

PRIMEIRA LINHA CRÉDITO À HABITAÇÃO

Bancos vão poder travar Euribor negativa

O crédito à habitação terá novas regras a partir de 1 de Janeiro. Entre as novidades, passará a ficar em aberto a possibilidade de definir limites máximos e mínimos à taxa variável nos novos contratos, antecipam os juristas.

RAQUEL GODINHO
rgodinho@negocios.pt

Mais de um ano depois da data limite imposta, a directiva europeia do crédito hipotecário foi transposta há cerca de duas semanas. Haverão novas regras a partir de 1 de Janeiro de 2018. Entre os principais objectivos desta legislação está a prestação de mais e melhor informação aos consumidores. Contudo, nesta nova lei fica também aberta a porta para a definição de limites máximos e mínimos nas taxas de juro aplicadas nos novos financiamentos.

Há dois anos que a Euribor, o principal indexante do crédito à habitação em Portugal, está em valores negativos. Uma evolução que tem permitido às famílias poupanças significativas na hora de pagar a prestação do financiamento para a compra de casa. Isto porque a média mensal negativa deste indexante é descontada ao valor do "spread". Contudo, isso poderá estar a terminar.

No decreto-lei que determina a transposição de parte da directiva do crédito hipotecário, quando são mencionadas as instruções de preenchimento da Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE), pode ler-se que, "se a TAN [Taxa Anual Nominal] for variável, as informações [a prestar aos clientes] incluem: os pressupostos utili-

zados para calcular a TAEG [Taxa Anual de Encargos Efectiva Global], se for caso disso, os limites máximos ('caps') e mínimos ('floors') aplicáveis, e uma advertência de que a variabilidade poderá afectar o nível real da TAEG".

"Há claramente uma incongruência entre o que resulta do articulado do diploma que transpõe a directiva e as instruções de preenchimento da FINE que constam em anexo ao mesmo e vêm admitir a existência de limites máximos ('caps') ou mínimos ('floors') à variação da taxa de juro variável", defende Rodrigo Formigal ao Negócios. Para o associado sénior de PLMJ na área prática de Financeiro e Bancário, "o legislador comunitário parece ter querido abrir a porta a que os legisladores nacionais esclarecessem uma matéria que tem sido alvo de acoso debate não apenas no nosso país, mas em outros Estados-Membros - tendo os diversos tribunais desses estados vindo a pronunciar-se de forma di-

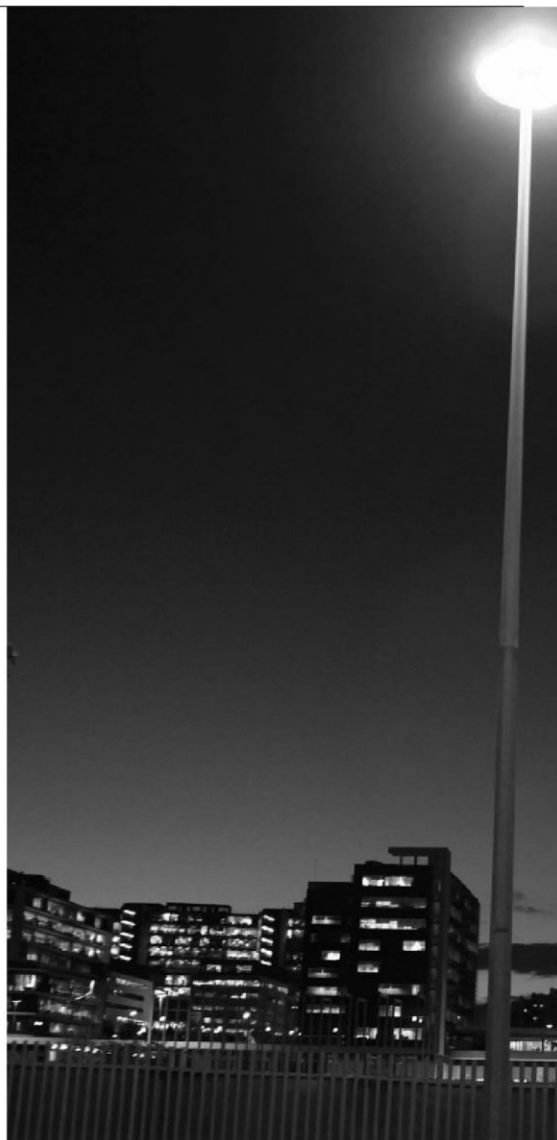
ferenciada relativamente ao impacto que o valor negativo do indexante tem na taxa de juro variável".

