentes
2. Formação financeira
3. Condições aplicáveis aos mutuantes, intermediários de crédito e representantes nomeados
4. Informações e práticas anteriores à celebração de contratos de crédito
5. Taxa anual de encargos efetiva global (TAEG)
6. Avaliação da solvabilidade
7. Acesso a bases de dados
8. Serviços de consultoria
9. Empréstimos em moeda estrangeira e créditos a taxa de juro variável
10. Boa execução dos contratos de crédito e direitos associados
11. Requisitos aplicáveis ao estabelecimento e supervisão dos intermediários de crédito e dos representantes nomeados
12. Acesso à atividade e supervisão de instituições que não sejam instituições de crédito

13. Cooperação entre autoridades competentes de diferentes estados-membros

14. Disposições finais.

Contém ainda três anexos essenciais para a compreensão do sistema, a saber:

I – Cálculo da Taxa Anual de Encargos Efetiva Global (TAEG)

II – Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE)

III – Requisitos mínimos de conhecimentos e competências.

3.2 Objetivo da diretiva

3.2.1 Antecedentes

3.2.1.1 Em março de 2003, a Comissão lançou um processo de identificação e avaliação do impacto dos obstáculos ao mercado interno no domínio dos contratos de crédito para imóveis de habitação. Em 18 de dezembro de 2007, adotou um Livro Branco sobre a integração dos mercados de crédito hipotecário da UE. No Livro Branco, a Comissão anunciava a intenção de proceder a uma avaliação do impacto das diferentes opções de ação política, nomeadamente no que respeita à informação pré-contratual, às bases de dados sobre o crédito, à solvabilidade, à taxa anual de encargos efetiva global (TAEG) e à consultoria sobre contratos de crédito. A Comissão criou um Grupo de Peritos do Historial Creditício para a ajudar a preparar medidas que melhorem a acessibilidade, a comparabilidade e o caráter exaustivo dos dados relativos ao crédito. Foram também lançados estudos sobre o papel e as operações dos intermediários de crédito e das instituições que, não sendo instituições de crédito, celebram contratos de crédito para imóveis de habitação.

3.2.1.2 Acresceu que a crise financeira mostrou que o comportamento irresponsável de alguns participantes no mercado pode minar os alicerces do sistema financeiro, provocando desconfiança entre todas as partes, em especial nos consumidores, com consequências sociais e económicas potencialmente graves. Muitos consumidores perderam a confiança no setor financeiro e os mutuários têm cada vez mais dificuldade em reembolsar os seus empréstimos, daí resultando um aumento das situações de incumprimento e de venda

coerciva do imóvel. Nesta conformidade, o G20 solicitou a colaboração do Conselho de Estabilidade Financeira para estabelecer princípios sobre normas idóneas em matéria de concessão de crédito para imóveis de habitação. Ainda que alguns dos maiores problemas associados à crise financeira tenham ocorrido no exterior da União, os níveis de dívida dos consumidores na União são significativos e concentram-se em grande parte em créditos para imóveis de habitação. Face aos problemas revelados pela crise financeira e tendo em vista garantir a existência de um mercado interno eficiente e competitivo que contribua para a estabilidade financeira, a Comissão, na sua comunicação de 4 de março de 2009 intitulada *“Impulsionar a retoma europeia”*, propôs medidas relativas aos contratos de crédito para imóveis de habitação, nomeadamente um enquadramento fidedigno para a intermediação de crédito, na perspectiva da criação de mercados responsáveis e de confiança para o futuro e do restabelecimento da confiança dos consumidores. Na sua comunicação de 13 de abril de 2011 intitulada *“Ato para o Mercado Único – Doze alavancas para estimular o crescimento e reforçar a confiança mútua”*, a Comissão reafirmou o seu empenho num mercado interno eficiente e competitivo.

3.2.1.3 Foram assim identificados vários problemas nos mercados de crédito hipotecário no interior da União relacionados com a concessão e a contratação irresponsáveis de empréstimos e com os potenciais comportamentos irresponsáveis dos intervenientes no mercado, incluindo os intermediários de crédito e as instituições que não são instituições de crédito. Alguns desses problemas diziam respeito a créditos em moeda estrangeira, pelos quais os consumidores tinham optado para tirar vantagem das taxas devedoras oferecidas mas sem terem a informação ou compreensão adequadas do risco de taxa de câmbio inerente. Esses problemas são motivados por deficiências dos mercados e da regulamentação, bem como por outros fatores como a conjuntura económica geral e os baixos níveis de literacia financeira. Outros problemas prendem-se com a ineficácia, a incoerência ou a inexistência de regimes aplicáveis aos intermediários de crédito e às instituições que, não sendo instituições de crédito, concedem crédito para imóveis de habitação. Os problemas identificados têm repercussões potencialmente significativas a nível macroeconómico, podendo

resultar em prejuízos para os consumidores, constituir obstáculos económicos ou jurídicos à atividade transfronteiriça e criar condições de concorrência desiguais entre os diversos intervenientes.

3.2.1.4 Foi ainda reconhecido que o desenvolvimento de um mercado de crédito mais transparente e mais eficiente dentro desse espaço é vital para a promoção do desenvolvimento das atividades transfronteiriças e para a criação de um mercado interno de contratos de crédito para imóveis de habitação. Existem diferenças substanciais nas legislações dos vários Estados-membros no que diz respeito às normas de conduta na concessão de contratos de crédito para imóveis de habitação e na regulação e supervisão dos intermediários de crédito e das instituições que, não sendo instituições de crédito, celebram contratos de crédito para imóveis de habitação. Essas diferenças criam obstáculos que restringem o volume da atividade transfronteiriça, tanto do lado da oferta como do lado da procura, reduzindo assim a concorrência e as opções de escolha disponíveis no mercado, aumentando o custo do crédito para os contraentes e podendo mesmo impedir que o negócio se realize.

3.2.1.5 Portanto, convém assegurar que o enquadramento regulamentar da União nesta área seja coerente com os princípios internacionais e utilize adequadamente o leque de instrumentos existentes, o que poderá incluir o recurso ao rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia, ao rácio entre o valor do empréstimo e o rendimento, ao rácio entre o rendimento e o endividamento ou a outros rácios semelhantes, com níveis mínimos abaixo dos quais nenhum crédito seria considerado aceitável, ou outras medidas compensatórias para as situações em que os riscos subjacentes sejam maiores para os consumidores ou em que as referidas medidas sejam necessárias para prevenir o endividamento excessivo das famílias.

3.2.2 Propósitos da Comissão

3.2.2.1 A fim de facilitar a criação de um mercado interno que funcione corretamente, com um nível elevado de proteção dos consumidores na área dos contratos de crédito para imóveis, e de assegurar que os consumidores que procuram esse tipo de contratos possam fazê-lo com a certeza de que as instituições que irão contactar

agem de forma profissional e responsável, é necessário criar um enquadramento legal da União adequadamente harmonizado em várias áreas, que tenha em conta as diferenças existentes nos contratos de crédito, resultantes, nomeadamente, das diferenças existentes nos mercados nacionais e regionais de bens imóveis.

3.2.2.2 O grande objetivo da presente diretiva é assegurar que os consumidores que celebrem contratos de crédito para bens imóveis beneficiem de um nível de proteção elevado. Por conseguinte, a presente diretiva deverá desenvolver um mercado interno mais transparente, eficiente e competitivo, através de contratos de crédito para bens imóveis que sejam coerentes, flexíveis e equitativos, promovendo simultaneamente a concessão e contratação de empréstimos de forma sustentável e a inclusão financeira, e proporcionando assim um nível elevado de proteção dos consumidores. Por essa razão a presente diretiva tem carácter imperativo, devendo os Estados-membros assegurar que:

a) os consumidores não possam renunciar aos direitos que lhes sejam conferidos pelo direito interno que transponha a presente diretiva;

b) as disposições que venham a adotar para transpor a presente diretiva não possam ser contornadas de tal modo que os consumidores corram o risco de perder a proteção garantida pela diretiva em resultado da redação dos contratos, em especial integrando contratos de crédito abrangidos pelo âmbito de aplicação da diretiva em contratos de crédito cujo carácter ou objetivo permita evitar a aplicação daquelas disposições.

3.2.2.3 A diretiva ora em discussão deverá melhorar as condições de estabelecimento e funcionamento do mercado interno mediante a aproximação das legislações dos Estados-membros e o estabelecimento de normas de qualidade para determinados serviços, nomeadamente no que se refere à comercialização e concessão de crédito através de mutuantes e intermediários de crédito e à promoção de boas práticas. A definição de normas de qualidade para os serviços de concessão de crédito envolve necessariamente a introdução de determinadas disposições respeitantes ao acesso às atividades, de supervisão e aos requisitos prudenciais.

3.2.2.4 A fim de criar um verdadeiro mercado interno com um nível elevado e equivalente de proteção dos consumidores, a presente diretiva contém disposições que são objeto de harmonização máxima no que respeita à prestação de informação pré-contratual através do formato normalizado da ficha de informação normalizada europeia (FINE) e ao cálculo da TAEG. Todavia, tendo em conta a especificidade dos contratos de crédito para bens imóveis e as diferenças na evolução do mercado e nas condições existentes nos Estados-membros, especialmente no que diz respeito à estrutura do mercado e aos participantes no mercado, às categorias de produtos disponíveis e às formalidades inerentes ao processo de concessão de crédito, os Estados-membros deverão ter a possibilidade de manter ou introduzir disposições mais restritivas do que as previstas na presente diretiva nos domínios que não estejam claramente identificados como objeto de harmonização máxima. Esta abordagem diferenciada é necessária para evitar prejudicar o nível de proteção dos consumidores relativamente aos contratos de crédito abrangidos pelo âmbito da diretiva. Os Estados-membros deverão, por exemplo, ser autorizados a manter ou introduzir disposições mais restritivas no que diz respeito aos requisitos de conhecimentos e competências aplicáveis ao pessoal e às instruções de preenchimento da FINE (Ficha de Informação Normalizada Europeia).

Os
Estados-membros
podem autorizar
os intermediários
de crédito
a nomear
representantes

3.2.2.5 Nos domínios não abrangidos pela diretiva, os Estados-membros são livres de manter ou introduzir disposições legais nacionais. Em particular, podem manter ou introduzir disposições nacionais em domínios como o direito dos contratos relativamente à validade dos contratos de crédito, o direito de propriedade, o registo predial, a informação contratual e, na medida em que não sejam regidas pela presente diretiva, as questões posteriores à celebração do contrato. Os Estados-membros podem dispor que o avaliador ou agência de avaliação ou o notário possam ser escolhidos por acordo das partes. Dadas as diferenças entre os procedimentos de compra e

venda de imóveis de habitação nos diversos Estados-membros, existe a possibilidade de os mutuantes ou os intermediários de crédito tentarem receber pagamentos antecipados dos consumidores – no pressuposto de que esses pagamentos poderão ajudar a garantir a celebração de um contrato de crédito ou a aquisição ou venda de um imóvel – e de essas práticas serem utilizadas de forma abusiva, nomeadamente quando os consumidores não estão familiarizados com os requisitos ou as práticas habituais num dado Estado-membro. Convém, pois, autorizar os Estados-membros a imponem restrições a tais pagamentos.

3.2.2.6 A presente diretiva deverá aplicar-se independentemente de o mutuante ou o intermediário de crédito ser uma pessoa coletiva ou uma pessoa singular. Porém, a diretiva não deverá afetar o direito de os Estados-membros restringirem, de acordo com o direito da União, o papel do mutuante ou do intermediário de crédito nela previsto a pessoas coletivas ou a determinados tipos de pessoa coletiva.

