

26 de setembro de 2017

Pedro Cassiano Santos | pcs@vda.pt
Ana Margarida Frazão | afz@vda.pt
Francisca César Machado | fpm@vda.pt
Isabel F. dos Santos | ifs@vda.pt
Beatriz Pereira da Silva | bps@vda.pt

BANCÁRIO & FINANCEIRO

AVISO DO BANCO DE PORTUGAL N.º 4/2017

O Aviso do Banco de Portugal n.º 4/2017 (“Aviso n.º 4/2017”) veio concretizar os procedimentos e critérios de avaliação de solvabilidade a adotar pelas entidades habilitadas a exercer profissionalmente a atividade de concessão de crédito em Portugal (“Mutuantes”) no âmbito da celebração de contratos de concessão de crédito abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, que fixa o regime jurídico aplicável aos contratos de crédito relativos a imóveis de habitação, e do Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho, relativo aos contratos de crédito ao consumo.

Nos termos do Aviso n.º 4/2017, o Mutuante deve avaliar a solvabilidade do consumidor em momento anterior à celebração de um contrato de crédito e, se aplicável, em momento anterior a qualquer aumento do montante total do crédito quando tal opção não tenha sido desde logo convencionada entre as partes no momento da celebração do contrato.

A avaliação deve basear-se em informação suficiente e proporcionada sobre os rendimentos e as despesas do consumidor e sobre outras circunstâncias financeiras e económicas que lhe digam respeito, devendo o mutuante solicitar os documentos indispensáveis à comprovação da veracidade e atualidade da referida informação. A prova do cumprimento destes deveres compete ao Mutuante.

A determinação do rendimento e das despesas regulares do consumidor deverá passar a seguir o regime delineado no Aviso n.º 4/2017, sendo admissível que, em certos casos, estes valores sejam determinados por estimativa. Na avaliação deverão, ainda, ser consideradas circunstâncias futuras com potencial impacto negativo.

A concessão de crédito ou o aumento do montante total de crédito apenas se deve verificar quando o mutuante verifique, em resultado da avaliação desenvolvida, que é provável que o consumidor cumpra as obrigações decorrentes do contrato de crédito.

Adicionalmente e no que respeita à organização interna do Mutuante, o Aviso n.º 4/2017 impõe a criação de processos individuais para cada consumidor cuja solvabilidade haja sido avaliada, que devem ser conservados durante o período de vigência do contrato e nos cinco anos subsequentes, e, ainda, a adoção de procedimentos que garantam o cumprimento do regime aí previsto em moldes compatíveis com a sua imediata e permanente consulta pelos trabalhadores do Mutuante envolvidos no processo de concessão de crédito.

O Aviso n.º 4/2017 entra em vigor em 1 de janeiro de 2018 relativamente aos contratos de crédito abrangidos pelo disposto no Decreto-Lei n.º 74-A/2017 e no dia 1 de julho de 2018, relativamente aos contratos de crédito abrangidos pelo disposto no Decreto-Lei n.º 133/2009.

www.vda.pt

Esta informação é de distribuição reservada e não deve ser entendida como qualquer forma de publicidade, pelo que se encontra vedada a sua cópia ou circulação. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de caráter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução de casos concretos.

VdA Legal Partners é uma rede internacional de prestação de serviços jurídicos que integra advogados autorizados a exercer advocacia nas jurisdições envolvidas, em conformidade com as regras legais e deontológicas aplicáveis em cada uma das jurisdições.

This is a limited distribution and should not be considered to constitute any kind of advertising. The reproduction or circulation thereof is prohibited. All information contained herein and all opinions expressed are of a general nature and are not intended to substitute recourse to expert legal advice for the resolution of real cases.

VdA Legal Partners is an international legal network comprising attorneys admitted in all the jurisdictions covered in accordance with the legal and statutory provisions applicable in each jurisdiction.

AVISO DO BANCO DE PORTUGAL N.º 5/2017

No âmbito do quadro legal aplicável aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação, o Aviso do Banco de Portugal n.º 5/2017 (“Aviso n.º 5/2017”) veio regulamentar o disposto nos artigos 5.º, 14.º e 22.º do Decreto-Lei 74-A/2017, de 23 de Junho.

O Aviso n.º 5/2017 concretiza as referidas normas legais determinando (i) as regras a observar pelos mutuantes na definição das políticas de remuneração dos trabalhadores envolvidos na elaboração, comercialização e concessão de crédito; (ii) as regras a observar pelos mutuantes e, sendo caso disso, pelos intermediários de crédito, no contexto do dever de assistência ao consumidor e (iii) os deveres de informação a prestar pelos mutuantes na negociação, celebração e durante a vigência dos contratos de crédito.

No que respeita às políticas de remuneração, o cumprimento dos requisitos materiais e dos procedimentos de documentação, revisão e implementação previstos no Aviso n.º 5/2017 pretende assegurar que o mutuante atue de forma neutra, diligente e leal com respeito pelos interesses dos consumidores, pela sua política de gestão de risco e prevenindo potenciais situações de conflito de interesses.

Os deveres de assistência e de informação ao consumidor compreendem a fase pré-negocial, o texto do contrato, cujo conteúdo mínimo se encontra fixado pelo Aviso n.º 5/2017, e todo o período de execução do contrato. Especialmente relevante é a prestação de informação relativa à alteração de taxa de juro, especificamente regulada. Os prazos de cumprimento variam conforme a informação em causa, permitindo-se que a informação seja prestada em qualquer suporte duradouro, exceto se o consumidor expressamente solicitar que seja prestada em suporte papel.

Adicionalmente, o Aviso n.º 5/2017 procede à primeira alteração ao Aviso do Banco de Portugal n.º 10/2008 relativo aos deveres de informação e transparência a observar pelas instituições de crédito e sociedades financeiras na publicidade de produtos e serviços financeiros em matéria de crédito relativo a imóveis.

O Aviso n.º 5/2017 entra em vigor no dia 1 de janeiro de 2018, sendo aplicável a todos os contratos de crédito celebrados após esta data e, no que em especial concerne aos deveres de assistência e de informação ao consumidor consagrados nos artigos 12.º a 17.º, aplicam-se aos contratos de crédito anteriores mas ainda em vigor.