

Advisory

BRANDS' ECO

Euribor negativa e crédito hipotecário

ECO + MLGTS

30 Agosto 2017



6

Com o BCE a atirar os juros para mínimos históricos, as Euribor passaram para terreno negativo. Uma nova realidade que deu origem a vários casos judiciais e a alterações legislativas em vários países.

Os efeitos da Euribor negativa nos contratos de crédito bancário, em particular nos créditos hipotecários, deram origem a vários casos judiciais e a alterações legislativas em diversos países europeus. Uma das discussões geradas nos últimos anos diz respeito à validade de cláusulas de limite mínimo da taxa de juro, também conhecidas por *clausulas suelo* ou *floor*.

Em Espanha, a orientação dos tribunais superiores é no sentido de exigir informação e/ou esclarecimentos ao cliente, sob pena de nulidade das cláusulas. A tendência espanhola coloca, portanto, a questão da validade das *clausulas suelo* no plano da transparência e do cumprimento de deveres de informação.

Na Áustria, o cenário é diferente. Num dos casos judiciais mais conhecidos, estava em causa um litígio sobre uma cláusula de um contrato de crédito que determinava que, no caso de indexante negativo, o limite seria zero para efeitos de determinação da taxa. De acordo com o entendimento do Supremo Tribunal austríaco, a limitação de zero seria contrária à lei, porque criaria um desequilíbrio no contrato, fixando um mínimo, mas não um máximo, quanto à taxa de juro.

E em Portugal? À luz dos dados europeus, a pergunta que se coloca é, portanto, a de saber se o direito bancário português deve, perante questões como estas, seguir uma linha de informação ao cliente ou uma linha mais dura de proibição de cláusulas.

Perante a lei em vigor parece-nos que a validade das cláusulas de limitação da taxa deve aferir-se sobretudo através de um controlo de transparência, de modo a assegurar a necessária liberdade na contratação. Deve procurar-se que o mutuário, devidamente informado, possa compreender o alcance da cláusula no custo real e global do crédito que contrata.

A partir de janeiro de 2018, com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho de 2017, que procede à transposição parcial da Diretiva n.º 2014/17/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro de 2014, relativa aos contratos de crédito a celebrar com os consumidores para aquisição de imóveis destinados à habitação, haverá um novo argumento neste sentido.

Com efeito, na parte II do anexo do diploma são descritas as instruções de preenchimento da Ficha de Informação Normalizada Europeia e, nesta sede, refere-se que a secção 3, relativa às principais características do empréstimo, “deve especificar se a taxa nominal é fixa ou variável e, se aplicável, o período ou períodos durante os quais permanecerá fixa a periodicidade das revisões subsequentes e a existência de limites à variação da TAN, tais como os limites máximos (*caps*) ou mínimos (*floors*)”.

Claro que os bancos terão de cumprir deveres de informação e esclarecimento dos clientes, mas a hipótese de utilização de cláusulas de limitação da taxa de juro não fica excluída. Entre um modelo de correção e um modelo de informação, o sentido da lei portuguesa vigente parece implicar uma escolha por este último.

Artigo desenvolvido por: Professora Doutora Catarina Monteiro Pires
