UNIVERSIDADE DE LISBOA

FACULDADE DE DIREITO

O Impacto do Aumento dos Juros e da Inflação no Crédito à Habitação

Sofia Conceição Roque Nobre

Mestrado em Direito e Prática Jurídica

Especialidade em Direito Civil

Dissertação sob orientação do Professor Doutor Francisco Mendes Correia

Lisboa, 2024

UNIVERSIDADE DE LISBOA

FACULDADE DE DIREITO

O Impacto do Aumento dos Juros e da Inflação no Crédito à Habitação

Sofia Conceição Roque Nobre

Orientador: Professor Doutor Francisco Mendes Correia

Dissertação de Mestrado apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa como parte da exigência para obtenção do título de Mestre em Direito – Perfil Prática Jurídica, especialidade em Direito Civil.

Lisboa

2024

“Success is not final, failure is not fatal: it is the courage to continue that counts”.

Winston Churchill

AGRADECIMENTOS

Com o fim desta etapa, quero agradecer a todos os que fizeram parte do processo de elaboração da minha dissertação de mestrado.

Agradecer, em primeiro lugar, ao meu orientador, o Professor Doutor Francisco Mendes Correia, pela sua orientação e mestria para conclusão da presente investigação.

À minha mãe, o maior exemplo de força e perseverança que tenho na minha vida, por todo o apoio incondicional e por me ter ajudado tanto na minha formação pessoal e académica.

Ao meu irmão Pedro, o meu melhor amigo e companheiro para toda a vida.

Ao meu namorado, João, por ter estado sempre ao meu lado, por todo o apoio, paciência, ajuda e compreensão. O meu maior pilar, que me deu muita força e nunca me deixou desistir.

Ao meu avô Zé Pedro e às minhas avós, Josefina e Adelaide, que sendo a minha fonte de inspiração, moldaram a pessoa que sou hoje e a quem não posso deixar de dedicar o meu esforço.

A todas as minhas amigas, mas especialmente à Rita Canhoto, Mariana Aires, Maria Inês Ramos, Inês Xavier, Beatriz Ferreira e Mariana Barros, que sempre me deram palavras de muita força e conforto durante toda esta fase.

Sem vocês, nada disto tinha sido possível. Por isso, o meu maior obrigada.

RESUMO

O impacto provocado pelo aumento da inflação e das taxas de juro decorrentes da pandemia de Covid-19 e da guerra entre a Rússia e a Ucrânia tiveram repercussões significativas nos contratos crédito à habitação.

A pandemia de Covid-19 desencadeou uma crise económica global, com efeitos profundos sobre os mercados financeiros, o emprego e a produção. Os Governos viram-se obrigados a adotar medidas fiscais e monetárias expansionistas de modo a mitigar os impactos económicos, resultando num aumento significativo da dívida pública e da inflação.

A invasão da Ucrânia pela Rússia, em fevereiro de 2022, exacerbou ainda mais a instabilidade económica mundial vivida, tendo o conflito prejudicado os mercados de energia e alimentos, contribuindo para o aumento dos preços e, consequentemente, da inflação. De forma a reduzi-la, o Banco Central Europeu (BCE) decidiu aumentar as taxas de juro oficiais que cobra aos bancos pelos empréstimos que concede, de modo a tornar o crédito mais caro. O aumento das taxas de juro oficiais pelo BCE fez com que os bancos comerciais aumentassem também as taxas de juro cobradas aos seus clientes. Essa alteração das circunstâncias acabou por prejudicar a solvabilidade dos mutuários, tendo muitos procurado renegociar as condições do seu contrato de crédito à habitação, por se encontrarem numa situação de risco elevado de incumprimento do contrato.

Este trabalho desenvolverá uma análise explicativa e crítica sobre os efeitos que o aumento dos juros e da inflação tiveram no crédito à habitação após a pandemia de Covid-19 e a guerra entre a Rússia e a Ucrânia, sendo exploradas as soluções que o Direito português apresentou para solucionar este tipo de problemas, algumas delas já criadas aquando da crise dos *Subprime*.

Palavras-chave: Crédito à Habitação; Inflação; Taxas de Juro; Alteração das Circunstâncias; Incumprimento; Renegociação do contrato; Crise dos *Subprime*.

ABSTRACT

The impact of rising inflation and interest rates due to the Covid-19 pandemic and the war between Russia and Ukraine has had significant repercussions on mortgage contracts.

The Covid-19 pandemic has triggered a global economic crisis, with profound effects on financial markets, employment and production. Governments were forced to adopt expansionary fiscal and monetary measures in order to mitigate the economic impacts, resulting in a significant increase in public debt and inflation.

Russia's invasion of Ukraine in February 2022 further exacerbated the world's economic instability, with the conflict damaging the energy and food markets, contributing to higher prices and, consequently, inflation. In order to reduce it, the European Central Bank (ECB) decided to increase the official interest rates it charges banks for the loans it grants, so as to make credit more expensive. The ECB's increase in official interest rates meant that commercial banks also increased the interest rates they charged their customers. This change in circumstances ended up jeopardising the creditworthiness of borrowers, with many seeking to renegotiate the terms of their mortgage agreement because they were at high risk of defaulting on the contract.

This work will develop an explanatory and critical analysis of the effects that rising interest rates and inflation have had on mortgage lending following the Covid-19 pandemic and the war between Russia and Ukraine and will explore the solutions that Portuguese law has put forward to solve this type of problem, some of which were already created during the Subprime crisis.

Keywords: Housing Loans; Inflation; Interest Rates; Change of Circumstances; Default; Contract Renegotiation; Subprime Crisis.

Lista de Abreviaturas

BCE: Banco Central Europeu

CC: Código Civil Português

CCom: Código Comercial

CRP: Constituição da República Portuguesa

DL: Decreto-Lei

EBA: European Banking Authority

EUA: Estados Unidos da América

IHPC: Índice Harmonizado de Preços do Consumidor

OMS: Organização Mundial de Saúde

PIB: Produto Interno Bruto

RGICSF: Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras

SEBC: Sistema Europeu de Bancos Centrais

TRP: Tribunal da Relação do Porto

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO 8
2. INFLAÇÃO 10
   2.1. Noção geral de Inflação 10
   2.2. O impacto jurídico provocado no crédito à habitação pela pandemia Covid-19 e pela guerra entre a Ucrânia vs. Rússia 13
3. JUROS 15
   3.1. Noção geral 15
   3.2. Evolução histórica e legitimidade dos juros 20
   3.3. Os limites máximos das taxas de juro 22
   3.4. Modalidades e Funções dos Juros 25
   3.5. As taxas de juro fixas e variáveis 26
   3.6. As taxas Euribor: a problemática do seu aumento 29
   3.7. O papel do Banco Central Europeu na estipulação das taxas de juro 31
   3.8. Os juros negativos e a lei n.º 32/2018 33
4. O CRÉDITO À HABITAÇÃO 35
   4.1. O Contrato de Crédito 35
   4.2. A importância da publicidade e dos deveres de informação pré-contratual. 40
   4.3. A crise financeira de 2008 e o seu impacto no crédito à habitação 44
   4.4. O regime da alteração das circunstâncias 48
   4.5. Confronto entre Princípios 51
   4.6. Cláusula *rebus sic stantibus* 56
   4.7. Teoria da imprevisão 59
   4.8. Teoria da Pressuposição 59
   4.9. Aplicabilidade do regime da alteração das circunstâncias 62
   4.10. A crise provocada pelo impacto dos conflitos bélicos e da pandemia Covid-19 no aumento das taxas de juros e inflação e regime da alteração das circunstâncias…… 68
   4.11. Os riscos próprios do contrato 73
   4.12. Renegociação do crédito: alterações legislativas importantes 79
   4.13. Incumprimento do contrato de crédito imobiliário pelos consumidores 83
   4.14. Perda do benefício do prazo, resolução ou modificação do contrato 91
CONCLUSÃO 93
BIBLIOGRAFIA 94

1. INTRODUÇÃO

De tempos em tempos, o Mundo enfrenta as consequências de diversas catástrofes, nomeadamente, as que resultam de guerras e do terrorismo, as relacionadas à saúde pública ou as que são provocadas por crises financeiras. Diante disso, o mercado único europeu, que permite a livre circulação de mercadorias, serviços, capitais e pessoas, torna inevitável que este tipo de cenários influenciem o contexto financeiro global partilhado pelos vários Estados-Membros da União Europeia.

Em 2022, quando a economia mundial estava ainda a restabelecer-se das consequências económico-financeiras da pandemia provocada pelo vírus Covid-19, deflagrou a guerra entre a Ucrânia e a Rússia. Estes dois fenómenos traduziram-se num dos maiores desafios a que a sociedade mundial se viu confrontada nas últimas décadas, principalmente, um desafio ao Direito.

A atividade bancária tem sido, ao longo dos anos, confrontada com algumas adversidades que afetaram diretamente o crédito à habitação e que serão analisadas ao longo da presente dissertação, nomeadamente, a Crise de 2007 e o recente impacto provocado pelo vírus Covid-19 e pela guerra.

O crédito à habitação e a atividade bancária estão estreitamente relacionados na medida em que os bancos desempenham um papel crucial no financiamento da compra de imóveis. O crédito à habitação resulta então numa componente fundamental da economia familiar, tendo os mutuários dos contratos de crédito à habitação sido inevitavelmente colocados numa situação desfavorável com o aumento das taxas de juro e com a subida da inflação vividos nos últimos tempos, que resultaram no aumento generalizado dos preços de bens e serviços.

Os juros desempenham um papel fulcral na economia, refletindo o custo do dinheiro ao longo do tempo, pelo que a presente pesquisa explorará a evolução histórica, e a legitimidade dos juros, destacando as diferentes modalidades e funções que desempenham, bem como a liberalização das taxas de juro que tem vindo a ser defendida ao longo dos anos pela jurisprudência. Será também realizada uma abordagem sobre a matéria dos juros negativos, incluindo a Lei n.º 32/2018.

A análise que se segue incidirá igualmente sobre as implicações legais e os desafios causados pelos eventos recentes da pandemia de Covid-19 e pelos conflitos bélicos entre a Ucrânia e a Rússia, tendo em consideração que sobre esta conjuntura, o Banco Central Europeu, que tem um papel muito importante na estipulação das taxas de juro na Zona Euro, decidiu aumentar as taxas de juro, influenciando diretamente a inflação e a estabilidade financeira. A taxa Euribor, uma referência essencial para os contratos de crédito, e o problema do seu aumento que culminaram em alterações legais serão analisados, especialmente em contextos de crise.

Perante tal situação, o risco de incumprimento dos contratos de crédito à habitação pelas famílias mais vulneráveis tornou-se uma realidade próxima, tendo em consideração que a inflação e o aumento das taxas de juro põem em causa a capacidade financeira dos devedores conseguirem cumprir as prestações dos contratos a que se encontrem vinculados. Por esse motivo, uma parte da presente dissertação incidirá sobre a análise do conceito de crédito à habitação resultante da doutrina portuguesa, e, dentro desse contexto, será também discutida a possibilidade de aplicação do regime da alteração anormal das circunstâncias, fundamentado pelas várias teorias e doutrina existentes, não obstante os contratos de crédito conterem já os seus riscos próprios.

A publicidade e dos deveres de informação pré-contratual nos contratos de crédito à habitação assumem um papel de elevada importância, especialmente em contexto de crise, pandemia e guerra. Esses elementos permitem proteger os mutuários, promovendo a transparência e garantindo a estabilidade do mercado financeiro. Por exemplo, durante a pandemia esteve em vigor o regime de moratória aplicável a contratos de crédito à habitação. A informação clara que os bancos passaram aos mutuários sobre essa opção auxiliou-os no alívio do impacto financeiro provocado pela pandemia. Estes deveres garantem que os mutuários possam tomar decisões informadas e conscientes antes da contratação do crédito, fazendo assim todo o sentido serem também estudados na dissertação.

2. INFLAÇÃO

2.1. Noção geral de Inflação

Os países da União Europeia partilham entre si uma economia de mercado, encontrando-se os preços dos bens e serviços sujeitos a alterações, principalmente em cenários de subida da inflação. A inflação verifica-se quando ocorre um aumento generalizado e permanente desses preços, nos mercados de bens e serviços transacionados, durante um determinado período de tempo[1]. A subida da inflação é quantificada comparando os preços dos bens e serviços durante esse período. Ou seja, a inflação é medida mediante a variação num espaço temporal de dois meses consecutivos, ou entre dois períodos consecutivos de 12 meses. Nesse contexto, afirma-se que existe inflação quando a variação é considerada positiva, ou melhor dizendo, quando os preços sofrem um aumento[2].