3.2.2.7 Atendendo a que os consumidores e as empresas não estão na mesma posição, não necessitam do mesmo nível de proteção. Sendo embora importante garantir os direitos dos consumidores através de disposições que não possam ser derrogadas por contrato, é razoável permitir que as empresas e organizações celebrem outros tipos de contrato.

3.3 Objeto, âmbito e definições

3.3.1 No seu capítulo 1 a presente diretiva define como seu objeto estabelecer um quadro comum aplicável a determinados aspectos das disposições legais, regulamentares e administrativas dos Estados-membros em matéria de contratos de crédito aos consumidores garantido por hipoteca ou outro direito para imóveis de habitação, incluindo a obrigação de efetuar uma avaliação de solvabilidade antes da concessão de um crédito, como base para o desenvolvimento de normas eficazes de celebração de contratos para imóveis de habitação nos Estados-membros, e a determinados requisitos prudenciais e de supervisão, incluindo para o estabelecimento e supervisão de intermediários de crédito, de representantes nomeados e de instituições que não sejam instituições de crédito.

3.3.2 Para tal efeito a diretiva utiliza o método da “harmonização focada”, ou “direcionada”, permitindo em geral que os Estados-membros mantenham ou introduzam disposições mais restritivas para a proteção dos consumidores, desde que tais disposições sejam compatíveis com as suas obrigações decorrentes do direito da União, mas impondo uma harmonização máxima no caso das obrigações relativas a informação pré-contratual normalizada através de uma Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE), e das disposições relativas a uma norma comum coerente ao nível da União para o cálculo da taxa anual de encargos efetiva global (TAEG).

3.3.3 Imperativa é também a longa *lista de definições* constante do seu artigo 4º, sendo no entanto de ressaltar que, embora a noção de consumidor seja clássica e restrita – as pessoas singulares que ajam fora do âmbito da sua atividade comercial, empresarial ou profissional –, no caso dos contratos com dupla finalidade, em que o contrato é celebrado para fins parcialmente abrangidos pela atividade comercial, empresarial ou profissional da pessoa e parcialmente excluídos dessa atividade, e em que a finalidade comercial, empresarial ou profissional é de tal modo limitada que não é predominante no contexto global do contrato, essa pessoa deverá ser igualmente considerada como consumidor.

3.3.4 As definições constantes da presente diretiva determinam assim o âmbito da harmonização. Por conseguinte, as obrigações de transposição da diretiva por parte dos Estados-membros deverão ser limitadas ao seu âmbito de aplicação determinado por aquelas definições. Por exemplo, as obrigações dos Estados-membros quanto à transposição da presente diretiva estão limitadas aos contratos de crédito celebrados com consumidores, ou seja, com pessoas singulares que, nas transações abrangidas pela diretiva, ajam fora do âmbito da sua atividade comercial, empresarial ou profissional. Do mesmo modo, os Estados-membros estão obrigados a transpor as disposições da diretiva que regulam a atividade das pessoas que ajam na qualidade de intermediários de crédito na aceção constante desta diretiva.

3.3.5 Todavia, a presente diretiva não obsta a que os Estados-membros apliquem, nos termos do direito da União, as disposições nela contidas a domínios não abrangidos pelo seu âmbito de aplicação.

Além disso, as definições constantes da presente diretiva não deverão obstar a que os Estados-membros aprovem, no direito nacional, subdefinições para efeitos específicos, desde que sejam conformes com as definições constantes da presente diretiva. A título de exemplo, os Estados-membros deverão poder determinar, no direito nacional, subcategorias de intermediários de crédito que não estejam identificadas na presente diretiva, quando essas subcategorias forem necessárias a nível nacional para, por exemplo, diferenciar o nível de conhecimentos e exigências de competência a satisfazer pelos diferentes intermediários de crédito.

Identicamente, embora a diretiva regule os contratos de crédito apenas ou predominantemente para imóveis de habitação, nada impede os Estados-membros de tornarem extensivas a contratos de crédito para outros tipos de imóveis as medidas nela previstas para proteger os consumidores, ou de regularem esses contratos de qualquer outro modo.

3.3.6 Por fim, a diretiva aplica-se aos créditos garantidos por bens imóveis, independentemente da finalidade do crédito, aos contratos de refinanciamento e a outros contratos de crédito cuja finalidade seja permitir que um proprietário ou coproprietário mantenha direitos de propriedade sobre edifício ou terreno, e aos créditos que sejam utilizados para aquisição de um imóvel em determinados Estados-membros, incluindo os créditos que não impliquem o reembolso do capital ou, a não ser que os Estados-membros disponham de um quadro alternativo adequado, aos créditos cuja finalidade seja conceder um financiamento temporário entre a venda de um bem imóvel e a aquisição de outro e aos créditos garantidos para a realização de obras em imóveis de habitação.

3.3.7 Em compensação, a presente diretiva não deverá aplicar-se a certos contratos de crédito em que o mutuante faz um pagamento único, efetua pagamentos periódicos ou usa outras formas de reembolso do crédito em contrapartida de um montante proveniente da venda de um bem imóvel e cujo principal objetivo é facilitar o consumo, como os produtos de libertação de capital imobiliário (*equity release*) ou outros produtos especializados equiparáveis. Esses contratos de crédito têm características específicas que ultrapassam

o âmbito de aplicação da diretiva. A avaliação da solvabilidade do consumidor, por exemplo, é irrelevante, uma vez que os pagamentos são feitos pelo mutuante ao consumidor e não o contrário. Uma operação desse tipo exigiria, nomeadamente, uma informação pré-contratual substancialmente diferente. Além disso, existem outros produtos, tais como os contratos imobiliários de renda vitalícia (*home reversions*), cujas funções são comparáveis às das hipotecas inversas (*reverse mortgages*) ou das hipotecas vitalícias (*lifetime mortgages*), que não envolvem a concessão de crédito, pelo que não serão abrangidos pela diretiva.

3.3.8 Por outro lado a presente diretiva não deverá abranger outros tipos de contratos de crédito de nicho expressamente enumerados, diferentes dos créditos hipotecários padronizados quanto à sua natureza e aos riscos envolvidos e que, por isso, exigem uma abordagem própria, designadamente contratos de crédito que resultam de transações judiciais ou concluídas perante outros tipos de autoridade pública, nem determinados tipos de contratos de crédito em que o crédito é concedido por um empregador aos seus empregados em determinadas circunstâncias.

Considera-se adequado autorizar os Estados-membros a excluírem certos contratos de crédito, como os que são concedidos a um conjunto restrito de pessoas em condições vantajosas ou oferecidos por cooperativas de crédito, desde que existam mecanismos alternativos adequados para assegurar que os objetivos políticos no domínio da estabilidade financeira e do mercado interno sejam atingidos sem impedir a inclusão financeira e o acesso ao crédito. Os contratos de crédito para bens imóveis que não se destinem a habitação própria (casa, apartamento ou outro local de residência) do consumidor ou de um membro da sua família e que se destinem a habitação (casa, apartamento ou outro local de residência) para arrendamento têm riscos e características que os distinguem dos contratos de crédito padronizados, pelo que poderá ser necessário um enquadramento mais adaptado. Os Estados-membros deverão, pois, ser autorizados a excluir esses contratos de crédito do âmbito da presente diretiva sempre que exista um enquadramento nacional adequado que se lhes aplique.

3.4 Formação financeira

3.4.1 O capítulo 2 da diretiva dedica uma particular atenção à *formação financeira dos consumidores*, sendo de ressaltar, apesar do seu caráter programático, que é a primeira vez que em texto legal se determina que os Estados-membros promovam medidas para apoiar a formação dos consumidores no que diz respeito à contratação responsável de créditos e à gestão responsável de dívidas, em especial no que se refere a contratos de crédito hipotecário, impondo a obrigatoriedade de as informações gerais sobre o processo de concessão de crédito para orientar os consumidores, especialmente aqueles que contraíam um crédito hipotecário pela primeira vez, serem claras bem como a necessidade de serem fornecidas informações sobre as orientações que as organizações de consumidores e as autoridades nacionais podem dar aos consumidores.

3.4.2 A Comissão impõe-se a si mesma a publicação de uma avaliação da formação financeira a disponibilizar aos consumidores nos Estados-membros e de identificar exemplos de boas práticas que poderão ser desenvolvidas para aumentar a sensibilidade dos consumidores para as questões financeiras.

3.4.3 Identicamente no capítulo 3 a Comissão, também pela primeira vez, preocupa-se com os requisitos de *conhecimentos e competências dos mutuantes, intermediários de crédito e representantes nomeados*, exigindo que o seu pessoal possua um nível adequado de conhecimentos e competências, e mantenha atualizados esses conhecimentos e competências, no que se refere à elaboração, comercialização e concessão de contratos de crédito, ao exercício das atividades de intermediação de crédito previstas ou à prestação de serviços de consultoria.

Se a celebração de um contrato de crédito incluir um serviço acessório, devem ser exigidos conhecimentos e competências relativamente a esse serviço acessório. Mais exige que as autoridades competentes dos Estados-membros de acolhimento e de origem cooperem estreitamente na supervisão e aplicação eficazes do cumprimento dos requisitos mínimos de conhecimentos e competências fixados pelo Estado-membro de acolhimento.

3.5 Normas de conduta na comercialização de contratos de crédito aos consumidores

3.5.1 Também pela primeira vez a Comissão preocupou-se com garantir que os Estados-membros, aquando da elaboração de produtos de crédito ou da concessão, mediação ou prestação de serviços de consultoria sobre crédito e, se for caso disso, de serviços acessórios aos consumidores ou aquando da execução de um contrato de crédito, se certifiquem que o mutuante, intermediário de crédito ou representante nomeado aja de *forma honesta, leal, transparente e profissional, tendo em consideração os direitos e interesses do consumidor.*

3.5.2 Em relação à concessão, mediação ou prestação de serviços de consultoria sobre crédito e, se for caso disso, de serviços acessórios, os Estados-membros devem ainda exigir que as atividades se baseiem em informações sobre a situação do consumidor e em eventuais requisitos específicos por ele comunicados, bem como em pressupostos razoáveis sobre os riscos para a situação do consumidor ao longo da vigência do contrato de crédito.

3.5.3 Em relação à *prestação de serviços de consultoria*, a atividade deve, além disso, basear-se nas informações necessárias sobre a situação pessoal e financeira do consumidor e as suas preferências e objetivos, a fim de poderem recomendar os contratos de crédito adequados. Esta avaliação deve basear-se em informações atualizadas a essa data e ter em conta pressupostos razoáveis sobre os riscos para a situação do consumidor ao longo da vigência do contrato de crédito proposto. Os Estados-membros asseguram que, caso os mutuantes, os intermediários de crédito ou os representantes nomeados prestem serviços de consultoria, a estrutura das remunerações do pessoal em questão não prejudique a sua capacidade para agir no interesse dos consumidores e, em especial, não dependa de objetivos de vendas. Para alcançar esse objetivo, os Estados-membros podem igualmente proibir o pagamento de comissões pelos mutuantes aos intermediários de crédito.

