



TMA & A NEWS

12 de Julho de 2023

Lei n.º 24/2023 – Aprova normas de protecção do consumidor de serviços financeiros

No passado dia 29 de Maio de 2023, foi publicada a Lei n.º 24/2023, de 29 de Maio, que aprova normas de **protecção do consumidor de serviços financeiros**, e cujo teor ainda não entrou integralmente em vigor, conforme abaixo se detalhará.

Neste sentido, a lei procede à alteração de cinco diplomas legislativos, que analisamos de seguida.

A) Decreto-Lei n.º 3/2010, de 5 de Janeiro, que consagra a proibição de cobrança de encargos pela prestação de serviços de pagamentos e pela realização de operações em caixa de multibanco

Nesta sede, foram introduzidos os seguintes limites à (i) cobrança de comissões (ii) pelas instituições de crédito:

1. Processos de **habilitação de herdeiros** por óbito de um titular de conta de depósito à ordem – a comissão cobrada não pode ser superior a 10% do IAS;
2. **Divórcio**, separação judicial de pessoas e bens, dissolução da união de facto ou falecimento de um dos cônjuges, remoção de titulares de conta de depósito à ordem, quando estes fossem os **representantes legais** de outro titular que tenha atingido a maioridade, **inserção ou remoção de titulares de conta de depósito à ordem em que um dos titulares seja menor, maior acompanhado ou se encontre insolvente**, quando esses titulares sejam representantes legais do titular nas referidas situações, remoção de titulares **falecidos**, alteração dos titulares, representantes e demais pessoas com poderes de movimentação de contas de depósito à ordem tituladas por **condomínios de imóveis, por instituições particulares de solidariedade social** ou por pessoas colectivas a quem tenha sido reconhecido o **estatuto de utilidade pública** – proibida a cobrança de comissões;
3. **Fotocópias** de documentos que respeitem ao consumidor, e emissão de **segunda via de extratos bancários** ou outros documentos – proibida a cobrança de comissões;
4. **Depósito de moedas** – a comissão cobrada não pode exceder 2% do valor da operação;

5. **Envio de fundos para contas de moeda electrónica** – a comissão não pode exceder a comissão cobrada pelo serviço de transferência;

6. **Incumprimento, num mesmo mês, de prestações relativas a contratos de crédito distintos, garantidos por uma mesma garantia** – apenas pode ser cobrada a comissão associada ao incumprimento que ocorrer em primeiro lugar.

A violação das proibições e limites ora introduzidos é sancionada com coima nos montantes e nos limites referidos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 17.º do Regime Geral das Contraordenações.

Estas alterações entram em vigor no dia 27 de Agosto de 2023.

B) Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de Junho, que transpõe parcialmente a Directiva 2014/17/UE, relativa a contratos de crédito aos consumidores para imóveis destinados a habitação

Sofreram alterações os artigos 11.º, 18.º, 22.º, 28.º-A, 29.º e 45.º.

Em primeiro lugar, damos nota de que foi instituído um dever de informação sobre a simulação da prestação para cada item de desconto entre o spread base e o spread contratado, quer no momento inicial de contratação do crédito, quer futuramente, a pedido do consumidor, relativamente a outros produtos ou serviços financeiros como forma de reduzir as comissões ou outros custos do contrato de crédito contratado, no que concerne aos contratos que, sem prejuízo das exclusões consagradas no artigo 3.º, são abrangidos pelo diploma, a saber: (i) contratos de crédito para a aquisição ou construção de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, (ii) contratos de crédito para aquisição ou manutenção de direitos de propriedade sobre terrenos ou edifícios já existentes ou projectados, e (iii) contratos de crédito que, independentemente da finalidade, estejam garantidos por hipoteca ou por outra garantia equivalente habitualmente





utilizada sobre imóveis, ou garantidos por um direito relativo a imóveis.

No que respeita à avaliação dos imóveis, as principais novidades são as seguintes:

1) O mutuante passa a ficar obrigado a entregar ao consumidor um original do relatório e outros documentos de avaliação feita ao imóvel no prazo de 10 dias contados da data da sua recepção;

2) O consumidor passa a poder propor ao mutuante a utilização de um relatório de avaliação realizada a expensas do próprio mutuante, desde que o documento **(i)** tenha sido emitido há menos de seis meses, **(ii)** tenha sido elaborado por iniciativa de um mutuante, e **(iii)** tenha sido efectuado por perito avaliador de imóveis que esteja vinculado ao mutuante, e não se encontre em situação de incompatibilidade perante o imóvel ou as entidades envolvidas. O mutuante pode rejeitar essa proposta se o relatório tiver sido emitido há mais de três meses, quando demonstre fundamentadamente que se verificaram alterações de mercado relevantes, dispondo do prazo de cinco dias úteis para informar o consumidor do que antecede ou da falta de quaisquer outros dos requisitos da proposta. Excepto nestas duas hipóteses, o mutuante suporta os custos da avaliação quando não aceita a proposta apresentada pelo consumidor.