Na Zona Euro, o elemento fundamental da estratégia de política monetária adotado pelo Conselho do BCE consiste na definição quantitativa de estabilidade dos preços. A integração económica na Europa despertou a necessidade de um índice harmonizado comparável entre os Estados-Membros da União Europeia, tendo esta necessidade sido satisfeita com a realização do IHPC. A inflação é assim medida pelo Índice Harmonizado de Preços no Consumidor (IHPC), sendo este o índice pelo qual o BCE se guia para proceder à avaliação da estabilidade dos preços.

O procedimento encontra-se definido no Regulamento (UE) n.º 2016/792 e em regulamentação conexa[3], sendo o IHPC calculado pelos institutos nacionais de estatística e pelo Eurostat[4]. O índice recorre a uma metodologia estatística harmonizada para todos países da União Europeia, de modo que os dados referentes a um país possam ser comparados com os dados de todos os outros países. Ao permitir acompanhar o desenvolvimento dos preços na economia, o IHPC auxilia o BCE a manter a estabilidade dos mesmos.

---

[1] Relatório UTAO n.º 4/2023, "Inflação: um estudo pedagógico sobre os dilemas que a política económica enfrenta", 29 de março de 2023, página 91
[2] Relatório UTAO n.º 4/2023, "Inflação: um estudo pedagógico sobre os dilemas que a política económica enfrenta", 29 de março de 2023, página 5
[3] Relatório UTAO n.º 4/2023, "Inflação: um estudo pedagógico sobre os dilemas que a política económica enfrenta", 29 de março de 2023, página 12
[4] Serviço de estatística da União Europeia a quem incumbe a publicação de estatísticas e indicadores de elevada qualidade a nível europeu que permite a comparação entre países e regiões (vide https://commission.europa.eu/index_pt).

Antes da pandemia de Covid-19, o mundo ocidental estava acostumado à estabilidade dos preços[5] (excetuando os anos anteriores a 1995, onde surgiram taxas de inflação acima dos 4% em média anual). Em 2020, no decorrer da pandemia Covid-19, a taxa de inflação na União Europeia caiu para valores negativos. Porém, ao longo de 2022 a taxa de inflação subiu para os níveis máximos da série estatística desde a introdução do Euro em 1996[7].

O processo de inflação teve início nos produtos energéticos e nos alimentos não transformados, tendo-se espalhado por toda a economia em poucos meses. O aumento dos preços dos combustíveis fósseis iniciou-se muito antes da guerra na Ucrânia, tendo sido o critério determinante e principal da subida genérica dos preços[8].

As principais causas da inflação registada em todo o mundo, nomeadamente, em Portugal, entre abril e junho de 2021, consistiram em choques expansionistas relativamente à procura, e choques contracionistas relativamente à oferta. Teoricamente, os primeiros provocam a subida dos preços e do PIB real. Já os segundos, resultam no aumento dos preços e na diminuição do crescimento da atividade real. Em 2021, a UTAO[9] considerou estarem em causa dois choques expansionistas na procura e sete choques contracionistas na oferta agregada de bens e serviços finais. No que concerne aos choques expansionistas identificados do lado da procura, registaram-se: a expansão do consumo privado derivada das poupanças realizadas durante a pandemia e os planos orçamentais expansionistas concretizados por maior parte dos países da OCDE. Já relativamente aos choques contracionistas, no que diz respeito à oferta agregada, pôde assistir-se à descabornização, ao encerramento de unidades produtivas por motivos de saúde pública (Covid-19), a diminuição dos transportes de média e longa distâncias, a quebras na produção e escoamento de cereais e fertilizantes, a diminuição na dotação de trabalho, o

[5] Existem vários países onde a inflação esteve quase sempre presente ao longo dos anos, como é o caso, por exemplo, da Venezuela, do Zimbabué, Argentina e da Bielorrússia.
[6] Relatório UTAO n.º 4/2023, "Inflação: um estudo pedagógico sobre os dilemas que a política económica enfrenta", 29 de março de 2023, página 18
[7] Relatório UTAO n.º 4/2023, "Inflação: um estudo pedagógico sobre os dilemas que a política económica enfrenta", 29 de março de 2023, página 91
[8] Relatório UTAO n.º 4/2023, "Inflação: um estudo pedagógico sobre os dilemas que a política económica enfrenta", 29 de março de 2023, página 91
[9] A Unidade Técnica de Apoio Orçamental da Assembleia da República tem competência em matéria orçamental e financeira, prestando apoio na redação de estudos sobre finanças públicas e gestão orçamental.

aumento de desastres naturais (eventos climáticos extremos) e a Guerra na Ucrânia. Foram estes os choques que criaram a inflação sentida mundialmente[10].

A Reserva Federal[11] foi o primeiro banco central de uma união monetária de grande dimensão a mudar a sua política de modo a conseguir combater a inflação. Essa medida resultou num aumento da atratividade nas obrigações emitidas nos EUA, em comparação com outros blocos mundiais, tendo resultado na valorização do Dólar Americano relativamente a outras moedas durante a maior parte do ano de 2022. Contrariamente, na Europa verificou-se a desvalorização do Euro (ocorreu uma diminuição da oferta agregada e um aumento da procura agregada de bens e serviços finais durante esse hiato temporal)[12].

Com as políticas de saúde Covid-19, intensamente restritivas (como os confinamentos totais ou parciais) a China procedeu ao encerramento de produção de bens industriais, tendo introduzido várias perturbações no fornecimento desses mesmos bens, que tinham como destino os mercados das economias desenvolvidas. Tudo isto culminou na diminuição dos volumes produzidos e, consequentemente, no aumento significativo dos preços e[13].

Relativamente ao setor aéreo, por conta da Guerra vivida entre a Rússia e a Ucrânia, muitas rotas tiveram que ser modificadas de modo a evitar o espaço aéreo sobre esses dois países. Como resultado, os aeroportos europeus registaram impactos resultantes da redução dos trabalhadores durante o confinamento do Covid-19, o que não permitiu o normal funcionamento destas infraestruturas. Relativamente ao setor marítimo, o mesmo sofreu também em 2022 várias perturbações com as greves nos portos do Reino Unido e com os bloqueios em portos intermodais importantes na costa leste dos EUA e no Mar da China. Todos estes fatores culminaram no atraso das entregas, afetando os setores industriais e retalhistas por todo o mundo[14].

---

[10] Relatório UTAO n.º 4/2023, "Inflação: um estudo pedagógico sobre os dilemas que a política económica enfrenta", 29 de março de 2023, página 27
[11] A Reserva Federal constitui o banco central dos Estados Unidos da América.
[12] Relatório UTAO n.º 4/2023, "Inflação: um estudo pedagógico sobre os dilemas que a política económica enfrenta", 29 de março de 2023, página 96
[13] Relatório UTAO n.º 4/2023, "Inflação: um estudo pedagógico sobre os dilemas que a política económica enfrenta", 29 de março de 2023, página 29
[14] Relatório UTAO n.º 4/2023, "Inflação: um estudo pedagógico sobre os dilemas que a política económica enfrenta", 29 de março de 2023, página 29 e 30

Já relativamente ao crédito à habitação, os efeitos da inflação consideravelmente elevada foram principalmente sentidos no aumento das taxas de juro oficiais, provocando um acréscimo no custo do crédito. Como já referido, o aumento das taxas de juro oficiais consiste num dos principais métodos usados pelo BCE para controlar a inflação. No entanto, esse aumento provoca a subida da Euribor, a taxa de referência para os empréstimos sujeitos a taxa variável, como é o caso da maioria dos contratos de crédito à habitação. Nos empréstimos com taxa variável, a taxa de juro é calculada mediante a soma do valor médio da Euribor (indexante) com um spread definido no início do contrato. Assim, quando a Euribor sobe, as taxas de juro dos empréstimos a taxa variável também aumentam, fazendo com que o valor das prestações dos empréstimos aumente.

O mercado imobiliário mostrou-se especialmente vulnerável às pressões provocadas pela inflação. O valor dos imóveis subiu significativamente nos últimos anos, pelo que uma das causas da inflação no setor habitacional prendeu-se também com a fraca oferta, tendo em consideração que a construção de novos imóveis não tem acompanhado o aumento da procura. Além disso, os constrangimentos provocados pela pandemia Covid-19 e pela guerra entre a Rússia e a Ucrânia resultaram num aumento do valor dos materiais de construção e no custo da mão-de-obra, tornando a compra de imóveis menos acessível para novos compradores. As instituições financeiras tendem também a ser mais cautelosas na concessão de crédito em cenários de inflação excessiva pelo facto do risco de incumprimento das prestações ser maior.

2.2. O impacto jurídico provocado no crédito à habitação pela pandemia Covid-19 e pela guerra entre a Ucrânia vs. Rússia

Foi no dia 11 de março de 2020 que a Organização Mundial de Saúde (OMS) comunicou o aparecimento de uma pandemia causada pelo coronavírus (Covid-19), que acabou por causar um impacto político, social e económico a nível mundial. Os anos de 2020 e, consequentemente, de 2021 foram constrangidos pela propagação, contaminação e significativa letalidade do vírus.

De modo a controlar a propagação do vírus, o Governo português aprovou várias medidas de caráter excecional. Com o Decreto do Presidente da República n.º 14-A/2020, de 18 de março, regulamentado pelo Decreto-Lei n.º 2-A/2020, de 20 de março, foi declarado o estado de emergência, com fundamento na verificação de uma situação de

calamidade pública. Nesse DL foi estabelecido um conjunto de medidas, tais como o confinamento obrigatório (artigo 3.º), o dever geral de recolhimento domiciliário (artigo 5.º), o teletrabalho (artigo 6.º), o encerramento de instalações e estabelecimentos (artigo 7.º), e a suspensão de atividades no âmbito do comércio a retalho e prestação de serviços (artigo 8.º e 9.º).

Essas medidas impactaram de modo significativo a atividade económica portuguesa. Todos os setores de atividade, os operadores económicos, as empresas e a maioria dos estabelecimentos abertos ao público foram obrigados a encerrar ou a conciliar a sua atividade com as restrições em vigor. Portugal acabou por entrar num ciclo de recessão económica, tendo a crise pandémica perturbado a normal execução e respetivo cumprimento dos contratos, especialmente os contratos de crédito à habitação.

Em 2021 a inflação disparou, tendo inicialmente os responsáveis pela política económica acreditado que o aumento dos preços se encontrava restringido a áreas limitadas. Por isso, os responsáveis dos bancos centrais não tinham intenção de aumentar as taxas de juro, pois na sua ótica, a mesma iria desaparecer dentro de pouco tempo. No entanto, a inesperada invasão da Rússia à Ucrânia, em 2022, provocou sérias consequências sobre os preços da energia, conforme analisado, determinando o aumento das taxas de inflação a valores não observados desde 1970[15].

Com o aumento dos juros sobre as prestações devidas no crédito à habitação, surgiram inúmeros casos de não realização de uma ou mais prestações nos termos e condições originariamente acordados e um risco de cessação em massa de vários contratos, nomeadamente, os contratos de crédito à habitação.

Os tempos pandémicos vividos e os desafios que apresentaram tornaram imperativa a análise da repercussão da pandemia nas relações jurídicas constituídas antes do seu início, bem como a análise de toda a legislação extraordinária publicada para fazer face às dificuldades criadas ou potenciadas pela pandemia Covid-19 e pela guerra. Estas dificuldades provocaram um sentimento generalizado de incerteza quanto aos termos da execução futura dos contratos, tendo os contraentes sido inesperadamente afetados por

[15] KING, Stephen D., "Temos de falar sobre inflação", Ideias de Ler, 2023, página 15

perturbações significativas que não poderiam, em condições de adequada razoabilidade, ter previsto no momento da celebração do contrato[16].

3. JUROS

3.1. Noção geral

Antigamente os economistas primavam pelo pensamento de que os juros não deveriam ser autonomizados. Faziam corresponder de modo indiferenciado o lucro ao capital, na ideia de que o empresário seria autossuficiente e proprietário dos capitais utilizados. Este pensamento era justificado por uma situação histórica que mal delineava a separação em diferentes entidades, entre as funções dos proprietários de capitais das funções dos empresários[17].