3.5.4 Por último, a Comissão decidiu ainda determinar aos Estados-membros que assegurem que *a forma como os mutuantes remuneram o seu pessoal e os intermediários de crédito e como os intermediários de crédito remuneram o seu pessoal* e os seus representantes nomeados

respeitem os seguintes princípios, de forma e em medida adequadas à sua dimensão, à sua organização interna e à natureza, escala e complexidade das suas atividades:

a) a política de remuneração deve ser consentânea com uma gestão dos riscos sã e eficaz, deve promover essa gestão e não pode incentivar a assunção de riscos a níveis superiores ao risco tolerado pelo mutuante;

b) a política de remuneração deve ser coerente com a estratégia empresarial e os objetivos, valores e interesses a longo prazo do mutuante, e prever medidas destinadas a evitar conflitos de interesses, nomeadamente estabelecendo que a remuneração não depende do número ou da proporção de pedidos aceites.

3.5.5 Os Estados-membros podem proibir ou impor restrições aos pagamentos de consumidores a mutuantes ou a intermediários de crédito antes da celebração de um contrato de crédito.

3.5.6 Princípio fundamental nesta sede é o de que os Estados-membros assegurem que todas as informações prestadas aos consumidores por força da presente diretiva sejam fornecidas a título gratuito.

3.6 Informações e práticas anteriores à celebração de contratos de crédito

3.6.1 Outro domínio a que a diretiva dá especial relevo é o que se refere a *informações a prestar aos mutuários dos créditos e ao modo e procedimentos a adotar antes da celebração dos contratos de crédito*. Importante é desde logo notar que todas estas disposições especiais não prejudicam e antes pressupõem a aplicação das normas relativas às práticas comerciais abusivas, previstas na Diretiva 2005/29/CE, de 11 de maio de 2005, relativa às práticas comerciais desleais das empresas face aos consumidores no mercado interno, e que altera a Diretiva 84/450/CEE do Conselho, as Diretivas 97/7/CE, 98/27/CE e 2002/65/CE e o Regulamento (CE) 2006/2004 (“diretiva relativa às práticas comerciais desleais”) e nas suas respectivas disposições de aplicação.

3.6.2 O princípio geral que enforma quaisquer comunicações comerciais e de publicidade sobre contratos de crédito é o que exige que sejam leais, claras e não enganosas. É proibida, em especial, qualquer formulação que possa criar falsas expectativas nos consumidores

quanto à disponibilização ou ao custo de um crédito. As informações devem ser facilmente legíveis ou claramente audíveis, conforme o caso, em função do meio utilizado para a publicidade.

3.6.3 Para além disso, os Estados-membros são obrigados a assegurar que a publicidade relativa a contratos de crédito que indique uma taxa de juro ou valores relativos ao custo do crédito para o consumidor inclua *informação normalizada* que especifique de modo claro, conciso e destacado:

a) a identidade do mutuante ou, se for caso disso, do intermediário de crédito ou do representante nomeado;

b) se for caso disso, que os contratos de crédito serão garantidos por hipoteca ou por outra garantia equivalente habitualmente utilizada no Estado-membro sobre imóveis de habitação ou por um direito relativo a imóveis de habitação;

c) a taxa devedora, indicando se é fixa, variável ou uma combinação de ambas, juntamente com a indicação dos encargos eventualmente incluídos no custo total do crédito para o consumidor;

d) o montante total do crédito;

e) a TAEG, que deve ser indicada na publicidade de modo pelo menos tão destacado como o de qualquer taxa de juro;

f) se for caso disso, a duração do contrato de crédito;

g) se for caso disso, o montante das prestações;

h) se for caso disso, o montante total imputado ao consumidor;

i) se for caso disso, o número de prestações;

j) se for caso disso, uma advertência relativa ao fato de as eventuais flutuações da taxa de câmbio poderem afetar o montante imputado ao consumidor.

3.6.4 Caso a celebração de um contrato relativo a um serviço acessório, nomeadamente um seguro, seja obrigatória para a obtenção do crédito ou para a sua obtenção nos termos e condições publicitados, mas o custo desse serviço não possa ser determinado antecipadamente, a obrigação de celebrar esse contrato deve igualmente ser mencionada de modo claro, conciso e destacado, em conjunto com a TAEG.

3.6.5 De um modo geral os Estados-membros são obrigados a assegurar que os mutuantes ou, se for o caso, os intermediários de crédito vinculados ou os seus representantes nomeados disponibilizem

em permanência *informações gerais claras e compreensíveis sobre os contratos de crédito*, em papel ou noutra suporte duradouro ou em formato eletrónico. Além disso, os Estados-membros podem ordenar que sejam disponibilizadas informações gerais pelos intermediários de crédito não vinculados.

Essas informações de carácter geral devem incluir pelo menos o seguinte:

- a) a identidade e o endereço geográfico do prestador das informações;
- b) as finalidades para as quais o crédito pode ser utilizado;
- c) os tipos de garantias, incluindo, se for caso disso, a possibilidade de a garantia se situar num Estado-membro diferente;
- d) a eventual duração dos contratos de crédito;
- e) os tipos de taxa devedora disponível, indicando se a mesma é fixa, variável ou uma combinação de ambas, acompanhada de uma breve descrição das características da taxa fixa e da taxa variável, incluindo as respectivas implicações para o consumidor;
- f) caso sejam disponibilizados empréstimos em moeda estrangeira, a indicação da ou das moedas estrangeiras, incluindo uma explicação das implicações para o consumidor caso o crédito seja denominado em moeda estrangeira;
- g) um exemplo representativo do montante total do crédito, do custo total do crédito para o consumidor, do montante total imputado ao consumidor e da TAEG;
- h) a indicação de eventuais custos adicionais, não incluídos no custo total do crédito para o consumidor, a pagar no âmbito do contrato de crédito;
- i) o leque das diferentes opções disponíveis para o reembolso do crédito ao mutuante, incluindo o número, periodicidade e montante das prestações;
- j) se for caso disso, uma declaração clara e concisa de que o cumprimento dos termos e condições do contrato de crédito não garante o reembolso do montante total do crédito decorrente do contrato de crédito;
- k) uma descrição das condições diretamente relacionadas com o reembolso antecipado;

l) a indicação da eventual necessidade de uma avaliação do imóvel e, se for caso disso, a identificação da parte responsável por assegurar a sua realização, bem como de eventuais custos que daí possam advir para o consumidor;

m) a indicação dos serviços acessórios que o consumidor deve contratar para a obtenção do crédito, ou para a sua obtenção nos termos e condições comercializados, e, se for o caso, o esclarecimento de que os serviços acessórios podem ser adquiridos a um prestador distinto do mutuante; e

n) uma advertência geral relativa às eventuais consequências do incumprimento dos compromissos associados ao contrato de crédito.

Os Estados-membros podem ainda obrigar os mutuantes a incluírem outros tipos de advertências consideradas relevantes num dado Estado-membro, devendo nesse caso notificar sem demora esses requisitos à Comissão.

3.6.6 Relativamente à *informação pré-contratual*, os Estados-membros devem assegurar que o mutuante e, se for o caso, o intermediário de crédito ou o representante nomeado prestem ao consumidor a informação personalizada necessária para comparar os produtos de crédito disponíveis no mercado, avaliar as suas implicações e tomar uma decisão esclarecida e informada quanto à celebração do contrato de crédito:

a) sem demora indevida após a prestação das informações necessárias pelo consumidor quanto às suas necessidades, situação financeira e preferências; e

b) em tempo útil antes de o consumidor ficar vinculado por uma proposta contratual ou por um contrato de crédito.

Essa informação personalizada deve ser prestada, em papel ou noutro suporte duradouro, através da FINE, cujo modelo consta do Anexo II à diretiva. Só se considera que o mutuante e, se for caso disso, o intermediário de crédito ou o representante nomeado que disponibilizaram a FINE ao consumidor cumpriram os requisitos de prestação de informações ao consumidor antes da celebração de um contrato à distância se tiverem pelo menos disponibilizado a FINE antes da celebração do contrato.

Os Estados-membros são obrigados a garantir que qualquer proposta contratual feita ao consumidor pelo mutuante seja apresentada em papel ou noutra suporte duradouro e acompanhada de uma FINE se não tiver sido anteriormente disponibilizada nenhuma FINE ao consumidor ou se as características da proposta forem diferentes das informações constantes da FINE anteriormente disponibilizada.

Os Estados-membros devem fixar um prazo de, pelo menos, sete dias, durante o qual o consumidor terá tempo suficiente para comparar propostas, avaliar as suas implicações e tomar uma decisão informada. Este constitui um período de reflexão antes da celebração do contrato de crédito, um período para o exercício do direito de resolução após a celebração do contrato ou uma conjugação de ambos.

3.6.7 Caso um Estado-membro fixe um período de reflexão antes da celebração do contrato de crédito:

a) a proposta contratual do mutuante mantém-se durante todo o período de reflexão; e

b) o consumidor pode aceitar a proposta contratual em qualquer momento durante o período de reflexão.

Os Estados-membros podem dispor que os consumidores não podem aceitar a proposta contratual durante um período que não pode exceder os primeiros 10 dias do período de reflexão.

3.6.8 Nos casos em que não exista um direito de resolução, os Estados-membros são obrigados a assegurar que, pelo menos o mutuante ou, se for caso disso, o intermediário de crédito ou o representante nomeado disponibilize ao consumidor uma cópia da minuta de contrato de crédito no momento da apresentação da proposta contratual do mutuante. Se existir direito de resolução, os Estados-membros devem assegurar que o mutuante ou, se for caso disso, o intermediário de crédito ou o representante nomeado disponibilize ao consumidor uma cópia da minuta de contrato de crédito no momento da apresentação da proposta contratual do mutuante.

3.6.9 No que em especial se refere aos requisitos de informação relativos aos intermediários de crédito e aos representantes nomeados, os Estados-membros devem garantir que, em tempo útil antes do exercício de qualquer atividade de intermediação de crédito, o intermediário de crédito ou o representante nomeado preste ao

consumidor, em papel ou noutro suporte duradouro, pelo menos as seguintes informações:

a) a identificação e o endereço geográfico do intermediário de crédito;

b) o registo em que está inscrito, o número de registo, se for caso disso, e meios para verificar esse registo;

c) se o intermediário de crédito está vinculado ou age em regime de exclusividade com um ou mais mutuantes; em caso positivo, deve fornecer o nome do mutuante ou mutuantes em nome dos quais age;

d) se o intermediário de crédito presta serviços de consultoria;

e) se for caso disso, a remuneração a pagar pelo consumidor ao intermediário de crédito pelos seus serviços ou, se tal não for possível, o método de cálculo da remuneração;

f) os procedimentos que permitem aos consumidores ou outros interessados apresentarem internamente reclamações contra os intermediários de crédito e, se for caso disso, os meios pelos quais podem aceder a procedimentos de reclamação e recurso extrajudicial;

g) se for caso disso, a existência e o montante, se este for conhecido, das comissões ou outros incentivos a pagar pelo mutuante ou por terceiros ao intermediário de crédito pelos seus serviços em relação com o contrato de crédito. Se o montante não for conhecido no momento da divulgação, o intermediário de crédito deve informar o consumidor de que o montante efetivo será divulgado, numa fase posterior, na FINE.

Os intermediários de crédito não vinculados mas que recebam comissões de um ou mais mutuantes devem, a pedido do consumidor, fornecer-lhe informações sobre a variação dos níveis das comissões pagas pelos diferentes mutuantes responsáveis pelos contratos de crédito oferecidos aos consumidores. O consumidor deve ser informado de que tem o direito de solicitar essa informação.

Caso o intermediário de crédito seja remunerado pelo consumidor e receba também uma comissão do mutuante ou de um terceiro, o intermediário de crédito deve explicar ao consumidor se a comissão será ou não objeto de compensação, no todo ou em parte, pela remuneração.