No que respeita a **informação a prestar durante a vigência e após o termo do contrato de crédito**, consagra-se agora que **o credor não pode imputar ao consumidor a despesa adicional em que incorra se optar por emitir o documento para cancelamento da hipoteca de forma diferente** da prevista no Código de Registo Predial.

Quanto à limitação à cobrança de comissões associadas aos contratos de crédito, nos termos desta alteração, o mutuante só pode cobrar uma única comissão pela análise e decisão relativa à concessão de crédito, sem prejuízo da cobrança de comissões ou despesas adicionais pela avaliação do imóvel – regra aplicável aos contratos celebrados até 31 de Dezembro de 2020, que se encontrem em curso à data da entrada em vigor desta lei.

No âmbito contraordenacional, passam a ser consideradas infracções, puníveis nos termos das demais que o diploma já previa, ou seja, com coima que varia entre €3.000,00 (três mil euros) e €1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil euros), nos termos da alínea m) do

artigo 210.º do RGICSF:

- A cobrança de qualquer comissão ou despesa pela renegociação do contrato de crédito ou associada ao processamento de prestações de crédito, à emissão de distrate após o termo do contrato ou à emissão de declarações de dívida ou qualquer declaração emitida par ao cumprimento de obrigações para acesso a apoios ou prestações sociais e serviços públicos, em violação do disposto no artigo 28.º-A; e
- A não disponibilização de informação sobre o impacto na prestação de cada venda facultativa associada.

Estas alterações entraram em vigor no dia **28 de Junho de 2023**.

C) Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de Novembro, que estabelece medidas destinadas a mitigar os efeitos do incremento dos indexantes de referência de contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente

A única alteração incide sobre o alargamento do prazo de amortização de contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente celebrados com instituições de crédito, sociedades financeiras e sucursais de instituições de crédito e de instituições financeiras a operar em Portugal, passando agora a prever-se que **os limites à maturidade dos empréstimos nos créditos à habitação adoptados pelo Banco de Portugal**, sob a forma de recomendação a dirigir aos novos contratos de crédito, **não podem limitar ou impedir o alargamento do prazo** de amortização do contrato de crédito com opção de retoma do prazo contratualizado antes do alargamento.

Esta alteração entrou em vigor no dia **30 de Maio de 2023**.

D) Alteração ao Decreto-Lei n.º 27-C/2000, de 10 de março, que cria o sistema de acesso aos serviços mínimos bancários

De acordo com a presente alteração, **(i)** as transferências intrabancárias, **(ii)** as transferências efectuadas através de caixas automáticas, **(iii)** 48 transferências interbancárias, por cada ano civil, efectuadas através de homebanking ou de aplicações próprias, e **(iv)** 5 transferências, por cada mês, com o limite de €30,00 (trinta euros) por operação, realizadas através de aplicações de pagamento operadas por terceiros, passam a estar incluídas nas comissões relativas aos serviços mínimos





bancários cuja cobrança não pode representar, anualmente e no seu conjunto, valor superior ao equivalente a 1 % do IAS.

Esta alteração entra em **vigor no dia 27 de Agosto de 2023.**

E) Lei n.º 19/2022, de 21 de Outubro, que determina o coeficiente de actualização de rendas para 2023, cria um apoio extraordinário ao arrendamento, reduz o IVA no fornecimento de electricidade, estabelece um regime transitório de actualização de pensões, estabelece um regime de resgate de planos de poupança e determina a impenhorabilidade de apoios às família

A possibilidade de reembolso parcial ou total do valor dos planos-poupança reforma, educação e reforma/educação para pagamento de prestações de contratos de crédito garantidos por hipoteca sobre imóvel destinado a habitação própria e permanente do participante, bem como prestações do crédito à construção ou beneficiação de imóveis para habitação própria e permanente, e entregas a cooperativas de habitação em soluções de habitação própria permanente, sendo dispensadas da obrigação de permanência mínima de cinco anos para mobilização sem a penalização prevista no n.º 4 do artigo 21.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, durante o ano de 2023, consagrada no Orçamento do Estado, passou agora a também ser aplicável para efeitos de reembolso antecipado dos contratos de crédito até ao limite anual de 12 IAS. Além disso, as instituições de crédito e as entidades autorizadas a comercializar este tipo de produtos financeiros, ficam obrigadas a adequar os respectivos canais de atendimento.

Estas alterações **entraram em vigor no dia 28 de Junho de 2023.**

Importa ainda salientar que as instituições de crédito ficam proibidas de repercutir nos consumidores, através de comissões ou outros encargos, os eventuais encargos ou cessação de receitas decorrentes das alterações previstas nesta lei; fazendo-o, sujeitam-se à punição com coima nos montantes e nos limites referidos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 17.º do Regime Geral das Contraordenações.

A presente informação não dispensa a consulta integral do diploma.



Marta Frazão Duarte



Francisco Tomás Catarro