Atualmente, é feita a distinção entre juros e lucros. Os economistas caracterizam o rendimento do capital como juro ou taxa de juro, correspondendo o juro à remuneração do proprietário dos capitais. Já o lucro caracteriza-se pela remuneração do empresário estando o progresso económico associado a uma ação dinâmica sujeita a um certo risco, incerteza, mas também inovação[18].

O juro surge associado, principalmente, às operações de crédito que são, na sua essência, operações mediante as quais é cedida por parte das instituições de crédito a disponibilidade efetiva de um bem por uma contraprestação futura. O juro é um acessório do crédito[19], configurando como uma contrapartida pela disponibilidade do capital mutuado pelas instituições de crédito.

As instituições de crédito podem ser definidas como as entidades tanto do setor público, como do setor privado que se dedicam principalmente a operações de crédito. Essas operações incluem, nomeadamente, operações de mútuo ou empréstimo sobre numerário ou mesmo outros valores, e que pode assumir diversas formas[20].

---

[16] SEQUEIRA, Elsa Vaz de,"Católica Talks: Direito e Pandemia", Universidade Católica Editora, 2022, página 8

[17] NEVES, F. Correia das Neves, "Manual dos Juros", 2.ª edição, Almedina, 1989, página 11

[18] NEVES, F. Correia das Neves, "Manual dos Juros", 2.ª edição, Almedina, 1989, página 12

[19] "Estudos de Direito do Consumo", Volume II, coord. Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde, Francisco Rodrigues Rocha e Vítor Palmela Fidalgo, "Crédito à Habitação em Portugal", Isabel Menéres Campos, CIDP, 2023, página 814

[20] NEVES, F. Correia das Neves, "Manual dos Juros", 2.ª edição, Almedina, 1989, página 40

O RGICSF classifica as instituições de crédito como as empresas que recebem do público depósitos ou outros fundos reembolsáveis e concedem crédito por conta própria[21]. As únicas instituições de crédito que se encontram autorizadas a receber depósitos do público são os bancos, as caixas económicas, a Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo (a Caixa Central) e as caixas de crédito agrícola mútuo[22].

Dessa forma, os bancos atuam simultaneamente como devedores, na medida em que se financiam junto do BCE e, por outro lado, atuam como credores das pessoas singulares interessadas em contratar um crédito à habitação. Funcionam como intermediários entre a oferta e a procura de capital. Estas entidades pagam juros pelo dinheiro que pedem ao BCE e cobram juros pelo dinheiro que emprestam às pessoas singulares, sendo os juros cobrados às pessoas singulares geralmente superiores aos primeiros. Essa diferença é essencial para que se mantenha o equilíbrio financeiro e a boa gestão bancária[23].

A taxa de juro aplicável ao contrato de crédito à habitação é livremente convencionada entre a instituição de crédito e o mutuário. O juro corresponde, assim, ao preço que é cobrado a quem recorre a recursos financeiros de outrem durante um determinado período de tempo. A obrigação de juros pode resultar de negócio jurídico, principalmente de natureza contratual.

O Professor Teixeira Ribeiro explica singelamente a génese do juro pelas seguintes palavras: "*A* empresta cem contos a *B*. *B* compromete-se a restituir os cem contos e a entregar algo mais do que os cem contos; restituir os cem contos e a entregar mais cinco contos. Os cinco contos são precisamente o juro". Refere que o juro é a essência da operação de crédito pois sem ele, essa mesma operação ficaria sem sentido no seio económico se a contraprestação futura fosse igual à prestação presente na venda a crédito. Por isso, se entende o juro como a recompensa ou a remuneração pela renúncia à disponibilidade do capital - o dinheiro -, consistindo, assim, num fruto civil (cf. artigo 212.º, n.º 2 do CC)[24].

Apesar de vários Códigos (nomeadamente, o Código Civil), diplomas legislativos e normas administrativas se referirem aos juros sobre diversos temas, não existe nenhuma

[21] Artigo 1.º-A, n.º 1 do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras (RGICSF)
[22] Artigo 3.º, alíneas a) e b).
[23] NEVES, F. Correia das Neves, "Manual dos Juros", 2.ª edição, Almedina, 1969, página 44
[24] NEVES, F. Correia das Neves, "Manual dos Juros", 2.ª edição, Almedina, 1969, página 16

disposição concreta que defina os juros em si. Os juros são essencialmente o resultado ou o rendimento do crédito, originado por uma dívida de capital em dinheiro, ou seja, um empréstimo ou mútuo, um valor a ser pago, uma indemnização pecuniária devida, ou um imposto devido em atraso[25]. Por isso, a obrigação de pagar juros, de acordo com a lei, também pode surgir pelo incumprimento pontual de uma dívida pecuniária.

No comércio bancário são fixadas taxas de juro nas operações de crédito, nomeadamente nos empréstimos bancários, que são a forma mais comum do contrato juridicamente conhecido como contrato de mútuo.

O Código Civil português estabeleceu, no seu artigo 1145.º, para os contratos de mútuo (sendo que da análise relevam os contratos de crédito à habitação), que as partes podem estipular o pagamento de juros como retribuição do mútuo. Esta norma ocupa-se principalmente do mútuo oneroso (dever de retribuição), ao estabelecer uma presunção de onerosidade do contrato no seu n.º 1. O preceito remete para o artigo 559.º do CC quanto à estipulação da taxa ou quantitativo dos juros[26] e versa ainda sobre a mora do mutuário, remetendo para o artigo 806.º do CC, segundo o qual nas obrigações pecuniárias a indemnização do credor referente à mora do devedor equivale aos juros contados a partir do dia da constituição em mora.

O regime geral dos juros foi contemplado no Código Civil entre os artigos 559.º a 561.º, sendo complementado por uma variedade de regimes especiais que se aplicam às instituições financeiras e sociedades de crédito, quando atuam como creditantes, encontrando-se o mais relevante estipulado no artigo 102.º do Código Comercial. Existem ainda inúmeras normas legais particulares sobre juros, como é o caso, por exemplo, do Decreto-Lei n.º 58/2013, de 8 de maio.

Antunes Varela define os juros como frutos civis (artigo 212.º, n.º 2 CC), compostos por coisas fungíveis, que correspondem ao rendimento de uma obrigação de capital. Melhor dizendo, equivalem à compensação que o obrigado fica a dever pela utilização temporária de um certo capital, sendo o seu montante em regra previamente determinado como uma fração do capital correspondente ao tempo da sua utilização[27].

[25] NEVES, F. Correia das Neves, "Manual dos Juros", 2.ª edição, Almedina, 1969, página 16
[26] "Comentário ao Código Civil, Direito das Obrigações, Contratos em Especial", Universidade Católica Portuguesa, 2023, página 621
[27] J. ANTUNES VARELA, "Das Obrigações em Geral" Vol. I, 10.ª edição, Almedina, 2023, página 870

Almeida Costa entende o juro como o rendimento de um crédito pecuniário, determinado em função do montante do crédito, do tempo durante o qual se fica privado do capital e da taxa de remuneração, podendo o juro ser constituído por prestações pecuniárias ou por quaisquer outras coisas fungíveis[28].

Já os professores Vaz Serra e Antunes Varela defendem que o capital não precisa de ser necessariamente pecuniário[29], apesar de ser o caso mais recorrente, podem ser acordados juros para dívidas genéricas de bens fungíveis, que não sejam dinheiro[30]. Além do mais, o artigo 1145.º, n.º 2 do CC prevê que o mútuo não verse sobre dinheiro. No entanto, apesar de permitido, na prática é pouco usado[31].

Menezes Cordeiro refere que na literatura económica, a cobrança de juros é justificada, em termos gerais, pelo custo de oportunidade enfrentado pelo financiador. Sob essa perspetiva, os juros representam o preço da disponibilização do dinheiro, remunerando a perda de aplicações alternativas suportada pelo financiador. Os juros remuneram o período durante o qual o mutuante renunciou a consumir, a investir ou a manter guardada a respetiva quantia emprestada, ao ponto de poderem ser vistos como o preço do tempo[32].

A natureza remuneratória da cedência do capital das obrigações de juro envolve a existência de uma relação sinalagmática entre a obrigação de pagamento de juros e a concessão temporária do capital mutuado. O mutuário fica vinculado ao pagamento dos juros com o objetivo de o mutuante lhe disponibilizar temporariamente o capital, sendo que o mutuante somente disponibiliza o capital ao mutuário se este se vincular a pagar os juros[33].

Pelo facto de o futuro ser uma incógnita, à celebração de um contrato de crédito está inerente o risco associado à transação. Por isso, uma parte dos juros serve como uma compensação pelo risco que a respetiva contratualização do crédito envolve. Uma possível inflação provoca a perda do valor da moeda ao longo do tempo, e o aumento dos

---

[28] ALMEIDA COSTA, Mário Júlio de,"Noções Fundamentais de Direito Civil", 7.ª edição revista e actualizada, com a colaboração de António Alberto Vieira Cura, Almedina, 2018, página 135
[29] NEVES, F. Correia das Neves, "Manual dos Juros", 2.ª edição, Almedina, 1989, página 20
[30] É o caso, por exemplo, de alguém que empresta cinco sacos de cenouras a outrem, devendo este restituir outro tanto de sacos de cenoura e mais dois sacos como juro.
[31] NEVES, F. Correia das Neves, "Manual dos Juros", 2.ª edição, Almedina, 1989, página 21
[32] MENEZES CORDEIRO, António, "Código Civil Comentado II - Das Obrigações em Geral", Almedina, 2021, página 557
[33] BASTOS, Miguel Brito, "O Mútuo Bancário", 1.ª edição, Coimbra Editora, 2015, página 142

preços resulta também numa depreciação do valor da moeda, de modo que quem empresta sairá prejudicado num cenário de inflação, a menos que a perda de valor da moeda seja salvaguardada pelo pagamento de um juro que cubra essa desvalorização[34].

A obrigação de juros é acessória de uma obrigação de capital - a obrigação principal[35]. Apesar da obrigação de juros derivar do crédito principal por consistir no rendimento desta, o artigo 561.º CC permite a autonomia do crédito de juros. O crédito de juros não tem de ficar dependente do crédito principal, podendo cada um deles ser cedido ou extinguir-se sem o outro. No entanto, isso não implica que não haja uma conexão entre as duas obrigações, como é o caso da transmissão da obrigação de juros com a obrigação de capital (artigo 599.º, n.º 1 CC) ou nas regras da hipoteca (artigo 693.º, n.º 2 e 3 CC) e do penhor (artigo 666.º, n.º 1 CC), se não houver convenção em contrário que impeça a transferência conjunta.

Não está em causa, porém, uma dependência absoluta, pois a lei permite que depois de originado, o crédito de juros possa ter existência autónoma, por isso nada impede que os juros passem a ser devidos a terceiro, o crédito de juros passe a ser cedido sem o crédito do capital ou o crédito referente ao capital seja extinto, mantendo-se o crédito dos juros vencidos[36].

O artigo 1147.º do CC determina que sobre o mútuo oneroso o prazo se presume estipulado a favor de ambas as partes. Porém, o mutuário tem o direito de antecipar o pagamento, apenas caso satisfaça os juros por inteiro, pelo que se o mutuário não o fizer, o credor pode recusar o pagamento antecipado do capital e dos juros[37].

[34] Eduardo Sá Silva "Taxas de Juros – Diferentes Perspetivas", "Vida Económica – Editorial, SA", abril de 2016, página 11 e 12
[35] NEVES, F. Correia das Neves, "Manual dos Juros", 2.ª edição, Almedina, 1989, página 55
[36] ALMEIDA COSTA, Mário Júlio de,"Direito das Obrigações", 12.ª edição, Almedina, 2020, página 752
[37] NEVES, F. Correia das Neves, "Manual dos Juros", 2.ª edição, Almedina, 1989, página 56

3.2. Evolução histórica e legitimidade dos juros

A legitimidade dos juros é discutida há muitos séculos no âmbito do Direito Bancário, tendo o seu estabelecimento sofrido fortes restrições provocadas por motivos morais, éticos e religiosos. O tema da aplicabilidade dos juros sempre foi um tema controverso na civilização greco-latina, especialmente no crédito ao consumo. As divergências morais entre o judaísmo e o cristianismo que giravam em torno da moralidade da cobrança de juros remontam ao século I[38]. A história dos juros permite, assim, compreender a preocupação em regular os seus limites, para que se entenda a partir de quando se tornam usuários.