Os Estados-membros devem assegurar que a eventual remuneração a pagar pelo consumidor ao intermediário de crédito pelos seus

serviços seja comunicada ao mutuante pelo intermediário de crédito, para efeitos do cálculo da TAEG.

Os Estados-membros devem solicitar que os intermediários de crédito assegurem que, além da divulgação das informações exigidas pelo presente artigo, os seus representantes nomeados divulguem ao consumidor a qualidade em que agem e o intermediário de crédito que representam quando contactarem o consumidor ou antes de negociarem com este.

3.7 Explicações adequadas

3.7.1 Uma questão que a doutrina e as partes interessadas muito tem debatido é a do *direito ao aconselhamento*. A diretiva toma uma posição moderada relativamente ao âmbito e conteúdo desta obrigação, dispondo que os Estados-membros devem assegurar que os mutuantes e, se for o caso, os intermediários de crédito ou os representantes nomeados prestem *explicações adequadas ao consumidor* sobre os contratos de crédito propostos e sobre quaisquer serviços acessórios, a fim de o consumidor poder avaliar se os contratos de crédito propostos e os serviços acessórios se adaptam às suas necessidades e à sua situação financeira.

Tais explicações devem, conforme os casos, incluir, nomeadamente:

- a) a informação pré-contratual antes referida;
- b) as características essenciais dos produtos propostos;
- c) os efeitos específicos que os produtos propostos poderão ter para o consumidor, incluindo as consequências da falta de pagamento pelo consumidor; e
- d) no caso da venda associada facultativa de serviços acessórios em associação com um contrato de crédito, a possibilidade de resolver separadamente cada componente do cabaz e as implicações daí decorrentes para o consumidor.

3.7.2 É deixado aos Estados-membros definir a forma e a medida em que as informações devem ser prestadas, bem como determinar quem deve prestar essas explicações, em função das circunstâncias da situação em que o contrato de crédito é proposto, da pessoa a quem é proposto e da natureza do crédito proposto.

3.8 Serviços de consultoria

3.8.1 No casos dos consumidores mutuários serem ou poderem vir a ser beneficiados com serviços de consultoria, os Estados-membros devem assegurar que os mutuantes, os intermediários de crédito e os representantes nomeados informem expressamente os consumidores, antes da prestação de serviços de consultoria ou, se for o caso, antes da celebração de um contrato de prestação de serviços de consultoria, o seguinte:

a) se a recomendação terá por base a ponderação apenas da sua gama de produtos ou de uma vasta gama de produtos comercializados no mercado, para que o consumidor possa entender a base em que é feita a recomendação;

b) se for o caso, a remuneração a pagar pelo consumidor pelos serviços de consultoria ou, caso o montante não possa ser determinado no momento da divulgação das informações, o método utilizado para os calcular.

3.8.2 Sempre que sejam prestados serviços de consultoria aos consumidores, os Estados-membros devem garantir que:

a) os mutuantes, os intermediários de crédito e os representantes nomeados obtenham as informações necessárias sobre a situação de poderem recomendar os contratos de crédito adequados. Esta avaliação deve basear-se em informações atualizadas a essa data e ter em conta pressupostos razoáveis sobre os riscos para a situação do consumidor ao longo da vigência do contrato de crédito proposto;

b) os mutuantes, os intermediários de crédito vinculados e os representantes nomeados de intermediários de crédito vinculados tomem em consideração um número suficientemente vasto de contratos de crédito disponíveis na sua gama de produtos e recomendem, de entre essa gama de produtos, um ou vários contratos de crédito adequados às necessidades, à situação financeira e às circunstâncias pessoais do consumidor;

c) os intermediários de crédito não vinculados e os representantes nomeados de intermediários de crédito não vinculados tomem em consideração um número suficientemente vasto de contratos de crédito disponíveis no mercado e recomendem um ou vários contratos de

crédito disponíveis no mercado adequados às necessidades, à situação financeira e às circunstâncias pessoais do consumidor;

d) os mutuantes, os intermediários de crédito e os representantes nomeados ajam no interesse dos consumidores informando-se das necessidades e circunstâncias do consumidor, e recomendando contratos de crédito adequados,

e) os mutuantes, os intermediários de crédito e os representantes nomeados disponibilizem ao consumidor, em papel ou noutro suporte duradouro, um registo das recomendações efetuadas.

3.8.3 Os Estados-membros podem prever a obrigatoriedade de os mutuantes, os intermediários de crédito e os representantes nomeados advertirem o consumidor caso, atendendo à situação financeira deste, o contrato de crédito possa representar para ele um risco específico.

3.9 Concessão ponderada de crédito sustentável

3.9.1 No intuito de garantir ao máximo que a concessão de crédito à habitação se pauta por critérios de razoabilidade e de sustentabilidade, não contribuindo para o sobre-endividamento das famílias, a diretiva impõe aos mutuantes uma *obrigação rigorosa de avaliação da solvabilidade do consumidor* a ter obrigatoriamente de ser tida devidamente em conta nos fatores relevantes para verificar a probabilidade de o consumidor cumprir as obrigações decorrentes do contrato de crédito.

Esta avaliação não deve basear-se predominantemente no valor do imóvel de habitação que excede o montante do crédito ou no pressuposto de que o imóvel de habitação se irá valorizar, salvo se a finalidade do contrato de crédito for a construção ou a realização de obras no imóvel de habitação.

3.9.2 Os Estados-membros devem garantir que, quando um mutuante celebrar um contrato de crédito com um consumidor, o mutuante não resolva nem altere posteriormente esse contrato em prejuízo do consumidor com base no fato de a avaliação de solvabilidade ter sido incorretamente efetuada.

Para tal efeito os Estados-membros devem assegurar que:

a) o mutuante só disponibilize o crédito ao consumidor se o resultado da avaliação da solvabilidade indicar que é provável que as

obrigações decorrentes do contrato de crédito sejam cumpridas, tal como exigido nesse contrato;

b) o mutuante informe antecipadamente o consumidor de que vai consultar uma base de dados;

c) se o pedido de crédito for recusado, o mutuante informe sem demora o consumidor dessa recusa e, se for caso disso, de que a decisão se baseou num tratamento automatizado de dados. Se a recusa se basear no resultado da consulta de uma base de dados, o mutuante deve informar o consumidor do resultado dessa consulta e dos elementos da base de dados consultada.

3.9.3 Os Estados-membros devem ainda assegurar que a solvabilidade do consumidor seja reavaliada com base em informações atualizadas antes de ser concedido qualquer aumento significativo do montante total do crédito após a celebração do contrato de crédito, salvo se esse crédito adicional estiver previsto e constar da avaliação de solvabilidade inicial.

3.9.4 Todo este exercício de avaliação de solvabilidade deve basear-se em *informação necessária, suficiente e proporcionada sobre os rendimentos e as despesas do consumidor e outras circunstâncias financeiras e económicas que lhe digam respeito*. A informação deve ser obtida pelo mutuante junto de fontes internas ou externas relevantes, incluindo junto do próprio consumidor, e incluir a prestada ao intermediário de crédito ou representante nomeado durante o processo de pedido de crédito. A informação deve ser devidamente verificada, nomeadamente através da referência a documentação passível de verificação independente, se necessário.

3.9.4.1 Para esse efeito, os Estados-membros devem assegurar que os intermediários de crédito e os representantes nomeados apresentem de forma precisa a informação necessária obtida junto do consumidor ao mutuante em causa, para que este possa efetuar a avaliação de solvabilidade.

3.9.4.2 Os Estados-membros são ainda obrigados a garantir que os mutuantes indiquem de forma clara e precisa, na fase pré-contratual, a informação necessária e os comprovativos passíveis de verificação independente que o consumidor lhes deva prestar, bem como o momento em que o consumidor deve fornecer essa informação. Estes

pedidos de informação devem ser proporcionados e limitados ao necessário para efetuar uma avaliação de solvabilidade adequada.

3.9.4.3 Os Estados-membros devem autorizar os mutuantes a pedir esclarecimentos sobre as informações recebidas em resposta a esse pedido, se tal se revelar necessário para permitir a avaliação de solvabilidade.

Em contrapartida os Estados-membros não devem autorizar os mutuantes a resolver o contrato de crédito com fundamento em incompletude das informações prestadas pelo consumidor antes da celebração do contrato de crédito sem prejuízo do direito de resolução do contrato de crédito pelo mutuante se se demonstrar que o consumidor não comunicou ou falsificou deliberadamente a informação.

3.9.4.4 Os Estados-membros devem tomar as medidas necessárias para assegurar que os consumidores sejam sensibilizados para a necessidade de prestar informação correta em resposta ao pedido de informações e de que essa informação seja tão completa quanto necessário para efetuar uma avaliação de solvabilidade adequada. Os mutuantes, os intermediários de crédito e os representantes nomeados devem advertir o consumidor de que, se o mutuante não puder proceder à avaliação de solvabilidade por o consumidor não fornecer a informação ou os elementos necessários para essa avaliação, o crédito não pode ser concedido.

3.9.5 No que se refere à *avaliação dos imóveis* os Estados-membros devem assegurar o desenvolvimento no seu território de normas fidedignas para a avaliação de imóveis de habitação para efeitos de crédito hipotecário.

3.9.5.1 Nesse sentido os Estados-membros devem exigir que os mutuantes assegurem a utilização dessas normas quando procedam à avaliação de imóveis ou tomem todas as medidas razoáveis para assegurar que essas normas sejam aplicadas quando a avaliação for efetuada por um terceiro. Caso as autoridades nacionais sejam responsáveis pela regulamentação dos avaliadores independentes que efetuam avaliações de imóveis, devem assegurar que os mesmos cumpram as regras nacionais em vigor.

3.9.5.2 Os Estados-membros são ainda obrigados a assegurar que os avaliadores internos e externos que efetuam avaliações de imóveis tenham competência profissional e sejam suficientemente independentes

em relação ao processo de negociação e contratação do crédito, a fim de poderem elaborar avaliações imparciais e objetivas, as quais devem ser documentadas num suporte duradouro e das quais os mutuantes devem conservar registro.

3.10 Vendas associadas obrigatórias e facultativas

3.10.1 Os Estados-membros apenas devem autorizar as vendas associadas facultativas, mas devem proibir as vendas associadas obrigatórias.

3.10.2 Sem embargo, os Estados-membros podem dispor que os mutuantes possam exigir que o consumidor, um membro da sua família ou alguém que lhe seja próximo:

a) abra ou mantenha uma conta de pagamento ou uma conta poupança, cuja única finalidade seja a acumulação de capital destinado a reembolsar o capital do crédito, pagar os juros do crédito, juntar recursos a fim de obter o crédito ou constituir uma garantia suplementar para o mutuante em caso de incumprimento;

b) adquira ou mantenha um produto de investimento ou um produto de poupança-reforma de cariz privado que, tendo o objetivo principal de garantir um rendimento na reforma, sirva também para constituir ou reembolsar o capital do crédito, pagar os juros do crédito ou para juntar recursos a fim de obter o crédito;

c) celebre um contrato de crédito autónomo conjuntamente com um contrato de crédito de investimento partilhado (*shared equity credit agreement*) a fim de obter o crédito.

3.10.3 Os Estados-membros têm no entanto a faculdade de autorizar vendas associadas obrigatórias relativamente apenas a produtos que sejam comercializados após 20 de março de 2014, caso o mutuante consiga demonstrar à sua autoridade competente que os produtos ou categorias de produtos propostos na venda associada obrigatória, em termos e condições semelhantes, que não são disponibilizados separadamente, resultam num claro benefício para os consumidores se se tiver devidamente em conta a disponibilidade e os preços dos produtos em causa disponibilizados no mercado.