Já Sofia Santos Machado defende que, apesar de a anterior legislação ser revogada com a transposição da directiva, "a obrigação de aplicar a média aritmética do índice de referência continua a manter-se". Mas, ao serem referidos limites máximos e mínimos nas instruções de preenchimento da FINE, "parece a lei permitir fixar limites mínimos às taxas variáveis a partir do dia 1 de Janeiro de 2018, através de uma disposição contratual neste sentido", acrescenta a Of Counsel do Departamento de Direito Bancário e Financeiro da Miranda & Associados. Mas a jurista frisa que, quanto aos contratos em vigor, não é possível aos bancos alterarem unilateralmente os termos dos mesmos.

Na Europa, já há limites

"No contexto europeu a tendência tem sido para admitir limitações ('floor') desde que com observância de deveres (reforçados) de informação (assim decidiu o Supremo Tribunal em Espanha)", lembra Catarina Monteiro Pires E, "em Portugal, o problema coloca-se na transposição e na conjugação do regime com a lei das cláusulas contratuais gerais", frisa a sócia da MLGTS. "Estou de acordo que é um sinal de abertura [para a definição de limites às taxas de juro]. Assim é na directiva", conclui.

Francisco Mendes Correia também considera que "a questão da admissibilidade na ordem jurídica portuguesa da fixação de limites mínimos quando os bancos recorram



O crédito à habitação terá novas regras a partir de 1 de Janeiro do próximo ano.

a indexantes para o cálculo das taxas de juro não ficou cabalmente esclarecida" com o decreto-lei que transpõe esta directiva. Mas o associado principal do departamento Financeiro & Governance da Sérvulo & Associados realça que "a referência na FINE a eventuais limites máximos e mínimos da taxa de juro aplicável, não deve ser vista como uma norma de Direito Europeu que obrigue os Estados-Membros a aceitarem a contratação desses limites, na concessão de crédito hipotecário". Ou seja, os Estados-Membros continuam a ter autono-

mia para decidir se a fixação de limites máximos e mínimos é admissível no respectivo ordenamento jurídico.

Contudo, as dúvidas agora suscitadas podem trazer problemas no futuro. No caso de bancos domiciliados num Estado-Membro que não Portugal, mas a actuar no nosso país, os créditos à habitação vão poder "ser celebrados ao abrigo da lei desse outro Estado-Membro que pode ter acautelado a previsão de limites máximos ('caps') ou mínimos ('floors') à variação da taxa de juro variável".

Os juristas acreditam que, na nova lei, fica em aberto a possibilidade de limitar as taxas de juro.

Bruno Simão

Crédito Agrícola, BIC e Popular não aplicam taxas negativas

Tanto nos preçários como nas simulações efectuadas é referido que, quando o indexante assumir um valor negativo, é sempre cobrado, pelo menos, o valor do “spread”.

“

Há claramente uma incongruência entre o que resulta do articulado do diploma que transpõe a directiva e as instruções de preenchimento da FINE.

RODRIGO FORMIGAL
 Associado sénior de PLMJ na área prática de Financeiro e Bancário

Parece a lei permitir fixar limites mínimos às taxas variáveis a partir do dia 1 de Janeiro de 2018.

SOFIA SANTOS MACHADO
 Of Counsel do Departamento de Direito Bancário e Financeiro da Miranda & Associados

”

Por isso, “em qualquer caso, parece que caberá mais uma vez aos tribunais esclarecer em definitivo todas as questões que se suscitarem acerca deste tema e foi pena que o Governo não tenha aproveitado esta oportunidade para o resolver de uma vez por todas”, conclui o associado sénior de PLMJ na área prática de Financeiro e Bancário.

Banco de Portugal discorda

Contactado pelo Negócios, o Banco de Portugal esclareceu que “as instruções de preenchimento em causa transpõem disposições da di-

rectiva do crédito hipotecário que são de harmonização máxima, o que significa que o Estado Português tem de transpor essas instruções de preenchimento nos exactos termos em que as mesmas estão previstas na directiva”.