Na Grécia, segundo a dimensão Aristotélica, considerava-se que o dinheiro era estéril, por isso, seria injusta a reivindicação de juros por empréstimo de capitais. Constata-se, ainda hoje, que a lei islâmica proíbe expressamente a cobrança e o pagamento de juros, respeitando as regras ditadas pelo Alcorão[39].

A lei judaica permitia a cobrança de juros, mas unicamente sobre os infiéis, ou seja, aquando do estabelecimento de uma relação comercial entre estranhos, nunca entre judeus. Pelo contrário, os cristãos não admitiam de forma alguma a aplicação de juros. O Novo Testamento apela à gratuidade dos empréstimos. O fundamento histórico deste ideal consistia no facto de as comunidades humanas primitivas demonstrarem que as relações se baseavam na entreajuda e solidariedade, pelo que exigir uma remuneração equiparava-se a explorar a necessidade alheia. O crédito ao consumo era visto de forma negativa, considerado um aproveitamento excessivo da pobreza e da fragilidade económica. Por isso, o pensamento cristão primava pela distribuição igualitária dos bens. O Direito canónico dirigiu uma luta secular face à aplicação dos juros, registada desde o século IV, sendo na altura a violação da proibição condenada com pena máxima de excomunhão. Na altura, o dinheiro era visto como um padrão de valor e um meio de troca, pelo que não era reconhecido ou compreendido como capital produtivo. Nos empréstimos o juro só encontraria justificação moral numa produtividade que o dinheiro não possuía, tendo a partir daqui surgido a discussão sobre o valor economicamente produtivo do dinheiro[40].

---

[38] II CONGRESSO DE DIREITO BANCÁRIO, coord. Miguel Pestana de Vasconcelos, Lisboa, Almedina, 2017, "Taxas de Juro do Crédito ao Consumo: Limites Legais", Pedro Pais de Vasconcelos, página 329

[39] MENEZES CORDEIRO, António, "Direito Bancário", 7.ª Edição, Almedina, 2023, página 590
II CONGRESSO DE DIREITO BANCÁRIO, coord. Miguel Pestana de Vasconcelos, Lisboa, Almedina, 2017, "Taxas de Juro do Crédito ao Consumo: Limites Legais", Pedro Pais de Vasconcelos, 330

Como os não-cristãos não aplicavam a proibição dos juros nos empréstimos, na Idade Média o comércio bancário evoluir nas comunidades judaicas. O Protestantismo viria a permitir a evolução da liberalização dos juros no Norte da Europa, tendo em consideração o atraso do Sul relativamente ao Norte no que toca à liberalização dos empréstimos onerosos[41].

Acabou por reconhecer-se que o dinheiro serve como padrão de valor e meio de troca, sendo também produtivo como instrumento de poupança e de capital. Ao contrário do que se entendeu durante séculos, o crédito ao consumo não se traduz em algo imoral, resultando, apenas, numa antecipação da poupança ao permitir que o consumidor compre primeiro e depois poupe para pagar, acelerando-se, deste modo, a circulação da moeda e intensificando-se as trocas[42].

No ordenamento jurídico português, os juros foram impedidos pelas Ordenações Filipinas, sendo que na Idade Média essa proibição era contornada pelo imposto mais conhecido por censo. Porém, na época de Marquês de Pombal, a Lei de 15 de janeiro de 1757 permitiu que fossem estipulados juros aos contratos de crédito, aos quais foi imposto um limite de 5%, medida tomada em virtude da vontade de reconstruir Lisboa, destruída pelo terramoto de 1755[43].

Em 1833, o primeiro Código Comercial Português passou então a permitir no seu artigo 1640.º a liberdade completa para a fixação dos juros comerciais: "Os contraentes poderão convencionar a retribuição que bem lhes parecer".

No entanto, até à integração de Portugal na União Europeia, o crédito bancário era bastante controlado, a nível das taxas de juro aplicáveis e no valor bruto da concessão, em virtude do receio em o consumidor se endividar desmedidamente. Esse receio tinha como base a ideia de que para além de se poderem criar tensões inflacionistas, poderia surgir um desequilíbrio das contas externas, o que acabou por suceder aquando da liberalização da cessão de crédito, pela facilidade de consumo[44].

---

[41] MENEZES CORDEIRO, António, "Direito Bancário", 7.ª Edição, Almedina, 2023, página 590
[42] II CONGRESSO DE DIREITO BANCÁRIO, coord. Miguel Pestana de Vasconcelos, Lisboa, Almedina, 2017, "Taxas de Juro do Crédito ao Consumo: Limites Legais", Pedro Pais de Vasconcelos, 330
[43] MENEZES CORDEIRO, António, "Direito Bancário", 7.ª Edição, Almedina, 2023, página 591
[44] II CONGRESSO DE DIREITO BANCÁRIO, coord. Miguel Pestana de Vasconcelos, Lisboa, Almedina, 2017, "Taxas de Juro do Crédito ao Consumo: Limites Legais", Pedro Pais de Vasconcelos, página 330

Com a adesão de Portugal à União Europeia e com a introdução do Euro, muitos aspetos mudaram no País, tendo sido adotados firmemente os modelos da comunidade europeia. Com esta integração, entrou em vigor a Lei Orgânica do Banco de Portugal (LOBP), no ano de 1990, seguida pelo Aviso 3/93. A partir deste ponto, tornou-se amplamente aceite o entendimento de que as taxas de juro das operações ativas bancárias tinham sido liberalizadas[45], podendo ser livremente negociadas pelas partes. No entanto, apesar de terem deixado de estar obrigadas à fixação administrativa pelo Banco de Portugal, não significou que estivessem isentas dos limites legais impostos pelo Código Civil e pelo Código Comercial.

3.3. Os limites máximos das taxas de juro

A ausência de limites das taxas de juro pode aumentar o endividamento, pelo que apesar do credor ter interesse em definir livremente as taxas de juro, o ordenamento jurídico português preocupa-se com a defesa do consumidor. Vejamos.

Quando o Código de Seabra se encontrava a ser preparado, colocou-se a hipótese de se limitarem as taxas de juros, apesar de não ter tido êxito.

No entanto, a liberdade fixada no primeiro Código Comercial Português acabou por ser utilizada de forma descontrolada, pois a partir daí, em Portugal era habitual exigirem-se juros entre os 30% a 60%, dependendo se lhe fosse subjacente garantia hipotecária ou penhor. De modo a impedir a prevaricação, o legislador, durante a Ditadura Militar, em 1932, estipulou uma taxa máxima dos juros em 8% no caso de empréstimos com garantia real e 10% para outros, e a taxa legal nos 6% e tomou outras medidas, envolvendo medidas penais, de modo a prevenir a prevaricação[46].

O Código Civil fixou inicialmente na sua versão originária numericamente a taxa de juro legal (5% ao ano). Mas em consequência das variações das próprias taxas de juro, causadas por mudanças conjunturais e estruturais da vida económico-financeira, pareceu mais adequado que a lei civil básica se restringisse a uma formulação de princípios[47]. Por

[45] II CONGRESSO DE DIREITO BANCÁRIO, coord. Miguel Pestana de Vasconcelos, Lisboa, Almedina, 2017, "Taxas de Juro do Crédito ao Consumo: Limites Legais", Pedro Pais de Vasconcelos, 331
[46] MENEZES CORDEIRO, António, "Direito Bancário", 7.ª Edição, Almedina, 2023, página 591
[47] ALMEIDA COSTA, Mário Júlio de, "Direito das Obrigações", 12.ª edição, Almedina, 2020, página 752

esse motivo, o legislador decidiu que a taxa de juro passasse a ser estabelecida em diploma avulso.

Através do Decreto-Lei n.º 200-C/80, de 24 de junho, a fixação da taxa de juros legais passou a ser definida através de portaria conjunta dos Ministros da Justiça e das Finanças e do Plano. Nesse sentido, através do artigo 559.º do CC passou a definir-se que os juros legais e os estipulados sem determinação de taxa ou quantitativos são os fixados em portaria conjunta dos Ministros da Justiça e das Finanças e do Plano. Já o n.º 2 desse artigo refere que "a estipulação de juros a taxa superior à fixada nos termos do número anterior deve ser feita por escrito, sob pena de serem apenas devidos na medida dos juros legais".

Relativamente à liberdade das partes em fixar as taxas de juro, as exigências económicas tornaram essencialmente importante e necessário o reconhecimento da admissibilidade dos juros, pelo que passou a diferenciar-se o mútuo oneroso lícito da usura, tendo o ordenamento jurídico português fixado um limite máximo à estipulação das taxas de juro. Pelo Decreto-Lei n.º 262/83, de 16 de junho, passou a estar previsto no artigo 1146.º, n.º 1 do CC que "é havido como usuário o contrato de mútuo em que sejam estipulados juros anuais que excedam os juros legais, acrescidos de 3% ou 5%, conforme exista ou não garantia real".

Caso o juro estipulado seja excessivo, o n.º 3 do artigo 1146.º do CC fixa a sua redução *ope legis*, que é automática, não necessitando de invocação ou prazo de caducidade, o juro é considerado automaticamente reduzido. O regime legal estabelecido no Código Civil e no Código Comercial não prevê exceções. Portanto, uma simples interpretação da lei revela que todas as taxas de juro privadas, tanto civis, como comerciais, estão sujeitas a este regime[48].

O artigo 559.º-A CC fixa que o artigo 1146.º do CC se aplica a toda a estipulação de juros ou quaisquer outras vantagens em negócios ou atos de concessão, outorga, renovação, desconto ou prorrogação do prazo de pagamento de um crédito e em outros análogos.

O Decreto-Lei n.º 133/2009 que transpôs para a ordem jurídica interna a Diretiva n.º 2008/48/CE, de 23 de abril, estipulou no seu artigo 28.º que "é havido como usurário

[48] II CONGRESSO DE DIREITO BANCÁRIO, coord. Miguel Pestana de Vasconcelos, Lisboa, Almedina, 2017, "Taxas de Juro do Crédito ao Consumo: Limites Legais", Pedro Pais de Vasconcelos, página 335

o contrato de crédito cuja TAEG, no momento da celebração do contrato, exceda em um quarto a TAEG média praticada pelas instituições de crédito no trimestre anterior, para cada tipo de contrato de crédito aos consumidores". No entanto, ao reger sobre a usura, não explicita se isso ocorre dentro dos limites do regime geral estabelecido pelos artigos 599.º-A e 1146.º do CC, e pelo artigo 102.º do CCom., não mencionando também se essa regulação se dá em derrogação desses artigos. Por sua vez, o Aviso n.º 3/93 do Banco de Portugal determina que "são livremente estabelecidas pelas instituições de crédito e sociedades financeiras as taxas de juro das suas operações, salvo nos casos em que sejam fixadas por diploma legal". Sendo comerciais todas as operações de banco, são objetivamente mercantis as taxas das operações bancárias, estando, por isso, sujeitas aos limites legais estabelecidos pelo artigo 102.º do CCom., em conjunto com os artigos 599.º-A e 1146.º do CC. As instituições financeiras podem definir as taxas de juro, mas devem fazê-lo respeitando os limites legais estabelecidos para as taxas de juro das dívidas comerciais[49].

O fundamento jurídico principal para o regime das taxas de juro privadas encontra-se, assim, estipulado nos artigos 559.º a 561.º e 1146.º do CC, assim como no artigo 102.º do Ccom.º

Apesar do exposto, o entendimento da jurisprudência dominante tem primado pela liberalização das taxas de juro. Exemplo disso é a decisão do Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 19 de maio de 2020 que menciona que "as taxas de juros das operações de crédito bancário não estão subordinadas aos limites objetivos previstos no artigo 1146.º do CC, porquanto no sistema financeiro, sujeito à supervisão do Banco de Portugal, mostra-se liberalizada a fixação das taxas de juros, salvaguardando-se apenas os limites previstos em lei especial relativamente a cada tipo de crédito bancário que concretamente esteja em consideração". Esta corrente apoia-se no artigo 2.º do Aviso n.º 3/93 do Banco de Portugal, afirmando que se trata da manifestação dessa autonomia no sistema financeiro. Introduziu em Portugal uma efetiva liberalização de taxas de juros de operações ativas de crédito bancário[50].