3.10.4 Os Estados-membros têm ainda a faculdade de autorizar os mutuantes a exigir que o consumidor constitua uma apólice de seguro

adequada relacionada com o contrato de crédito, desde que assegurem que o mutuante aceite a apólice de seguro de um prestador que não seja o prestador da sua preferência se essa apólice de seguro tiver um nível de garantia equivalente ao da apólice proposta pelo mutuante.

3.11 Taxa anual de encargos efetiva global (TAEG)

3.11.1 Um dos principais e mais importantes objetivos da Comissão foi o de conseguir uma *definição uniforme do cálculo da Taxa anual de encargos efetiva global (TAEG)* cuja fórmula matemática é desenvolvida e detalhadamente explicada no Anexo I à diretiva.

3.11.2 Desde logo os custos de abertura e manutenção de uma conta específica e de utilização de um meio de pagamento tanto para operações como para a utilização do crédito nessa conta, bem como outros custos relativos a operações de pagamento, devem obrigatoriamente ser incluídos no custo total do crédito para o consumidor sempre que a abertura ou manutenção de uma conta sejam obrigatórias para a obtenção do crédito ou para a sua obtenção nos termos e condições comercializados.

3.11.3 Depois, o cálculo da TAEG deve ser efetuado com base no pressuposto de que o contrato de crédito se mantém válido durante o prazo acordado e de que mutuante e consumidor cumprem as respectivas obrigações nos termos e nas datas fixadas no contrato de crédito.

3.11.4 No caso dos contratos de crédito com cláusulas que permitem variações da taxa devedora e, se for caso disso, dos encargos incluídos na TAEG, mas não quantificáveis no momento do cálculo, a TAEG deverá ser calculada com base no pressuposto de que a taxa devedora e restantes encargos se mantêm fixos em relação ao nível estabelecido aquando da celebração do contrato.

3.11.5 Nos contratos de crédito para os quais seja acordada uma taxa devedora fixa para um período inicial de pelo menos cinco anos, findo o qual se negocia a taxa devedora para acordar numa nova taxa fixa para um novo período, o cálculo da TAEG adicional indicativa, divulgada na FINE, deve abranger apenas o período inicial com taxa fixa e basear-se no pressuposto de que, findo o período com taxa devedora fixa, o capital em dívida é reembolsado.

3.11.6 No caso de o contrato de crédito permitir variações da taxa devedora, os Estados-membros devem assegurar que o consumidor seja informado, pelo menos através da FINE, dos eventuais impactos das variações nos montantes a pagar e na TAEG. Para o efeito, deve ser indicada ao consumidor uma TAEG adicional destinada a ilustrar os eventuais riscos associados a um aumento significativo da taxa devedora. Se não existir um limite máximo da taxa devedora, esta informação deve ser acompanhada de uma advertência salientando que o custo total do crédito para o consumidor, representado pela TAEG, pode sofrer alterações.

3.11.7 É importante anotar que nesta matéria a Comissão ficou habilitada a adotar atos delegados para alterar as observações e atualizar os pressupostos utilizados no cálculo da TAEG constantes do referido anexo I, nomeadamente caso as observações ou os pressupostos definidos no presente artigo e no anexo I não sejam suficientes para calcular a TAEG de modo uniforme ou deixem de estar adaptados à situação comercial do mercado.

3.12 Empréstimos em moeda estrangeira

3.12.1 Caso um contrato de crédito tenha por objeto um empréstimo em moeda estrangeira, os Estados-membros devem garantir que exista um enquadramento regulamentar adequado no momento da celebração do contrato, a fim de assegurar, pelo menos, que:

a) o consumidor tenha o direito de converter o contrato de crédito numa moeda alternativa, em condições determinadas; ou

b) existam outras formas de limitar o risco de taxa de câmbio a que o consumidor está exposto por força do contrato de crédito.

Os Estados-membros podem determinar, ou autorizar os mutuantes a determinar, se o consumidor tem à sua disposição ambas as opções antes referidas ou apenas uma delas.

A moeda alternativa a que se refere a alínea a) é:

a) a moeda em que o consumidor aufer o seu principal rendimento ou detém os ativos que serão usados para reembolsar o crédito, conforme indicado no momento em que foi efetuada a avaliação de solvabilidade mais recente relativa ao contrato de crédito; ou

b) a moeda do Estado-membro em que o consumidor era residente no momento da celebração do contrato de crédito ou onde reside atualmente.

3.12.2 Se o consumidor tiver o direito de converter o contrato de crédito numa moeda alternativa, os Estados-membros devem garantir que a taxa de câmbio utilizada para efetuar a conversão seja a taxa de câmbio de mercado aplicável no dia do pedido de conversão, salvo disposição em contrário do contrato de crédito.

3.12.3 Os Estados-membros também devem garantir que, se um consumidor tiver um empréstimo em moeda estrangeira, o mutuante o advirta, regularmente, em papel ou noutra suporte duradouro, pelo menos quando a variação do montante total imputado ao consumidor que esteja em dívida ou das prestações exceder em mais de 20% a que resultaria da aplicação da taxa de câmbio entre a moeda do contrato de crédito e a moeda do Estado-membro no momento da celebração do contrato de crédito.

A advertência deve informar o consumidor do aumento do montante total imputado ao consumidor, indicar, se for caso disso, o direito a converter o empréstimo numa moeda alternativa e as condições para o fazer, e explicar qualquer outro mecanismo aplicável de limitação do risco de taxa de câmbio a que o consumidor está exposto.

3.12.4 Os Estados-membros podem reforçar a regulação dos empréstimos em moeda estrangeira, desde que tal regulação não tenha efeitos retroativos.

3.12.5 O consumidor deve ser informado sobre os mecanismos aplicáveis ao abrigo do presente artigo através da FINE e do contrato de crédito.

3.13 Créditos a taxa de juro variável

Caso o contrato de crédito seja um crédito a taxa de juro variável, os Estados-membros devem assegurar que:

a) os índices ou taxas de referência utilizados para calcular a taxa devedora sejam claros, acessíveis, objetivos e verificáveis pelas partes no contrato de crédito e pelas autoridades competentes; e

b) os registos históricos dos índices utilizados para calcular as taxas devedoras sejam mantidos pelas entidades que publicam esses índices ou pelos mutuantes.

3.14 Boa execução dos contratos de crédito e direitos associados

3.14.1 A diretiva regula alguns aspectos relativos ao que denomina de boa execução dos contratos de crédito e direitos associados. São eles, designadamente:

- a) o reembolso antecipado;
- b) a execução das garantias;
- c) a informação sobre alterações da taxa devedora;
- d) os pagamentos em atraso e a execução de hipotecas.

3.14.2 Reembolso antecipado

Os Estados-membros devem assegurar que o consumidor tenha o direito de cumprir total ou parcialmente as suas obrigações decorrentes de um contrato de crédito antes do termo desse contrato. Nesses casos, o consumidor tem direito a uma redução do custo total do crédito ao consumidor, correspondente aos juros e aos custos relativos ao período remanescente do contrato.

Os Estados-membros podem no entanto dispor que o exercício deste direito está sujeito a determinadas condições. Essas condições podem incluir limitações temporais ao exercício do direito, um tratamento diferenciado em função do tipo de taxa devedora ou do momento em que o consumidor exerce o direito, ou restrições quanto às circunstâncias em que o direito pode ser exercido.

Os Estados-membros podem também dispor que o mutuante tem direito a uma indenização justa e objetiva, caso tal se justifique, dos eventuais custos diretamente associados ao reembolso antecipado, mas não pode impor outras indenizações ao consumidor. Neste contexto, a indenização não pode exceder o prejuízo financeiro do mutuante. Nestas condições, os Estados-membros podem prever que a indenização não pode exceder um determinado nível ou que seja autorizada apenas durante um determinado período.

Se um consumidor pretender cumprir as suas obrigações decorrentes de um contrato de crédito antes do termo do contrato, o mutuante deve prestar-lhe sem demora após recepção do pedido, em papel ou noutra suporte duradouro, as informações necessárias para

estudar essa opção. Essas informações devem pelo menos quantificar as implicações para o consumidor do cumprimento das suas obrigações antes do termo do contrato de crédito e descrever claramente os pressupostos utilizados. Os referidos pressupostos devem ser razoáveis e justificáveis.

Se o reembolso antecipado ocorrer durante um período em que a taxa de juro é fixa, os Estados-membros podem dispor que o exercício deste direito está condicionado à existência de um interesse legítimo por parte do consumidor.

3.14.3 Execução das garantias

Os Estados-membros devem instituir mecanismos adequados para assegurar que as garantias possam ser executadas pelos mutuantes ou em seu nome. Os Estados-membros devem assegurar igualmente que os mutuantes mantenham registos adequados dos tipos de imóveis dados em garantia, bem como das políticas conexas de constituição de hipotecas a que recorrerem.

Os Estados-membros devem tomar as medidas necessárias para assegurar um acompanhamento estatístico adequado do mercado de imóveis de habitação, nomeadamente para efeitos de monitorização do mercado, incentivando, se tal se revelar adequado, o desenvolvimento e a utilização de índices de preços específicos que podem ser públicos, privados ou ambos.

3.14.4 Informação sobre alterações da taxa devedora

Os Estados-membros devem assegurar que os mutuantes informem os consumidores de quaisquer alterações da taxa devedora, em papel ou noutro suporte duradouro, antes que as mesmas comecem a produzir efeitos. Esta informação deve incluir pelo menos o montante dos pagamentos a efetuar após a nova taxa devedora começar a produzir efeitos e, se o número ou a frequência das prestações forem alterados, os detalhes dessas alterações.

Todavia, os Estados-membros podem autorizar as partes a acordar no contrato de crédito que esta informação seja prestada periodicamente aos consumidores se a alteração da taxa devedora estiver correlacionada com a alteração de uma taxa de referência, se a nova taxa de referência

for disponibilizada ao público por meios adequados e se a informação sobre a nova taxa de referência estiver disponível nas instalações do mutuante e for comunicada pessoalmente ao consumidor juntamente com o montante das novas prestações.

Os mutuantes podem continuar a informar periodicamente os consumidores mesmo que a alteração da taxa devedora não esteja correlacionada com a alteração de uma taxa de referência se tal for autorizado pela legislação nacional antes de 20 de março de 2014.

Se as alterações da taxa devedora forem determinadas por leilão nos mercados de capitais e for, por esse motivo, impossível ao mutuante informar o consumidor de qualquer alteração antes de esta começar a produzir efeitos, o mutuante deve, em tempo útil antes do leilão, informar o consumidor, em papel ou noutro suporte duradouro, de que o mesmo irá ser realizado e indicar o modo como a taxa devedora poderá ser afetada.

3.14.5 Pagamentos em atraso e execução de hipotecas

Os Estados-membros são obrigados a adotar medidas destinadas a incentivar os mutuantes a agirem com ponderação adequada antes de intentarem processos de execução e podem exigir que, caso o mutuante seja autorizado a fixar e impor ao consumidor encargos decorrentes do incumprimento, esses encargos não excedam o necessário para compensar o mutuante dos custos suportados em resultado do incumprimento.

Os Estados-membros podem autorizar os mutuantes a impor ao consumidor encargos adicionais em caso de incumprimento. Nesse caso, os Estados-membros devem fixar um limite máximo para esses encargos.