Mas, “considerando que nem a directiva comunitária, nem o decreto-lei n.º 74-A/2017 introduzem novas regras relativamente à utilização de ‘caps’ e ‘floors’ pelas instituições de crédito, conclui-se que não existe qualquer alteração ao regime vigente nesta matéria”, sublinha fonte oficial do regulador. ■

“Em cada período de contagem e em qualquer circunstância, a taxa de juro nominal aplicável nunca será inferior ao valor do ‘spread’”. Esta é a informação que pode ser encontrada na ficha de informação normalizada (FIN) após uma simulação de crédito à habitação no Crédito Agrícola. E a mesma informação pode ser retirada nos casos do BIC e do Popular. Os bancos consideram que esta prática não vai contra a actual legislação. Mas esta não é a interpretação que o Banco de Portugal faz do quadro normativo.

A discussão tem mais de dois anos. Desde que, em Maio de 2015, a Euribor a três meses assumiu pela primeira vez uma média mensal negativa, que têm sido constantes as dúvidas sobre a forma como isso será repercutido nos créditos à habitação. Efectuadas simulações e consultados os preçários dos bancos nacionais, foi possível constatar que, nos novos créditos, três instituições cobram, pelo menos, o “spread”, quando a média da Euribor é tão negativa que supera o valor da margem.

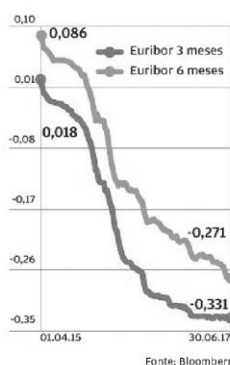
Nesta situação, estão o Crédito Agrícola, o Popular e o BIC. “O que o Crédito Agrícola propõe aos seus clientes que com ele pretendam contratar é que, independentemente do valor negativo da média do indexante, a taxa de juro do empréstimo nunca será inferior ao valor do ‘spread’ (‘cláusula floor’)”, explicou fonte oficial do banco.

E, acrescenta, “estas cláusulas são admitidas por lei, estando dependentes de serem devidamente informadas ao cliente de crédito e por ele aceites, utilizando o Crédito Agrícola esta cláusula de salvaguarda, desde que os indexantes desceram anormalmente para valores negativos”. Já

DOIS ANOS DE TAXAS NEGATIVAS

Evolução da Euribor a três e seis meses

A Euribor a três meses situou-se abaixo de zero pela primeira vez em Abril do ano passado. Desde então, manteve-se sempre negativa e já chegou a tocar nos -0,332%. Já na taxa a seis meses, que serve de indexante em mais de metade dos créditos, os valores negativos remontam a Novembro de 2015. O mínimo histórico foi de -0,273%.



fonte oficial do Banco Popular defende que “não existe nenhuma legislação com semelhante conteúdo”, isto é, que impeça que seja definido um limite à média do indexante. O BIC não respondeu às questões do Negócios até à hora de fecho desta edição.

O que diz o Banco de Portugal?

Questionada pelo Negócios sobre estas práticas, fonte oficial do regulador adiantou que “o Banco de Portugal acompanha e fiscaliza de perto o cumprimen-

to do quadro normativo em geral e actua em eventuais casos de incumprimento”.

Quando as Euribor passaram para valores negativos, o Banco de Portugal veio esclarecer que a legislação determinava que, quando a taxa de juro esteja associada a um indexante, deve “resultar da média aritmética simples das cotações diárias do mês anterior ao período de contagem de juros”. E, através de carta-circular, frisou que “não podem ser introduzidos limites à variação do indexante que impeçam a plena produção” dos seus efeitos.

Mas, em Abril de 2016, perante Euribor consistentemente negativas, Carlos Costa enviou uma carta ao ministro das Finanças, onde propunha uma distinção na lei entre os novos contratos de crédito e os empréstimos já existentes. Propunha que, nos créditos actuais, fosse introduzido um limite de zero à taxa final do empréstimo, quando a Euribor assumisse uma média mensal tão negativa que anulasse o valor do “spread”. Já nos novos empréstimos, os bancos poderiam aplicar um limite de zero à Euribor, mesmo quando esta fosse negativa. Ou seja, cobrariam sempre, pelo menos, o “spread”.

No Parlamento, Carlos Costa alertou que as taxas negativas poderiam ter um impacto de 700 milhões de euros anuais nas margens financeiras dos bancos. E, nesse sentido, instou o legislador a promover alterações na lei. O que, até agora, não aconteceu. E, sem alterações, mantém-se tudo como está. Isto é, “tal qual está o quadro normativo, o princípio é o da repercussão total do indexante na formação da taxa de juro” do empréstimo, sublinhou Carlos Costa, em Abril do ano passado. ■ RG