[49] II CONGRESSO DE DIREITO BANCÁRIO, coord. Miguel Pestana de Vasconcelos, Lisboa, Almedina, 2017, "Taxas de Juro do Crédito ao Consumo: Limites Legais", Pedro Pais de Vasconcelos, 342 e 343
[50] Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa de 19 de maio de 2020, 20438/18.6T8LSB-A.L1-7, Relator Carlos Oliveira

3.4. Modalidades e Funções dos Juros

Considerando a sua fonte ou origem imediata, os juros podem ser classificados em duas categorias. Se a obrigação de pagamento decorrer de negócio jurídico e a taxa a aplicar decorrer da vontade das partes, normalmente através de um contrato de mútuo ou empréstimo, classificam-se os juros como convencionais ou negociais. Caso a obrigação de pagamento de juros decorra diretamente da lei e os juros se vençam independentemente de acordo de vontades, está-se perante juros legais[51].

Os juros que têm que decorrer de negócio jurídico são classificados como juros negociais sendo, portanto, os juros determinados por negócio celebrado no dentro dos termos normais em que se afirma o princípio da autonomia da vontade individual, mas com as restrições impostas pela lei. Os juros legais, cuja fonte imediata é a lei e que se reportam à norma do artigo 559.º do CC, estão dispersos pela legislação portuguesa, como é, por exemplo, o caso do artigo 806.º do CC, que consagra os juros devidos em caso de mora nas obrigações pecuniárias.

Quanto à sua função ou finalidade (objetivo económico), podem ser enumerados alguns tipos de juros. Os juros remuneratórios (ou contratuais), de caráter retributivo, representam o rendimento do capital, ou seja, a contraprestação pela cedência de um determinado capital durante um determinado período de tempo. Os juros moratórios (ou indemnizatórios) consistem na indemnização pela mora do devedor, pela não restituição atempada do capital no momento devido (artigo 806.º CC)[52].

Os juros compulsórios servem como meio de pressão para que o devedor cumpra as suas obrigações (artigo 829.º-A, n.º 4 CC). Os juros compensatórios visam corresponder à privação temporária do capital (artigo 480.º do CC)[53], relativamente ao juro somado a certas dívidas pelo diferimento no pagamento em prestações quer ao juro devido pelo atraso na liquidação de impostos que é imputável ao contribuinte[54].

---

[51] NETO, Abílio, "Código Civil Anotado", 20.ª Edição Actualizada, Ediforum, 2018, página 609
[52] NEVES, F. Correia das Neves, "Manual dos Juros", 2.ª edição, Almedina, 1989, página 28 e 29
[53] VASCONCELOS, L. Miguel Pestana de, "Direito Bancário", 4.ª Edição, 2023, Almedina, página 370 e 371
[54] Cf. o n.º 2 do artigo 35.º da Lei Geral Tributária (DL n.º 398/98, "são devidos juros compensatórios quando, por facto imputável ao sujeito passivo, for retardada a liquidação de parte ou totalidade do imposto devido ou a entrega de imposto a pagar antecipadamente, ou retido ou a reter no âmbito da substituição tributária".

No que diz respeito ao momento em que a cobrança é realizada, os juros podem ser antecipados (também conhecidos como pagos adiantadamente, como é o caso do desconto de letras bancárias) ou postecipados, sendo pagos com o vencimento da obrigação de capital, ou ao longo do decurso do período de tempo a que se referem. Relativamente ao titular, os juros podem ser civis, comerciais (artigo 102.º CCom.) ou originários das instituições de crédito e sociedades financeiras decorrentes de operações de crédito. Neste sentido, distinguem-se as regras referentes aos juros civis e as referentes aos juros comerciais, exigindo que a sua estipulação seja feita por escrito[55].

A presente análise será focada nos juros referentes ao comércio bancário resultantes de operações de crédito, mais concretamente o crédito à habitação, estando envolvidos os juros negociais e os juros legais.

3.5. As taxas de juro fixas e variáveis

Nos empréstimos bancários relativos ao crédito à habitação pode ser convencionada uma taxa de juro variável, constituída pelo indexante ao qual é acrescido um spread (que corresponde à margem que é cobrada pelos bancos, adicionada à taxa do indexante), ou uma taxa de juro fixa, mantendo-se a prestação constante durante a vigência do contrato. Normalmente as taxas fixas que os bancos aplicam têm como referência as taxas swap, acrescidas de um spread[56].

Relativamente ao conteúdo da prestação das obrigações de juros, o montante da obrigação de juros não tem de corresponder a uma percentagem previamente determinada do capital, pois a ausência de determinação da taxa de juro aplicável é comum nos contratos bancários de concessão de crédito. A quantificação de cada obrigação de juros é regularmente realizada mediante a aplicação ao capital de uma taxa percentual formada pela soma de um valor variável fornecido por um indexante e de um valor fixo – o spread[57].

Os indexantes mais comuns são os que remetem para médias de mercado, sendo diariamente emitidos por entidades representativas de um grande número de instituições

[55] VASCONCELOS, L. Miguel Pestana de, "Direito Bancário", 4.ª Edição, 2023, Almedina, página 371
[56] "Estudos de Direito do Consumo", Volume II, coord. Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde, Francisco Rodrigues Rocha e Vítor Palmela Fidalgo, "Crédito à Habitação em Portugal", Isabel Menéres Campos, CIDP, 2023, página 815
[57] BASTOS, Miguel Brito, "O Mútuo Bancário", 1.ª edição, Coimbra Editora, 2015, página 149

de crédito (como por exemplo, a taxa Euribor) e para as taxas de desconto dos bancos centrais, isto é, para a taxa de juro que é atualizada periodicamente e aplicada pelos bancos centrais ao conceder crédito às instituições financeiras[58].

Muito antes da Pandemia Covid-19 e dos Conflitos Bélicos, e ao contrário do que ocorria no estrangeiro em que o acesso à habitação era maioritariamente garantido pelo arrendamento, em Portugal, graças a diversos incentivos e taxas de juro baixas, passou a recorrer-se essencialmente à aquisição de habitação por meio do recurso ao crédito de longa duração[59]. Por isso, a prestação mensal a ser paga no âmbito dos contratos de crédito à habitação é um fator determinante aquando da decisão de adquirir uma habitação própria. A taxa de juro desse crédito está correlacionada com a evolução dos preços das casas, pelo que caso se verifique um aumento da taxa de juro, a amortização do financiamento irá encarecer, dificultando o acesso à habitação para quem possui poucos rendimentos[60].

A remuneração do crédito tem a possibilidade de ser realizada mediante taxas de juro fixas, ou taxas de juro variáveis. Quando as taxas de juro são fixas, o seu montante não é alterável, ou seja, a mesma taxa de juro é aplicada continuamente sobre o capital ao longo de todo o contrato. Em contrapartida, quando as taxas de juro são variáveis em cada período de cálculo de juros, resultam da determinação por um indexante, uma taxa de referência externa ao contrato ou podem decorrer da combinação de um indexante com uma margem ou spread, sendo frequentemente utilizadas no crédito à habitação[61].

O indexante é definido como o índice de referência cuja variação determina, através de uma relação previamente estabelecida, as alterações periódicas das taxas de juro variáveis das operações de crédito[62].

Independentemente de a taxa de juro ser fixa ou variável, a mesma consiste conceitualmente em duas partes, uma relacionada ao custo do dinheiro para o banco e a outra à margem do banco. Na taxa fixa, essa separação não é visível, mas existe. Já na taxa variável, essa distinção é claramente expressa entre a componente indexante e a

[58] BASTOS, Miguel Brito, "O Mútuo Bancário", 1.ª edição, Coimbra Editora, 2015, página 149 e 150
[59] FONSECA, Ana Taveira da, "O contrato de crédito para aquisição de habitação permanente garantido por hipoteca à luz dos princípios da life time contracts", em "Pessoa, Direito e Direitos, Coordenadores Nuno Manuel Pinto Oliveira, Benedita Mac Crorie, Escola de Direito da Universidade do Minho, 2016, página 183
[60] MATIAS, Miguel Neves, "O Crédito à Habitação em Portugal", 2002, Vida Económica, Página 62
[61] VASCONCELOS, L. Miguel Pestana de, "Direito Bancário", 4.ª Edição, 2023, Almedina, página 372
[62] Cf. Decreto-Lei n.º 220/94, de 23 de agosto, artigo 2.º, alínea g).

margem. Na taxa variável apenas a componente indexante pode mudar. A margem, por natureza, é fixa, pois representa o acréscimo fixo que remunera o risco no crédito. Ao avaliar e aprovar um risco de crédito, o banco estabelece um preço (a margem), que aumenta conforme o risco de crédito. Dessa forma, enquanto a margem é determinada individualmente para cada operação de crédito, com base no risco dessa operação, a outra parte da taxa de juro, seja ela fixa ou variável, é a mesma para todos, pois não depende do risco e reflete o custo de captação de fundos pelo banco. Relativamente a essa componente de custo de captação de fundos, a mesma funciona de maneira diferente em taxas de juro fixas e variáveis. Em ambos os casos, corresponde ao custo que o banco considera para captar fundos no mercado. No entanto, na taxa fixa, essa taxa é rígida, estabelecido no momento da assinatura do contrato e não muda mais. Na taxa variável, se vinculada a um índice de mercado de custo de captação (como as taxas Euribor na Zona Euro), pode variar a cada novo período de contagem de juros[63].

No que diz respeito aos contratos de crédito relativos a imóveis, a lei estabeleceu regras específicas.

Nesse contexto, enquanto mutuantes, os bancos devem "assegurar que o indexante utilizado para calcular a taxa de juro é claro, acessível, objetivo e verificável pelas partes do contrato de crédito e pelo Banco de Portugal[64] e que corresponde "a uma variável monetária de referência que seja determinado por instituição independente e adequado às características do contrato de crédito em causa"[65]. Por isso, as características, as condições e a extensão temporal do contrato são determinantes, pois a determinação de uma taxa de juro variável pode ter um impacto significativo na prestação mensal do mutuário. Relativamente à forma de determinação do valor do indexante, este é calculado com base na média aritmética simples das cotações diárias do índice ou taxa de referência, observadas no mês de calendário anterior ao início do período de contagem de juros[66].

[63] II CONGRESSO DE DIREITO BANCÁRIO, coord. Miguel Pestana de Vasconcelos, Lisboa, Almedina, 2017, "Taxas de Juro do Crédito ao Consumo: Limites Legais", Pedro Pais de Vasconcelos, páginas 357 e 358
[64] Cfr. Decreto-Lei n.º 220/94, de 23 de agosto, artigo 21.º, n.º 1, alínea a).
[65] Cfr. Decreto-Lei n.º 220/94, de 23 de agosto, artigo 21.º, n.º 1, alínea b).
[66] Cfr. Decreto-Lei n.º 220/94, de 23 de agosto, artigo 21.º, n.º 2.

3.6. As taxas Euribor: a problemática do seu aumento

Com o lançamento do Euro em 1999, foi criado um mercado monetário interbancário, no qual se desenvolvem as operações de oferta e de procura de fundos (em Euros) entre os bancos que integram a Zona Euro. Nesse contexto, foram estabelecidas taxas que refletem a oferta de fundos neste mercado, nomeadamente, as taxas Euribor.

O indexante, especialmente no caso da Euribor, cujo valor depende indiretamente da política monetária do BCE, desempenha um papel significativo no cálculo da taxa de juro. Isto é particularmente relevante em contratos de longo prazo, nos quais o indexante pode sofrer várias flutuações, algumas delas abruptas devido às circunstâncias económicas. Frequentemente, os mutuários não estão cientes desse facto, especialmente quando as taxas de juro estão muito baixas devido a razões excecionais de política monetária, e concentram a sua avaliação apenas na parte fixa, ou seja, o spread[67]. O que ocorre frequentemente prende-se com o facto de os consumidores não resistirem à facilidade com que o crédito é disponibilizado, acabando por se endividar demais e até mesmo se tornar insolvente.

Normalmente, as partes optam por uma das taxas de juro da Euribor (acrónimo de Euro Interbank Offered Rate), pois que consistem no referencial mais importante para a fixação das taxas de juro variáveis nos mercados retalhistas de crédito e de dívida pública da União Europeia.

A Euribor é definida diariamente para toda a zona Euro pela Federação de Bancos Europeus, sendo o seu valor determinado mediante o cálculo da taxa de juros média dos depósitos interbancários realizados na zona euro[68].