Os Estados-membros não podem impedir as partes num contrato de crédito de acordarem expressamente que a devolução ou a transferência para o mutuante da garantia ou do produto da respetiva venda é suficiente para reembolsar o crédito. Neste caso se o preço obtido pelo imóvel afeta o montante devido pelo consumidor, os Estados-membros devem instituir procedimentos ou tomar medidas que permitam a obtenção do melhor preço pelo imóvel objeto de execução hipotecária.

Caso, após o processo de execução, subsistam montantes em dívida, os Estados-membros devem assegurar a adoção de medidas que facilitem o reembolso, a fim de proteger os consumidores.

3.15 Acesso a bases de dados

Os Estados-membros devem assegurar que todos os mutuantes de todos os Estados-membros tenham acesso às bases de dados utilizadas no respectivo território para efeitos da avaliação da solvabilidade dos consumidores e para efeitos exclusivos de acompanhamento do cumprimento das obrigações de crédito por parte dos consumidores durante a vigência do contrato de crédito, sejam bases de dados operadas por gabinetes de crédito privados ou agências de referência de crédito como aos registos públicos. As condições deste acesso não podem ser discriminatórias.

3.16 Requisitos aplicáveis ao estabelecimento e supervisão dos intermediários de crédito e dos representantes nomeados

3.16.1 Acesso à atividade de intermediação de crédito

Os intermediários de crédito devem ser devidamente autorizados a exercer todas ou algumas das atividades de intermediação de crédito, ou a prestar serviços de consultoria, por uma autoridade competente do seu Estado-membro de origem. Caso um Estado-membro autorize representantes nomeados, tais representantes não necessitam de autorização para exercer atividades de intermediação de crédito.

Os Estados-membros devem assegurar que o acesso à atividade de intermediação de crédito fique sujeito ao cumprimento dos seguintes requisitos profissionais específicos:

a) Os intermediários de crédito devem ser titulares de um seguro de responsabilidade civil profissional que abranja os territórios em que oferecem serviços, ou de qualquer outra garantia equivalente que cubra as responsabilidades resultantes de negligência profissional. Todavia, para os intermediários de crédito vinculados, o Estado-membro de origem pode dispor que esse seguro ou garantia equivalente possa ser fornecido por um mutuante por conta do qual o intermediário de crédito esteja habilitado a agir⁸.

b) As pessoas singulares que desenvolvam a atividade de intermediário de crédito, os membros do conselho de administração de pessoas coletivas que desenvolvam a atividade de intermediário de crédito e as pessoas singulares que desempenhem funções equivalentes em intermediários de crédito que sejam pessoas coletivas mas não tenham conselho de administração devem ser idóneos. No mínimo, devem ter um registo criminal ou qualquer outro documento nacional equivalente do qual não conste qualquer infração penal grave ligada a crimes contra a propriedade ou outros crimes relacionados com atividades financeiras, e não devem ter sido anteriormente declarados insolventes, salvo se tiverem sido reabilitados nos termos da lei nacional.

a) As pessoas singulares que desenvolvam a atividade de intermediário de crédito, os membros do conselho de administração de pessoas coletivas que desenvolvam a atividade de intermediário de crédito e as pessoas singulares que desempenhem funções equivalentes em intermediários de crédito que sejam pessoas coletivas mas não tenham conselho de administração devem possuir o nível adequado de conhecimentos e competências em matéria de contratos de crédito.

Os Estados-membros devem garantir a divulgação pública dos critérios estabelecidos para aferir o cumprimento dos requisitos profissionais pelos intermediários de crédito e pelo pessoal dos mutuantes.

Os Estados-membros devem ainda assegurar que todos os intermediários de crédito autorizados, sejam eles pessoas singulares ou pessoas coletivas, estejam registados junto de uma autoridade competente no seu Estado-membro de origem e que o registo dos intermediários de crédito esteja permanentemente atualizado e colocado à disposição do público em linha.

O registo dos intermediários de crédito deve conter pelo menos as seguintes informações:

A fim de facilitar e acelerar a cooperação e em particular a troca de informações, os Estados-membros designam uma única autoridade competente como ponto de contato para efeitos da diretiva

a) os nomes das pessoas que, exercendo funções de administração, são responsáveis pelas atividades de intermediação; os Estados-membros podem exigir o registo de todas as pessoas singulares que exerçam funções de contato com os clientes nas empresas que exerçam a atividade de intermediação de crédito;

b) os Estados-membros em que o intermediário de crédito exerce atividade em regime de liberdade de estabelecimento ou de livre prestação de serviços e da qual o intermediário de crédito tenha informado a autoridade competente do Estado-membro de origem;

c) se o intermediário de crédito é vinculado ou não.

Os Estados-membros devem assegurar ainda que:

a) os intermediários de crédito que sejam pessoas coletivas tenham administração central no mesmo Estado-membro em que se situa a sua sede estatutária, caso, nos termos do seu direito nacional, tenham sede estatutária;

b) os intermediários de crédito que não sejam pessoas coletivas, ou que sejam pessoas coletivas mas, nos termos do seu direito nacional, não tenham sede estatutária, tenham administração central no Estado-membro em que exercem efetivamente a sua atividade principal.

Cada Estado-membro deve estabelecer um balcão único de informação que permita um acesso público fácil e rápido à informação constante do registo nacional, a qual deve ser compilada eletronicamente e atualizada permanentemente. Esses balcões de informação devem fornecer os elementos de identificação das autoridades competentes de cada Estado-membro.

3.16.2 Intermediários de crédito vinculados a um único mutuante

Os Estados-membros podem permitir que os intermediários de crédito vinculados sejam autorizados pelas autoridades competentes através do mutuante em nome do qual agem em regime de exclusividade.

Nesses casos, o mutuante mantém a responsabilidade total e incondicional pelos atos e omissões dos intermediários de crédito vinculados que ajam em nome do mutuante nos domínios regulados pela presente diretiva e devem acompanhar as atividades dos

intermediários de crédito vinculados a fim de assegurarem que os mesmos continuem a cumprir a presente diretiva. Em especial, o mutuante é responsável pela fiscalização do cumprimento dos requisitos de conhecimentos e competências do intermediário de crédito vinculado e respetivo pessoal.

3.16.3 Representantes nomeados

Os Estados-membros podem autorizar os intermediários de crédito a nomear representantes.

Se o representante tiver sido nomeado por um intermediário de crédito, o mutuante mantém a responsabilidade total e incondicional pelos atos e omissões do representante nomeado que aja em nome desse intermediário de crédito vinculado nos domínios regulados pela presente diretiva. Nos restantes casos, o intermediário de crédito mantém a responsabilidade total e incondicional pelos atos e omissões do representante nomeado que aja em nome do intermediário de crédito nos domínios regulados pela presente diretiva.

Os intermediários de crédito devem acompanhar as atividades dos respectivos representantes nomeados a fim de assegurar o pleno cumprimento da presente diretiva. Em especial, os intermediários de crédito são responsáveis pela fiscalização do cumprimento dos requisitos de conhecimentos e competências dos representantes nomeados e respetivo pessoal.

Os Estados-membros que decidam autorizar os intermediários de crédito a nomear representantes devem criar um registo público. Os representantes nomeados são inscritos no registo público do Estado-membro em que estão estabelecidos. O registo deve ser atualizado regularmente e deve estar à disposição do público para consulta em linha.

3.16.4 Liberdade de estabelecimento e livre prestação de serviços pelos intermediários de crédito

A autorização de um intermediário de crédito pela autoridade competente do seu Estado-membro de origem produz efeitos em todo o território da União sem necessidade de nova autorização pelas autoridades competentes dos Estados-membros de acolhimento para

o exercício das atividades ou a prestação dos serviços abrangidos por aquela autorização, desde que as atividades que o intermediário de crédito tenciona exercer nos Estados-membros de acolhimento estejam cobertas pela referida autorização. Todavia, os intermediários de crédito não estão autorizados a prestar serviços relativamente a contratos de crédito propostos aos consumidores por instituições que não sejam instituições de crédito em Estados-membros em que tais instituições não estejam autorizadas a operar.

Os intermediários de crédito autorizados que tencionem exercer pela primeira vez a sua atividade num ou mais Estados-membros ao abrigo da liberdade de prestação de serviços ou aquando do estabelecimento de uma sucursal devem informar desse fato as autoridades competentes do seu Estado-membro de origem.

No prazo de um mês após terem sido informadas, as referidas autoridades competentes comunicam às autoridades competentes dos Estados-membros de acolhimento em causa a intenção do intermediário de crédito, informando simultaneamente o intermediário de crédito dessa notificação. As autoridades competentes do Estado-membro de origem comunicam às autoridades competentes dos Estados-membros de acolhimento em causa a identidade dos mutuantes a que o intermediário de crédito esteja vinculado, indicando se os mesmos assumem ou não a responsabilidade total e incondicional pelas atividades do intermediário de crédito. Os Estados-membros de acolhimento utilizam as informações recebidas das autoridades competentes do Estado-membro de origem para inscrever os elementos necessários no respectivo registo.

Os intermediários de crédito podem iniciar a sua atividade um mês após a data em que sejam informados pelas autoridades competentes do Estado-membro de origem da comunicação a que se refere o segundo parágrafo.

Antes de a sucursal do intermediário de crédito iniciar o exercício das suas atividades, ou no prazo de dois meses a contar da recepção da comunicação antes mencionada, as autoridades competentes do Estado-membro de acolhimento organizam a supervisão do intermediário de crédito e, se for caso disso, transmitem ao intermediário de crédito as condições em que, em domínios não harmonizados do direito da União, essas atividades devem ser exercidas no Estado-membro de acolhimento.

3.16.5 Revogação da autorização de acesso à atividade de intermediação de crédito

A autoridade competente do Estado-membro de origem pode revogar a autorização concedida a um intermediário de crédito se esse intermediário de crédito:

- a) renunciar expressamente à autorização ou não tiver exercido as atividades de intermediação de crédito estabelecidas no ponto 5, nem prestados os serviços de consultoria nos seis meses anteriores, a menos que a legislação do Estado-membro em causa preveja a caducidade da autorização nesses casos;
- b) tiver obtido a autorização por meio de declarações falsas ou enganosas ou de qualquer outra forma irregular;
- c) deixar de preencher os requisitos de concessão da autorização;
- d) se encontrar em qualquer dos casos em que a legislação nacional, relativamente a questões fora do âmbito da presente diretiva, preveja a revogação da autorização;
- e) tiver violado de forma grave ou reiterada as disposições adotadas em transposição da presente diretiva no que diz respeito às condições de exercício da atividade dos intermediários de crédito.

Se a autorização do intermediário de crédito for revogada pela autoridade competente do Estado-membro de origem, este último deve comunicar essa revogação às autoridades competentes do ou dos Estados-membros de acolhimento logo que possível e, no máximo, no prazo de 14 dias, por quaisquer meios adequados.

Os Estados-membros devem assegurar que os intermediários de crédito cuja autorização tenha sido revogada sejam retirados do registo sem demora injustificada.

3.16.6 Supervisão dos intermediários de crédito e dos representantes nomeados

Os Estados-membros asseguram que as atividades correntes dos intermediários de crédito fiquem sujeitas a supervisão pelas autoridades competentes do Estado-membro de origem.

Os Estados-membros de origem devem dispor que os intermediários de crédito vinculados ficam sujeitos a supervisão direta ou integrada na supervisão do mutuante em nome do qual agem se o mutuante for uma

instituição de crédito autorizada nos termos da Diretiva 2013/36/UE, ou outra instituição financeira sujeita, nos termos da sua lei nacional, a um regime de autorização e supervisão equivalente. Contudo, se o intermediário de crédito vinculado prestar serviços num Estado-membro diferente do seu Estado-membro de origem, fica sujeito à supervisão direta.

Os Estados-membros de origem que autorizarem os intermediários de crédito a nomear representantes devem assegurar que esses representantes nomeados ficam sujeitos a supervisão direta ou integrada na supervisão do intermediário de crédito em nome do qual agem.

As autoridades competentes dos Estados-membros em que está situada a sucursal têm o direito de examinar os procedimentos adotados pela sucursal e de exigir as alterações estritamente necessárias ao cumprimento das suas responsabilidades

Se a autoridade competente do Estado-membro de acolhimento tiver motivos claros e demonstráveis para concluir que um intermediário de crédito que opera no seu território ao abrigo da liberdade de prestação de serviços viola as obrigações decorrentes das disposições aprovadas por força da presente diretiva ou que um intermediário de crédito que tem uma sucursal no seu território viola as obrigações decorrentes de disposições aprovadas por força da presente diretiva, comunica desse fato a autoridade competente do Estado-membro de origem, que deve tomar as medidas adequadas.

Se a autoridade competente do Estado-membro de origem não tomar medidas no prazo de um mês a contar da comunicação desses fatos ou se, apesar das medidas tomadas pela autoridade competente do Estado-membro de origem, o intermediário de crédito persistir em agir de forma claramente prejudicial aos interesses dos consumidores do Estado-membro de acolhimento ou ao correto funcionamento dos mercados, a autoridade competente do Estado-membro de acolhimento:

a) após informar a autoridade competente do Estado-membro de origem, deve tomar todas as medidas que se revelem necessárias para proteger os consumidores e assegurar o correto funcionamento dos mercados, nomeadamente impedindo o intermediário de crédito faltoso de iniciar novas operações no seu território; a Comissão e a

Autoridade Bancária Europeia (ABE) devem ser informadas de tais medidas sem demora injustificada;

b) pode remeter a questão para a ABE e requerer a assistência desta. Nesse caso, a ABE pode agir no exercício das suas competências.

Os Estados-membros devem por fim assegurar que, caso um intermediário de crédito autorizado noutro Estado-membro estabelecer uma sucursal no seu território, as autoridades competentes do Estado-membro de origem, no exercício das responsabilidades que lhes incumbem e após informarem as autoridades competentes do Estado-membro de acolhimento, possam proceder a inspeções no local relativamente a essa sucursal.

A repartição de tarefas entre Estados-membros não prejudica as competências dos Estados-membros em domínios não abrangidos pela presente diretiva de acordo com as suas obrigações decorrentes do direito da União.

3.17 Acesso à atividade e supervisão de instituições que não sejam instituições de crédito

Os Estados-membros devem assegurar que as instituições que não sejam instituições de crédito fiquem sujeitas a um processo de autorização adequado, o qual deve incluir a inscrição dessas instituições num registo e a criação de mecanismos de supervisão por uma autoridade competente.

3.18 Cooperação entre autoridades competentes de diferentes Estados-membros

3.18.1 Obrigação de cooperar

As autoridades competentes de diferentes Estados-membros devem cooperar entre si sempre que necessário para efeitos do exercício das atribuições que lhes são conferidas pela presente diretiva, fazendo uso das suas competências estabelecidas na presente diretiva ou na legislação nacional.

As autoridades competentes devem prestar assistência às autoridades competentes dos outros Estados-membros. Em particular, trocam informações e cooperam em atividades de investigação e de supervisão.

A fim de facilitar e acelerar a cooperação e em particular a troca de informações, os Estados-membros designam uma única autoridade competente como ponto de contato para efeitos da diretiva. Os Estados-membros comunicam à Comissão e aos demais Estados-membros as denominações das autoridades designadas para receber pedidos de troca de informações ou de cooperação nos termos do presente número.

As autoridades competentes dos Estados-membros designadas como pontos de contato para efeitos da diretiva devem proceder sem

Apesar de a generalidade dos Estados-membros ter já transposto a diretiva, a forma como o fizeram foi tudo menos uniforme

demora injustificada à transmissão mútua das informações solicitadas para efeitos do exercício, pelas autoridades competentes designadas nos termos do artigo 5º, das respectivas atribuições, constantes das medidas adotadas por força da presente diretiva.

As autoridades competentes que troquem informações com outras autoridades competentes ao abrigo da diretiva podem indicar, aquando da comunicação, que essas informações não podem ser divulgadas sem o seu consentimento expresso, caso em que tais informações só podem ser trocadas para os fins a que aquelas autoridades tenham dado o seu consentimento.

A autoridade competente designada como ponto de contato pode transmitir as informações recebidas às outras autoridades competentes, não podendo contudo transmitir essas informações a outras entidades ou pessoas singulares ou coletivas sem o acordo expresso das autoridades competentes que as divulgaram e exclusivamente para os fins a que essas autoridades tenham dado o seu consentimento expresso, exceto em circunstâncias devidamente justificadas, caso em que deve informar imediatamente o ponto de contato que forneceu as informações.

As autoridades competentes só podem recusar-se a dar seguimento a um pedido de cooperação para efetuar uma investigação ou uma atividade de supervisão ou para trocar informações se:

a) essa investigação, verificação no local, atividade de supervisão ou troca de informações for suscetível de prejudicar a soberania, a segurança ou a ordem pública do Estado-membro requerido;

b) já tiver movido procedimento judicial perante as autoridades do Estado-membro requerido relativamente aos mesmos fatos e às mesmas pessoas;

c) já tiver sido proferida uma decisão transitada em julgado, no Estado-membro requerido, relativamente às mesmas pessoas e aos mesmos fatos.

Caso se verifique essa recusa, a autoridade competente deve comunicar o fato à autoridade competente requerente, fornecendo-lhe informações tão pormenorizadas quanto possível.

3.18.2 Resolução de diferendos entre autoridades competentes de diferentes Estados-membros

As autoridades competentes podem remeter a situação para a ABE caso um pedido de cooperação, nomeadamente de troca de informações, tenha sido rejeitado ou não lhe tenha sido dado seguimento num prazo razoável, e requerer a assistência da ABE. Nesses casos, a ABE pode agir no exercício das suas competências e qualquer decisão vinculativa tomada pela ABE é vinculativa para as autoridades competentes em questão, independentemente de estas serem ou não membros da ABE.

3.19 Sanções

Os Estados-membros estabelecem o regime de sanções aplicável em caso de violação das disposições nacionais aprovadas com base na presente diretiva e tomam todas as medidas necessárias para garantir a respectiva aplicação. Essas sanções devem ser efetivas, proporcionadas e dissuasivas.

Os Estados-membros devem dispor no sentido de que a autoridade competente pode divulgar publicamente as sanções administrativas aplicadas por violação das disposições aprovadas por transposição da diretiva, a menos que essa divulgação ponha seriamente em risco os mercados financeiros ou cause danos desproporcionados às partes envolvidas.

3.20 Mecanismos de resolução de litígios

Os Estados-membros devem assegurar o estabelecimento de procedimentos adequados e eficazes de reclamação e recurso para a resolução extrajudicial de litígios de consumo com os mutuantes, os intermediários de crédito e os representantes nomeados em relação a contratos de crédito, utilizando as entidades já existentes, se for caso disso. Os Estados-membros devem ainda garantir que esses procedimentos se apliquem aos mutuantes e aos intermediários de crédito e abrangam as atividades dos representantes nomeados.

Os Estados-membros devem exigir que as entidades responsáveis pela resolução extrajudicial de litígios de consumo cooperem para que os litígios transfronteiriços relacionados com contratos de crédito possam ser resolvidos.

3.21 Transposição

Os Estados-membros deveriam adotar e publicar até 21 de março de 2016 as disposições legislativas, regulamentares e administrativas necessárias para dar cumprimento à presente diretiva comunicando imediatamente à Comissão o texto dessas disposições.

Os Estados-membros deveriam ainda aplicar estas disposições a partir de 21 de março de 2016.

Acontece, no entanto, que segundo os últimos dados da Comissão Europeia⁹, ainda nesta data ou seja mais de um ano passado sobre a data-limite, três Estados-membros, a saber, a *Espanha*, *Chipre* e *Portugal*, ainda não tinham cumprido com esta obrigação¹⁰.

Quando os Estados-membros adotarem essas disposições, elas devem incluir uma referência à presente diretiva ou ser acompanhadas dessa referência aquando da sua publicação oficial.

Os Estados-membros devem comunicar à Comissão o texto das principais disposições de direito interno que aprovarem nas matérias reguladas pela diretiva.

3.22 Cláusula de revisão

A Comissão deverá proceder à revisão da diretiva até 21 de março de 2019. A revisão deve analisar a eficácia e adequação das

disposições relativas aos consumidores e ao mercado interno e incluir nomeadamente os seguintes elementos:

a) uma avaliação da utilização da FINE, bem como da compreensão e satisfação dos consumidores em relação a ela;

b) uma análise da prestação de outras informações pré-contratuais;

c) uma análise da atividade comercial transfronteiriça dos intermediários de crédito e mutuantes;

d) uma análise da evolução do mercado no que respeita às instituições que, não sendo instituições de crédito, celebram contratos de crédito para imóveis de habitação;

e) uma avaliação da necessidade de medidas suplementares, designadamente um passaporte para as instituições que, não sendo instituições de crédito, celebram contratos de crédito para imóveis de habitação;

f) uma análise da necessidade de introduzir direitos e obrigações adicionais no que diz respeito à fase pós-contratual dos contratos de crédito;

g) uma avaliação destinada a verificar se o âmbito de aplicação da diretiva continua a ser adequado, tendo em conta o seu impacto noutros tipos de crédito alternativos;

h) uma avaliação destinada a verificar se são necessárias medidas adicionais para assegurar a rastreabilidade dos contratos de crédito com garantia associadas por imóveis de habitação;

i) uma avaliação da existência de dados relativos à evolução dos preços de imóveis para habitação e do grau de comparabilidade desses dados.

3.23 Novas iniciativas em matéria de concessão e contratação responsáveis de crédito

A Comissão anunciou ainda que, até 21 de março de 2019, apresentará um relatório exaustivo que avalie os grandes desafios do sobre-endividamento privado diretamente associados à atividade de crédito. Esse relatório deverá analisar também a necessidade de supervisão dos registos de crédito e a possibilidade de desenvolvimento de mercados mais flexíveis e fiáveis. O relatório deve ser acompanhado, se for o caso, de propostas legislativas.

4. Implementação e aplicação da diretiva nos Estados-membros: algumas críticas e dificuldades

4.1 Apesar de a generalidade dos Estados-membros ter já transposto a directiva, a forma como o fizeram foi tudo menos uniforme, desde logo do ponto vista formal – variando entre um único diploma específico (5) a vários diplomas consoante os aspectos tratados (9) ou inclusivamente à sua dispersão e inclusão em diplomas já existentes relativos a assuntos conexos (9), destacando-se a Lituânia e a República Checa respectivamente com 24 e 45 medidas de transposição.

4.2 Por outro lado o teor das transposições, atenta a grande latitude deixada aos Estados-membros, foi de tal modo diverso que dificilmente se reconhecem nos regimes nacionais a matriz comum, podendo desde já concluir-se que a intenção da harmonização falhou no essencial, inclusivamente no aspecto fundamental que era a definição uniforme da TAEG¹¹.