Todos os contratos de crédito à habitação sujeitos a uma taxa variável estão subordinados às oscilações da Euribor no prazo escolhido. Isto é, as taxas de juro Euribor possuem vários vencimentos, podendo ser calculadas em diferentes prazos, ou seja, uma semana, um mês, três meses, seis meses e doze meses, aos quais se acrescenta um spread de 0.5%, 1.5%, 2%, etc., sendo diariamente anunciados quais os valores da Euribor sobre cada prazo.

---

[67] VASCONCELOS, L. Miguel Pestana de, "Direito Bancário", 4.ª Edição, 2023, Almedina, página 374
[68] BASTOS, Miguel Brito, "O Mútuo Bancário", 1.ª edição, Coimbra Editora, 2015, página 150

A Euribor refere-se à taxa pela qual os depósitos a prazo (que constituem um mútuo) são oferecidos por um *prime bank* a outro *prime bank*, dentro da zona Euro, calculada diariamente para vários prazos às 11:00 horas (hora central europeia). Cada uma dessas taxas representa uma média das taxas que um conjunto de 20 bancos ativos nos mercados monetários da zona Euro oferece para esses depósitos. A determinação do valor da Euribor é realizada pela exclusão de 15% das taxas mais altas e 15% das taxas mais baixas[69].

Da oscilação a que a taxa Euribor está sujeita, toda a vez que o valor dos juros for estipulado por referência a este indexante, a determinação quantitativa das obrigações de juros só pode ser realizada depois do momento em que se reporta o valor do indexante a ser considerado na quantificação da obrigação do mutuário. A medida da remuneração do mutuante está dependente de um fator incognoscível, encontrando-se fora do controlo das partes, particularmente, a oscilação futura da taxa variável a cujo valor a quantificação da obrigação de juros é indexada[70].

As flutuações a que a Euribor se encontra sujeita são causadas principalmente pela previsão de aumento dos juros por parte do BCE, pelo que na medida em que a Euribor acompanha os movimentos das taxas de referência, determinadas pelo banco central, o aumento da inflação na Zona Euro faz com que o BCE aumente os juros.

Constatando-se que nos contratos de crédito à habitação os prazos mais frequentes são a três, seis e doze meses, o valor da prestação da casa será revisto nesses prazos, pelo que no momento em que a Euribor sofre um aumento, a prestação do crédito devida pelos mutuários irá também aumentar, impactando negativamente o seu orçamento familiar.

[69] VASCONCELOS, L. Miguel Pestana de,"Direito Bancário", 4.ª Edição, 2023, Almedina, página 373
[70] BASTOS, Miguel Brito, "O Mútuo Bancário", 1.ª edição, Coimbra Editora, 2015, página 150

3.7. O papel do Banco Central Europeu na estipulação das taxas de juro

Foi durante o mandato de Jacques Delors[71] enquanto Presidente da Comissão Europeia, em junho de 1988, que o Conselho Europeu decidiu pela realização gradual da União Económica e Monetária, tendo sido manifestada a necessidade de criação da moeda única e de um banco central[72].

Dia 1 de junho de 1998 foi criado o Banco Central Europeu (BCE), constituindo, assim, o cerne do Sistema Europeu de Bancos Centrais. Com sede em Frankfurt, na Alemanha, a constituição do BCE foi prevista no Tratado de Maastricht no ano de 1992, sendo que atualmente o seu fundamento jurídico se encontra previsto nos artigos 3.º e 13.º do Tratado da União Europeia, nos artigos 119.º, 123.º, 127.º a 134.º, 138.º a 144.º, 219.º e 282.º a 284.º do TFUE, bem como no Protocolo n.º 4 anexo ao Tratado relativos aos Estatutos dos Sistemas Europeu de Bancos Centrais e do Banco Central Europeu[73].

O BCE é uma das instituições oficiais da União Europeia[74]. Encontrando-se dotado de personalidade jurídica, é a instituição central da União Económica e Monetária, sendo o único banco autorizado a emitir o euro[75], por isso funciona como banco central dos 20 países procederam à substituição das suas moedas nacionais pelo Euro, sendo, por isso, um dos bancos centrais mais importantes do mundo[76].

A sua independência[77] no exercício dos seus poderes e gestão das suas finanças (o BCE não tem de obedecer a instruções das instituições europeias, governos ou Estados-Membros), bem como a dos bancos centrais nacionais, encontra-se garantida pelo TFUE[78] e pelo artigo 7.º dos Estatutos do Sistema Europeu de Bancos Centrais e do Banco Central Europeu[79].

---

[71] Presidente da Comissão Europeia entre 1985 e 1995.
[72] LUCAS, Eugénio Pereira, "Lições de Direito da União Europeia", 1.ª Edição, Quid Juris?, 2023, página 234
[73] LUCAS, Eugénio Pereira, "Lições de Direito da União Europeia", 1.ª Edição, Quid Juris?, 2023, página 234
[74] Artigo 13.º, n.º 1 do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia
[75] Artigo 128.º, n.º 1 e artigo 282.º, n.º 3 TFUE
[76] ABREU, Joana Covelo de, e REIS, Liliana, "Instituições, Órgãos e Organismos da União Europeia", Almedina, 2020, página 93
[77] Artigo 282.º, n.º 3 do TFUE
[78] Mais concretamente, no seu artigo 130.º
[79] "No exercício dos poderes e no cumprimento das atribuições e deveres que lhes são conferidos pelos Tratados e pelos Estatutos do SEBC e do BCE, o Banco Central Europeu, os bancos centrais nacionais, ou qualquer membro dos respetivos órgãos de decisão não podem solicitar ou receber instruções das instituições, órgãos ou organismos da União, dos Governos dos Estados-Membros ou de qualquer outra

Para além de ser responsável pela condução da política monetária na Zona Euro desde 1999, o BCE tem competência no âmbito da supervisão, de modo a garantir a aplicação eficiente e coerente da política da União Europeia, relacionada com a supervisão prudencial das instituições de crédito.

A definição e execução da política monetária pelo BCE tem como objetivo principal a estabilidade dos preços[80], tentando manter a inflação sob controlo.

Já a supervisão tem como propósito assegurar a segurança e solidez das instituições de crédito, assim como a estabilidade do sistema financeiro[81].

Portanto, o BCE tem funções de supervisão e regulação e é desde 2014 o responsável pela supervisão de todas as instituições de crédito dos Estados-Membros participantes no Mecanismo Único de Supervisão (MUS)[82].

De modo a poder cumprir estas funções e com o intuito de garantir elevados padrões de supervisão, o BCE tem poder de decisão, podendo, para isso, adotar regulamentos obrigatórios, de caráter geral e sujeitos ao controlo jurisdicional de legalidade por parte do TJUE[83]. Caso se trate de regulamentos que concedam opções aos Estados-Membros, o BCE aplica também a legislação nacional relacionada com o exercício dessas opções[84]. O BCE pode ainda emitir decisões obrigatórias para os destinatários que identificam.

O BCE e os bancos centrais nacionais formam o Sistema Europeu de Bancos Centrais (SEBC), com o objetivo de manter a estabilidade dos preços. Para conseguir cumprir esta estabilidade, Banco Central Europeu recorre às suas ferramentas de influência sobre o mercado, divulgando as suas previsões, de modo a induzir as instituições de crédito a assumirem esse resultado. O BCE controla, ainda, a massa monetária que pode adequar às alterações do mercado. Para conseguir controlar a massa

---

entidade. As instituições, órgãos ou organismos da União, bem como os Governos dos Estados-Membros, comprometem-se a respeitar este princípio e a não procurar influenciar os membros dos órgãos de decisão do Banco Central Europeu ou dos bancos centrais nacionais no exercício das suas funções."

[80] Artigo 127.º TFUE.

[81] Regulamento (UE) N.º 1024/2013 do Conselho, de 15 de outubro de 2013, que confere ao BCE atribuições específicas no que diz respeito às políticas relativas à supervisão prudencial das instituições de crédito, parágrafo (17).

[82] LUCAS, Eugénio Pereira, "Lições de Direito da União Europeia", 1.ª Edição, Quid Juris?, 2023, página 236

[83] Artigo 132.º, n.º 1 TFUE;

[84] Artigo 4.º, n.º 3 do Regulamento (UE) N.º 1024/2013 do Conselho, de 15 de outubro de 2013, que confere ao BCE atribuições específicas no que diz respeito às políticas relativas à supervisão prudencial das instituições de crédito.

monetária, o Banco Central Europeu cede e absorve liquidez junto do mercado bancário por meio de operações em mercado aberto, delimitando a taxa de juro de curto prazo[85].

É ao BCE que compete a fixação das taxas de juro oficiais que recebe dos bancos comerciais europeus pelos empréstimos que lhes disponibiliza. Estas taxas de juro influenciam as taxas de juro inerentes ao contrato de crédito.

As taxas de juro diretoras da Zona Euro são fixadas pelo BCE e consistem na taxa de facilidade permanente de cedência de liquidez, aplicável à cedência de liquidez disponibilizada aos bancos pelo prazo de um dia (prazo overnight); a taxa das operações principais de refinanciamento pela qual os bancos solicitam frequentemente empréstimos ao BCE e a taxa da facilidade permanente de depósito, pela qual os bancos recebem os fundos que depositam no BCE. Estas taxas são essenciais para a condução da política monetária da Zona Euro.

3.8. Os juros negativos e a lei n.º 32/2018

Os juros negativos consistem numa expressão económica relacionada com a quantia que o mutuante se encontra obrigado a entregar ao mutuário por aplicação da taxa de juro negativa[86].

Pela primeira vez desde a criação do Euro, em setembro de 2014, foram registadas taxas Euribor negativas para os prazos mais curtos. Esta situação, que até então parecia impossível, e que reflete um excesso de liquidez não saudável, estendeu-se posteriormente para prazos mais longos. Em janeiro de 2015, e novamente em maio de 2015, tanto a taxa Euribor a um mês quanto a taxa Euribor a três meses apresentaram valores negativos.

Entre 2015 e 2018 os bancos portugueses foram confrontados com a questão de saberem qual deveria ser o regime aplicável aos contratos de mútuo bancários perante um cenário de indexantes negativos resultante da política do BCE e se as cláusulas que fixavam a taxa de juro mínima no contrato de mútuo bancário seriam válidas, pois o que

[85] FERREIRA, Eduardo Paz, "Integração e Direito Económico Europeu", 2.ª Edição, AAFDL Editora, 2022, página 462

[86] "Estudos de Direito do Consumo", Volume II, coord. Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde, Francisco Rodrigues Rocha e Vítor Palmela Fidalgo, "Crédito à Habitação em Portugal", Isabel Menéres Campos, CIDP, 2023, página 815

sucedia na maioria dos contratos celebrados em Portugal era que essa cláusula nem era estipulada.

O cenário de taxas de juro negativas era muito improvável pelo que os bancos não previram a aplicabilidade dessa situação nos contratos de crédito à habitação. Sobre esta temática, discutiram-se os efeitos dos indexantes negativos nos contratos de empréstimo bancário com taxa variável, nomeadamente, se o banco, enquanto mutuante, poderia ser obrigado a pagar juros ao mutuário, e se poderia haver possibilidade de descontar o valor negativo do indexante na contraprestação a ser paga pelo mutuário.

Na altura, para se protegerem, várias instituições de crédito estabeleceram cláusulas contratuais nos empréstimos bancários que garantiam que em caso de verificação de uma taxa de juro negativa, o valor a ser considerado deveria ser zero, pelo que o cliente pagaria apenas o *spread*. O Banco de Portugal defendeu, no entanto, que as condições definidas nos contratos de crédito à habitação deveriam ser cumpridas, recusando a prática dos bancos em arredondar o indexante negativo para zero.

Nesse contexto, a Lei n.º 32/2018, de 18 de julho passou a instituir a obrigatoriedade de as instituições bancárias refletirem totalmente a descida da taxa Euribor nos contratos de crédito à habitação, refletindo-se na primeira lei a alterar o Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho.

De acordo com o que decorre do artigo 21.º-A do DL, sendo neste caso o banco o devedor da parcela, mas também o credor do capital, quando se verifique uma taxa de juro negativa resultante da soma do indexante com o spread, as instituições de crédito devem refletir integralmente essa taxa nos valores devidos pelos mutuários nos contratos de crédito, podendo as instituições deduzir o valor negativo do capital em dívida na próxima prestação vincenda ou criar um crédito a favor do cliente, que será subtraído dos juros futuros assim que estes se tornem positivos. Se, ao término do contrato, ainda houver um crédito a favor do cliente, as instituições de crédito devem pagar o respetivo valor.