4.3 Sendo certo que a generalidade dos Estados-membros esperou até ao último dia do prazo para a publicação das normas de transposição ainda não decorreu tempo suficiente para uma avaliação do seu impacto no mercado do crédito à habitação, tendo antes suscitado em vários Estados-membros a publicação de instruções, recomendações e guias para a sua interpretação e aplicação¹².

4.4 No entanto é certo que alguns aspectos fundamentais parecem não ter tido uma orientação comum como, por exemplo, na questão essencial, aliás suscitada pelo eurodeputado Miguel Viegas, no Parlamento Europeu, sobre o fato de a entrega do imóvel ao banco, acrescido das prestações já pagas, bastar para solver a dívida.

4.5 Por outro lado, certas realidades não foram contempladas na directiva como é o caso dos contratos de crédito com reafetação da cobertura hipotecária (*equity release*), mas são considerados relevantes em especial em contratos transfronteiras, ou a “portabilidade da avaliação do imóvel” quando efetuada por peritos avaliadores registados e certificados, que deveria dispensar uma segunda avaliação quando seja necessária para a concessão de um novo crédito, dentro de um prazo razoável (p. ex. 6 meses).

4.6 Entre as transposições mais cuidadas cumpre destacar a *francesa*, com as seguintes medidas de transposição:

- Ordonnance n. 2016-351 du 25 mars 2016 (modifications du Code de la consommation et du Code monétaire et financier)
- Décret n. 2016-607 du 13 mai 2016
- Décret n. 2016-622 du 19 mai 2016 03/06/2016
- Arrêté du 9 juin 2016 pris pour l'application de l'article D. 313-10-2 du code de la consommation (durées et programme de formation en matière de crédit immobilier)
- Arrêté du 9 juin 2016 relatif aux conditions de capacité professionnelle des IOBSP et des personnels des (diplômes éligibles pour les IOBSP et le personnel des prêteurs)
- Arrêté du 9 juin 2016 portant approbation des programmes de formation des IOBSP
- Arrêté du 9 juin 2016 relatif au registre unique (arrêtés relatifs aux pièces et informations à fournir à l'ORIAS)
- Arrêté du 9 juin 2016 relatif au fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers.

4.7 Relevo merece também a transposição no *Luxemburgo* – Lei 7.025, que transpõe a diretiva e modifica o Código do Consumo –, precedida de uma alargada discussão pública e de posição muito crítica da Câmara de Comércio; na *Bélgica*, pela Lei de 22 de abril de 2016, que procede à modificação e à inserção de disposições relativas ao crédito ao consumo e do crédito hipotecário em vários Livros do Código de Direito Económico; e na *Itália*, pelo Decreto Legislativo n. 72, de 21 de abril de 2016.

4.8 A diretiva enquanto tal não mereceu particular atenção dos académicos, tendo sido mais comentada pelas partes interessadas. São exceção os artigos de professor Mário Frota, na sua dupla qualidade de “parte interessada” e de eminente académico sobre “*O Crédito Hipotecário na União Europeia e a tutela negativa do consumidor*”¹³, de Jean Pierre Buyle e Pierre Poesmans, advogados junto do Tribunal de Bruxelas, “*La Directive sur le crédit hypothécaire 2014/17/EU portant sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel*”¹⁴, e a compilação de textos “*Crédit hypothécaire – actualités et réponses pour la pratique*” editada pela Anthemis na Coleção Master en Notariat ULB¹⁵.

4.9 Tendo ficado muito aquém das expectativas das partes interessadas a nível europeu, a Diretiva 2014/17/UE representa um passo na boa direção, mas deixa aos Estados-membros o encargo de a interpretar e de a completar de forma a garantir efetivamente os direitos dos consumidores, pelo que, em Portugal, se aguarda com grande expectativa o teor dos diplomas que irão, embora com notável atraso, fazer a sua transposição e definir a forma da sua efetiva aplicação pelas partes interessadas.

Notas

1. Jorge Pegado Liz. Advogado, juiz no Tribunal Arbitral CIMPAS, membro do CESE (Bruxelas) em representação dos interesses dos consumidores europeus.
2. In *Jornal Oficial da União Europeia* L 60/34 de 28 de fevereiro de 2012, rectificada no JO L 246de 23.09.2015.
3. Artigo 3º Âmbito de aplicação:
 1. A presente diretiva aplica-se a:
 - a) Contratos de crédito garantidos por hipoteca ou por outra garantia equivalente habitualmente utilizada num Estado-membro sobre imóveis de habitação ou garantidos por um direito relativo a imóveis de habitação; e
 - b) Contratos de crédito cuja finalidade seja financiar a aquisição ou a manutenção de direitos de propriedade sobre terrenos ou edifícios já existentes ou projetados.
 2. A presente diretiva não se aplica:
 - a) Aos contratos de crédito com reafetação da cobertura hipotecária (equity release) em que o mutuante:
 - i) efetue um pagamento único, pagamentos periódicos ou de outra forma reembolse o crédito como contrapartida de um montante resultante da futura venda de um imóvel de habitação ou de um direito relativo a um imóvel de habitação,
 - ii) não exija o reembolso do crédito enquanto não ocorrerem um ou mais eventos específicos na vida do consumidor, a definir pelos Estados-membros a menos que o incumprimento das obrigações contratuais pelo consumidor permita ao mutuante resolver o contrato de crédito;
 - b) Aos contratos de crédito em que o crédito seja concedido por um empregador aos seus trabalhadores, a título de atividade secundária, sem juros ou com uma TAEG inferior à praticada no mercado, e não seja disponibilizado ao público em geral;
 - c) Aos contratos de crédito em que o crédito seja concedido sem juros nem outros encargos com exceção dos que cubram custos diretamente relacionados com a garantia do crédito;
 - d) Aos contratos de crédito sob a forma de facilidades de descoberto cujo crédito deva ser reembolsado no prazo de um mês;

e) Aos contratos de crédito que resultem de uma transação num tribunal ou perante outra autoridade pública;

f) Aos contratos de crédito relativos ao pagamento diferido, sem encargos, de uma dívida existente, e que não estejam abrangidos pelo âmbito de aplicação do n. 1, alínea a).

3. Os Estados-membros podem decidir não aplicar:

a) Os artigos 11º e 14º e o Anexo II a contratos de crédito aos consumidores garantidos por hipoteca ou outra garantia equivalente habitualmente utilizada num Estado-membro para imóveis de habitação, ou garantidos por outro direito relativo a imóveis de habitação, cuja finalidade não seja a aquisição ou manutenção de direitos sobre imóveis de habitação, desde que apliquem a esses contratos de crédito os artigos 4º e 5º e os Anexos II e III da Diretiva 2008/48/CE;

b) A presente diretiva a contratos de crédito relativos a imóveis caso tais contratos de crédito estipulem que o imóvel não pode nunca destinar-se a habitação própria (casa, apartamento ou outro local de residência) do consumidor ou de um membro da sua família, destinando-se a referida habitação (casa, apartamento ou outro local de residência) a arrendamento;

c) A presente diretiva a contratos de crédito relativos a crédito concedidos a um público restrito ao abrigo de uma disposição legal de interesse geral, sem juros, com taxas devedoras inferiores às praticadas no mercado, ou noutras condições mais favoráveis para os consumidores do que as praticadas no mercado e com taxas devedoras não superiores às praticadas no mercado;

d) A presente diretiva aos empréstimos intercalares;

e) A presente diretiva a contratos de crédito cujo mutuante seja uma organização abrangida pelo âmbito de aplicação do artigo 2º, n. 5, da Diretiva 2008/48/CE.

4. Os Estados-membros que recorram à opção a que se refere o n. 3, alínea b), asseguram a aplicação de um enquadramento adequado para este tipo de crédito a nível nacional.

5. Os Estados-membros que recorram à opção a que se refere o n. 3, alíneas c) ou e), asseguram a aplicação de medidas alternativas adequadas para assegurar que os consumidores recebam em tempo oportuno informações sobre as principais características, riscos e custos desses contratos de crédito na fase pré-contratual, e que a publicidade desses contratos de crédito seja leal, clara e não enganosa.

4. Com (2011) 142 final.

5. JO C 240 9 DE 18.08.2011.

6. Parecer INT/577 de 14 de julho de 2011 Relatora: Reine Claude Mader in JO C 318 de 29.10.2011.

7. Publicada no JO L 60, de 28 de fevereiro de 2012 e conseqüentemente entrada em vigor a 20 de março de 2012.

8. É delegado na Comissão o poder de adotar e, se necessário, alterar normas técnicas de regulamentação que fixem o montante monetário mínimo do seguro de responsabilidade civil profissional ou garantia equivalente a que

se refere o primeiro parágrafo da presente alínea. Essas normas técnicas de regulamentação devem ser adotadas nos termos dos artigos 10º a 14º do Regulamento (UE) n. 1093/2010.

A ABE redige projetos de normas técnicas de regulamentação destinados a fixar o montante monetário mínimo do seguro de responsabilidade civil profissional ou garantia equivalente a que se refere o primeiro parágrafo da presente alínea, e apresenta-os à Comissão até 21 de setembro de 2014. A ABE revê e, se necessário, redige projetos de normas técnicas de regulamentação destinados a alterar o montante monetário mínimo do seguro de responsabilidade civil profissional ou garantia equivalente a que se refere o primeiro parágrafo da presente alínea, e apresenta-os à Comissão pela primeira vez até 21 de março de 2018 e, posteriormente, de dois em dois anos.

9. Doc 32014L0017 in <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/NIM/?uri>
10. Este fato já deu lugar a uma denúncia pública por parte da DECO, a 21 de fevereiro de 2017. Sabe-se entretanto que as autoridades governamentais interessadas estarão a elaborar dois diplomas para transposição da diretiva, um específico para o regime do crédito hipotecário e outro relativo aos intermediários de crédito em geral.
11. Como denunciado por Frederic Vergne, “Prêt immobilier. Un taux annuel effectif global comparable dans toute l’Europe in E-KONOMISTE, em 16.02.2016.
12. Destacam-se por exemplo “A Guide to Directive 2014/17/EU on Credit Agreements for Consumers Relating to Residential Immovable Property (the ‘Mortgage Credit Directiv’)” do CEPI, Conseil européen des Professions immobilières, Bruxelas Abril de 2014; “Transposition de la directive MCD” Marion Paradisi-Coulouma e Grégoire Dupont da ORIAS, Registre unique des intermédiaires en Assurance, Banque et Finances, 03/06/2016.
13. In *Revista Luso Brasileira de Direito do Consumo* n. 25, de março de 2017, p. 235.
14. In *Revue luxembourgeoise de bancassurfinance*, 2014:4 KLUWER, p. \$.
15. Onde se podem encontrar os seguintes artigos:
 - “Crédit hypothécaire: nouvelles législations en 2015 et 2016” Philippe d’HAEN et Paul HYMANS
 - “Crédit hypothécaire et sûretés” Michelle GREGOIRE
 - “Quand les banques exigent que la sûreté personnelle accède à la propriété de l’immeuble financé par le crédit hypothécaire Origine de la pratique risques patrimoniaux et fiscaux et solutions” Pierre JOISTEN et Mathieu Van MOLLE
 - “Crédit hypothécaire et crédit d’investissement – Indemnités, frais et pénalités” Christine BIQUET-MATHIEU
 - “Responsabilité du banquier dispensateur du crédit hypothécaire” Cedric ALTER et Lydie Van MUYLEM
 - “Le prêt hypothécaire entre particuliers” Laurent BARNICH