4. O CRÉDITO À HABITAÇÃO

4.1. O Contrato de Crédito

A palavra "crédito" decorre do latim "*creditum, credere"*, ou seja, acreditar ou confiar.

A autonomização do crédito, ou seja, o processo pelo qual o crédito se tornou independente e capaz de operar de forma autónoma dentro do sistema financeiro, manifestou-se no século XIX, tendo sido decorrente da revolução industrial, pelo facto de os novos investimentos industriais geradores de riqueza implicarem a detenção de um montante de capital que poderia ser superior à disponibilidade financeira dos indivíduos[87].

Inicialmente, o crédito bancário designava o conjunto de operações que possibilitava, mediante a intervenção do banqueiro, mobilizar os meios financeiros que permitissem investimentos reprodutivos. Através de operações onerosas, o banqueiro era remunerado pelos seus serviços, pelo risco que essas operações envolviam e pela retribuição do capital cedido ou obtido[88].

O contrato de crédito à habitação é caracterizado por consistir numa operação bancária ativa de longo prazo, contratado por mais de cinco anos, que é facultado a pessoas singulares, constituindo-se uma garantia que usualmente se trata de hipoteca do imóvel, e cuja aquisição é financiado pela instituição de crédito. Este contrato é qualificado como real quoad constitucionem (apesar de em certos casos ser um contrato consensual quando se verifica a não entrega imediata do dinheiro), constituindo a obrigação do mutuário restituir a quantia mutuada[89].

Este contrato pode ser classificado como mútuo de escopo uma vez que o empréstimo que a conceder assume uma finalidade, exigindo o cumprimento de uma panóplia de medidas que tutelam a posição jurídica do consumidor, ficando também obrigado a aplicar o dinheiro mutuado na finalidade para a qual o empréstimo foi concedido. Sendo a maioria destes contratos garantidos por hipoteca do imóvel adquirido,

---

[87] MENEZES CORDEIRO, António, "Direito Bancário I, Direito Material", Almedina, 2023, páginas 582 e 583

[88] MENEZES CORDEIRO, António, "Direito Bancário I, Direito Material", Almedina, 2023, página 583

[89] "Estudos de Direito do Consumo", Volume II, coord. Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde, Francisco Rodrigues Rocha e Vítor Palmela Fidalgo, "Crédito à Habitação em Portugal", Isabel Menéres Campos, CIDP, 2023, página 812

mas podem ser acordadas outras garantias que se adequem ao risco do empréstimo pela instituição de crédito[90].

O crédito à habitação resulta num empréstimo ou num mútuo bancário e o seu regime jurídico aplicável consiste no regime mercantil, mas não só. É-lhe aplicável todo o regime que seja próprio das operações bancárias, como por exemplo, as disposições do Decreto-Lei n.º 58/2013, de 8 de maio que versa sobre as regras aplicáveis às taxas de juro e comissões que devem ser cobradas durante a vigência do contrato.

O contrato de mútuo bancário deve ser reduzido a escrito, bem como as suas estipulações acessórias e os contratos conexos. Sendo na maior parte das vezes constituída uma garantia de hipoteca, o contrato é sujeito a escritura pública ou documento particular autenticado.

O conceito de contrato de crédito e de crédito bancário ou de contrato de financiamento, possui uma enorme amplitude, não remetendo para uma qualificação de natureza jurídica a que corresponda um regime próprio, mas sim a uma referência com um significado eminentemente económico. Para além de corresponderem às suas formulações jurídicas centrais, o conceito de empréstimo ou mútuo bancário abrange todos os negócios jurídicos nos quais o banco fornece meios financeiros ao cliente que devem por este ser reembolsados posteriormente. Ou seja, envolve contratos com prestações pecuniárias entre um banco, em que a prestação e contraprestação sejam diferidas para um momento futuro[91].

O contrato de crédito à habitação resulta num dos contratos com maior relevância a nível social para as famílias tendo em consideração que é a sua principal fonte de endividamento, e que representa talvez o maior investimento que irão realizar ao longo de toda a sua vida[92].

Na medida em que o acesso à habitação própria representa um investimento significativo, comparativamente ao rendimento de curto prazo das famílias, foram criadas desde cedo linhas de crédito específicas, tais como as linhas de crédito pessoal ou

[90] "Estudos de Direito do Consumo", Volume II, coord. Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde, Francisco Rodrigues Rocha e Vítor Palmela Fidalgo, "Crédito à Habitação em Portugal", Isabel Menéres Campos, CIDP, 2023, página 812
[91] PEREIRA, Jorge Brito, "Contratos Bancários", 2023, Almedina, página 139
[92] CARVALHO, Jorge Morais, "Estudos de Direito Bancário I", Almedina, 2019, página 317

hipotecário. Assumindo, nesse sentido, o mútuo bancário tamanha importância económica e social, o legislador criou alguns regimes especiais, que englobam, inclusivamente, a proteção do mutuário (que tem vindo a ser reforçada nos últimos anos).

Existem vários diplomas relevantes que versam sobre a matéria do crédito à habitação. A Diretiva n.º 2014/17/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro de 2014 foi transposta para o ordenamento jurídico português pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, que entrou em vigor a 1 de janeiro de 2018 e que passou a regular os principais elementos do contrato de crédito à habitação e pelo Decreto-Lei n.º 81-C/2017, que aprovou o regime jurídico que estabelece os requisitos de acesso e de exercício da atividade de intermediário de crédito e da prestação de serviços de consultoria.

O DL n.º 74-A/2017 consistiu no primeiro diploma em Portugal a regular organizada e sistematicamente os aspetos fundamentais referentes ao contrato de crédito à habitação que até à entrada em vigor do referido Decreto-Lei se encontrava fracionado em diversos diplomas legais e regulamentares. Apesar de ainda se encontrar em vigor com algumas alterações, este Decreto-Lei revogou em parte o Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro, que estabelece o regime jurídico de concessão de crédito para aquisição, construção e realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, bem como para aquisição de terreno para construção própria permanente[93]. Algumas das revogações prendem-se com o Capítulo II referente ao regime geral de crédito e o Capítulo V sobre a aquisição de terreno.

Existem outros diplomas relevantes no âmbito do crédito à habitação, nomeadamente, o DL n.º 255/93, de 15 de julho, que versa sobre a transmissão de imóveis destinados à habitação mediante documento particular em modelo próprio, quando seja acompanhada de contrato de mútuo, com ou sem hipoteca, em que a entidade mutuante seja uma instituição de crédito.

O Decreto-Lei n.º 74-A/2017 define no seu artigo 4.º o contrato de crédito "pelo qual um mutuante concede ou promete conceder a um consumidor um crédito sob a forma de mútuo, abertura de crédito, diferimento de pagamento ou qualquer outro acordo de financiamento semelhante, designadamente locação financeira". Este DL regula um dos

[93] Artigo 1.º, alíneas a) e b) do Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro

aspetos de maior relevo bancário, económico e social, o mútuo com hipoteca para habitação própria do mutuário, pois a maioria dos créditos à habitação resulta na compra de um imóvel, colocando o mesmo como garantia, caso ocorra uma situação de incumprimento do contrato.

A celebração de um contrato de crédito para habitação própria e permanente envolve uma decisão económica importante por parte do mutuário, pois trata-se de um contrato duradouro, ou melhor dizendo, um *life time contract*. Este contrato duradouro é essencial à existência da pessoa, uma vez que, ainda que indiretamente, proporciona o acesso a um bem fundamental: a habitação. Assim, constitui um contrato essencial para a realização e integração do indivíduo na sociedade. O contrato de mútuo para aquisição de habitação própria e permanente é um contrato de crédito ao consumo com características específicas devido à importância dos valores envolvidos, da duração do contrato e da finalidade do crédito[94].

Já os mutuantes, que são instituições especializadas na concessão de crédito (artigo 4.º do RGICSF), preocupam-se em assegurar a avaliação sobre os riscos envolvidos nas operações, evitando que produzam declarações negociais precipitadas que resultem na assunção de riscos elevados. Rui Ataíde classifica os empréstimos bancários como "contratos consensuais de que resultam duas obrigações monetárias interdependentes: a obrigação do banco de creditar, por via de uma inscrição, a conta do mutuário pelo valor da soma acordada e a obrigação do mutuário de pagar o capital e os juros convencionados". Nesse sentido, defende que o mútuo bancário é um "contrato consensual sem entrega, socialmente típico, celebrado ao abrigo da autonomia privada, embora com forte prevalência dos usos bancários e das cláusulas contratuais gerais"[95].

Usualmente a doutrina portuguesa[96] aponta três elementos típicos nos contratos de crédito: o diferimento da troca, a confiança e o risco. No entanto, Jorge Brito Pereira afirma que essa formulação é apenas parcialmente correta, e que requer uma revisão.

---

[94] FONSECA, Ana Taveira da, "O contrato de crédito para aquisição de habitação permanente garantido por hipoteca à luz dos princípios da life time contracts", em "Pessoa, Direito e Direitos, Coordenadores Nuno Manuel Pinto Oliveira, Benedita Mac Crorie, Escola de Direito da Universidade do Minho, 2016, página 183

[95] ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, "Direito dos Contratos. Comodato. Mútuo. Mandato. Depósito.", GESTELEGAL, 2022, páginas 57, 58 e 59

[96] Vide Manuel Januário da Costa Gomes, em Contratos Comerciais, páginas 260-261 e José Maria Pires em Direito Bancário: As Operações Bancárias, II, página 182

Começando pelo diferimento das prestações, o autor afirma que nos contratos de crédito existe sempre a troca de uma prestação presente por uma prestação futura, de modo que o intervalo temporal pode variar, sendo maior ou menor, e em certos casos pode mesmo ser de apenas algumas horas ou minutos. No entanto, não é possível conceber um contrato de crédito sem que essa dilação temporal exista. O autor destaca que o diferimento é de natureza económica, e não tanto jurídica, caracterizando-se pelo diferimento do momento do cumprimento, ao invés de consistir num diferimento prestacional. Através da formalização de um contrato de crédito, o banco fornece ao cliente uma quantia em dinheiro, originando um direito de crédito, com vencimento futuro. Por isso, do ponto de vista económico, é necessário existir um desfasamento temporal no cumprimento das prestações devidas para que o contrato tenha sentido funcional[97].

Adicionalmente, Jorge Brito Pereira sustenta que a visão de que a confiança é um elemento indispensável do contrato de crédito se encontra ultrapassada e estereotipada sobre as características do tráfego bancário, pois quando concede o crédito, o Banco fá-lo porque após devida ponderação sobre os elementos do que lhe é proposto, conclui que o risco compensa face ao acordado[98].

Por último, com a celebração de um contrato de crédito, o Banco corre sempre o risco de o cliente não cumprir a prestação devida, não pagando pontualmente os juros e o reembolso de capital. O autor alude para o facto de no setor bancário o risco de incumprimento ser muito ponderado aquando da formação da vontade de contratar, sendo logo aí, mitigado. Por isso afirma que dos elementos que são apresentados habitualmente como característicos dos contratos de crédito, o único que cumpre realmente essa função é o diferimento das prestações[99].

Com base no exposto, Jorge Brito Pereira acaba por definir o contrato de crédito como um acordo no qual o banco, sob diversas formas jurídicas, disponibiliza recursos financeiros a favor do cliente. Este, por sua vez, tem a obrigação de reembolsar esses fundos num momento futuro, geralmente com acréscimo de uma remuneração[100].

[97] PEREIRA, Jorge Brito, "Contratos Bancários", 2023, Almedina, página 142 e 143
[98] PEREIRA, Jorge Brito, "Contratos Bancários", 2023, Almedina, página 143
[99] PEREIRA, Jorge Brito, "Contratos Bancários", 2023, Almedina, página 145
[100] PEREIRA, Jorge Brito, "Contratos Bancários", 2023, Almedina, página 145

4.2. A importância da publicidade e dos deveres de informação pré-contratual

O Direito visou, desde sempre, proteger os fracos, pelo que tanto no Direito romano, como no antigo Direito português, foram criadas normas com o objetivo de acautelar a posição dos consumidores[101].

A revolução industrial e o desenvolvimento dos meios de transporte vivenciados no final do século XIX, que consigo trouxeram elevados progressos económicos, multiplicaram consideravelmente os bens disponíveis. No entanto, a evolução do circuito económico resultou na ausência de contacto entre os consumidores e os produtores, pelo que qualquer reclamação era quase inútil, sendo que os intermediários afastavam qualquer responsabilidade[102]. O problema tornou-se mais grave com a publicidade e respetivos métodos de tentar criar aparentes necessidades de produtos que visivelmente seriam bons, mas que nem sempre tinha a qualidade esperada. Nestes casos, o Estado só intervinha quando estavam em causa situações extremas, como a proteção da saúde pública, deixando o resto para o mercado solucionar[103]. Com o criar de uma sociedade cada vez mais consumista, tornou-se necessária a exigência de uma proteção do consumidor.

O Direito português contava com regras de proteção aos consumidores que se inseriam no contrato de compra e venda, mas não se mostravam suficientes para assegurar totalmente a esfera de proteção do consumidor, que acabou por desenvolver-se em vários países da União Europeia pela vontade dos consumidores e pela pressão europeia[104]. O Direito Europeu acabou, assim, por ter uma influência significativa no âmbito da tutela do consumidor em Portugal, tanto no Direito bancário como no Direito civil. A CRP prima, no seu artigo 60.º, pela defesa do consumidor, pelo que a sua razão jurídica influencia a concretização da lei, nomeadamente, aquando da transposição de diretivas europeias.

Na sua versão de 1957, o Tratado de Roma não compreendia qualquer regra sobre os consumidores, perfilhando um entendimento "produtivista". Preocupava-se principalmente em eliminar os entraves à livre circulação dentro da União Europeia. Somente com a Cimeira de Paris, em 1972, se primou pela tutela dos consumidores, tendo

[101] MENEZES CORDEIRO, António, "Direito Bancário I", Almedina, 2023, página 205
[102] MENEZES CORDEIRO, António, "Direito Bancário I", Almedina, 2023, página 205
[103] MENEZES CORDEIRO, António, "Direito Bancário I", Almedina, 2023, página 205 e 206
[104] MENEZES CORDEIRO, António, "Direito Bancário I", Almedina, 2023, página 207

o Conselho adotado em 1975 “um programa preliminar da CEE para uma política de proteção e de informação do consumidor”, firmado em cinco direitos fundamentais: o direito à proteção da saúde e segurança; o direito à proteção dos seus interesses económicos; o direito à reparação dos danos sofridos; o direito à informação e à formação e o direito à representação ou a ser ouvido[105].

A aprovação da Lei n.º 29/81, de 22 de agosto, entretanto revogada pela Lei n.º 24/96, 31 de julho, definiu a disposição legal sobre a defesa do consumidor, tendo estipulado no seu artigo 9.º, n.º 1, com a epígrafe “Direito à informação”, que “*o consumidor tem direito a ser informado completa e lealmente, com vista à formação da sua decisão de contratar, e em qualquer caso antes da celebração do contrato, sobre as características essenciais dos bens ou serviços que lhe vão ser fornecidos, por forma a poder fazer uma escolha consciente e racional entre os bens e serviços concorrentes e utilizar completa segurança e de maneira satisfatória esses bens e serviços*”.

O contrato de crédito consiste num vínculo complexo que implica um conjunto de deveres acessórios. O dever de informar e/ou de esclarecer, numa fase anterior ao contrato, ou durante a execução do mesmo, torna-se essencial para tutelar as relações de confiança que possam vir a ser estabelecidas entre as partes. Entre o devedor e o banco é criada uma relação bancária caracterizada por um nível de proteção da confiança. A crise provocada pelo Covid-19 e pela guerra entre a Rússia e a Ucrânia destacou a importância de uma conduta caracterizada pela prudência e transparência das instituições de crédito aquando do estabelecimento e durante as relações de negócios com os seus clientes.

Sobre as regras de proteção do consumidor inerentes ao setor financeiro, Menezes Cordeiro caracteriza a tutela do consumidor como o “elo final do circuito económico” e como um “traço axiológico dos nossos dias”, concretizando-se essa tutela do consumidor de produtos financeiros em vários canais, recordando quatro deles: as regras institucionais, o regime das cláusulas contratuais gerais, as regras de responsabilidade bancária e o regime do crédito ao consumo. Nesse sentido, “o Direito bancário institucional, com os poderes de supervisão atribuídos ao Banco Central, visa a proteção do sistema financeiro e, naturalmente, a do consumidor final” que “pode consistir no devedor principal e, a ele ligado, no garante”. Por essa via, Menezes Cordeiro defende

[105] MENEZES CORDEIRO, António, “Direito Bancário I”, Almedina, 2023, página 208

que "todas as regras de transparência, de sigilo e de eficiência que preenchem o Direito bancário têm também o garante como destinatário, ainda que indireto"[106].

O crédito deve ser concedido de forma responsável, sendo esse um dos princípios fundamentais de atuação das instituições de crédito. O contrato de crédito à habitação deve garantir de modo eficaz e efetivo a proteção do mutuário, pelo que "o paradigma de que o consumidor informado saberá tomar as melhores decisões vem sendo pouco a pouco substituído por um modelo de *responsable lending*, em que o mutuante também se responsabiliza pelos riscos da concessão de crédito ao longo de toda a execução do contrato"[107].

Menezes Cordeiro considera que "em mercê dos valores sociais, económicos e mesmo éticos, o banqueiro deve desenvolver uma certa atuação pedagógica, junto dos clientes: uma postura reforçada pela crise de 2009/2014 e pelas subsequentes crises causadas pela Pandemia de Covid-19 (2019-2021) e pela Guerra da Ucrânia (2022-2023). Essa atuação não irá ao ponto de descaracterizar a atividade bancária, como comercial e lucrativa. No entanto, ela terá de ser suficientemente efetiva para levar, como exemplo, o banqueiro a recomendar, ao cliente particular interessado num determinado produto, uma solução diversa que, em concreto, se mostre mais apelativa, para este"[108].

Nas negociações preliminares ao contrato de crédito à habitação, as partes devem respeitar os valores fundamentais da ordem jurídica, pautando-se pela boa-fé[109], estando em causa o instituto da *culpa in contrahendo*[110].

Com a entrada em vigor do DL 74-A/2017, as instituições de crédito passaram a ser obrigadas a cumprir o dever de informação no âmbito da negociação, celebração e vigência dos contratos de crédito regulados pelo DL de modo completo, verdadeiro, atualizado, claro, objetivo e adequado aos conhecimentos do consumidor individualmente

---

[106] MENEZES CORDEIRO, António Barreto, "Tratado de Direito Civil X, Direito das Obrigações, Garantias", 2.ª Edição Atualizada, Edições Almedina, S.A., Setembro de 2023, página 216

[107] FONSECA, Ana Taveira da, "O contrato de crédito para aquisição de habitação permanente garantido por hipoteca à luz dos princípios da life time contracts", em "Pessoa, Direito e Direitos, Coordenadores Nuno Manuel Pinto Oliveira, Benedita Mac Crorie, Escola de Direito da Universidade do Minho, 2016, página 183 e 184

[108] MENEZES CORDEIRO, António, "Direito Bancário I, Direito Material", Almedina, 2023, páginas 311 e 312

[109] Cf. artigo 227.º do CC

[110] MENEZES CORDEIRO, António, "Direito Bancário – Relatório", 1997, Almedina, página 110

considerado, estando obrigados a disponibilizar a informação aos mutuários de forma legível[111].

Adicionalmente, o DL menciona que as comunicações comerciais e de publicidade sobre contratos de crédito devem ser leais, claras e não enganosas, sendo proibida qualquer forma de comunicação que possa criar falsas expectativas nos consumidores quanto à disponibilização ou ao custo de um crédito. Essa publicidade e qualquer comunicação comercial em que o mutuante se proponha a conceder crédito deve indicar a TAEG (e todas as TAEG diferentes, se aplicável) do contrato de crédito a que se refere, bem como as informações normalizadas[112].

Relativamente ao dever pré-contratual, os intermediários de crédito devem disponibilizar permanentemente nos seus sites oficiais na Internet a informação geral clara, verdadeira, completa, compreensível e legível sobre os contratos de crédito, em suporte papel ou duradouro[113].

A Diretiva n.º 2014/17/UE procurou garantir uma melhor tutela do consumidor na contratação de crédito à habitação por meio de uma melhor prestação de informação pré-contratual, por exemplo, através da obrigatoriedade da FINE - Ficha de Informação Normalizada Europeia, tendo o seu modelo sido aprovado pela Instrução 19/2017 do Banco de Portugal. O DL n.º 74-A/2017 prevê nos seus artigos 8.º a 13.º que na fase pré-contratual a instituição de crédito deve prestar um conjunto de informações ao mutuário, devendo disponibilizar a FIN – Ficha de Informação Normalizada, a qual compreende os pontos fundamentais a serem negociados entre os mutuários e a instituição de crédito. A FIN inclui as condições do empréstimo (ou seja, a taxa de juro, a taxa anual de encargos efetiva, os prazos e os custos totais), os planos de amortização da dívida e reflete, inclusive, o impacto que uma eventual subida da taxa de juro pode ter. Considera-se que as instituições de crédito cumpriram os deveres pré-contratuais de informação na condição de terem facultado aos mutuários a FIN, que deve ser devidamente preenchida, bem como os contratos conexos, vendas associadas (como é o caso dos seguros).

[111] Artigo 8.º do DL 74-A/2017, de 23 de junho
[112] Artigos 9.º e 10.º do DL 74-A/2017, de 23 de junho
[113] Artigo 12.º do DL 74-A/2017, de 23 de junho

Não obstante a lei não impor um montante máximo a financiar, é habitual os bancos mutuarem entre 85% ou 90% do capital para aquisição do imóvel. A taxa de esforço costuma situar-se entre os 35% e os 50%, pelo que quanto maior for a taxa, mais dificuldades o mutuário terá em garantir o pagamento usual do empréstimo. A instituição de crédito e o mutuário acordam o prazo em que o empréstimo deve ser reembolsado, apesar de poder ser sujeito a alteração durante a vigência do contrato. No entanto, o normalmente fixa-se entre os 25 e os 50 anos, não excedendo, usualmente, os 75 anos de idade do mutuário[114].

4.3. A crise financeira de 2008 e o seu impacto no crédito à habitação

O tema do crédito hipotecário ganhou especial relevância em contexto de crise económica a nível global principalmente a partir da crise económico-financeira internacional de 2007, com origem na América do Norte, que surgiu com a crise dos créditos *subprime*. Estes empréstimos imobiliários de alto risco prestados a indivíduos com poucos recursos tinham sido inseridos em pacotes de ativos de composição complexa no mercado norte-americano e vendidos por todo o Mundo. A expansão significativa desses créditos gerou um infortúnio, tendo inúmeras empresas imobiliárias americanas entrado em crise. Geraram-se enormes dificuldades em diversas instituições de crédito que se encontraram impedidas de se recapitalizarem no momento[115]. Em consequência deste cenário, assistiu-se a um declínio acentuado dos preços no setor imobiliário e ao colapso e falência, em setembro de 2008, do banco de investimento *Lehman Brothers*, um banco de investimento americano que contava com mais de 10.000 funcionários e com um ativo de biliões de dólares.

Esta crise trouxe consigo a deflação – um mundo de queda de preços e salários. A sociedade presenciou na altura uma quebra imensa no consumo, o que induziu a uma diminuição nas vendas, ao aumento do desemprego, à diminuição no investimento e os Estados acabaram por ver as suas despesas sociais aumentar. Esta realidade piorou

[114] "Estudos de Direito do Consumo", Volume II, coord. Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde, Francisco Rodrigues Rocha e Vítor Palmela Fidalgo, "Crédito à Habitação em Portugal", Isabel Menéres Campos, CIDP, 2023, página 814

[115] MENEZES CORDEIRO, António, "Tratado de Direito Civil IX, Direito das Obrigações, Almedina, 2019, página 703

drasticamente com a manipulação do valor real do défice orçamental e da dívida na Grécia, originando a crise das dívidas soberanas[116].

A Europa acabou por ser a zona mais afetada pela crise das dívidas soberanas em 2008, em resultado dos seus bancos estarem diretamente relacionados com o mercado hipotecário e à aquisição de produtos privados da América do Norte. Em pouco tempo, os grandes bancos europeus ficaram imersos em sérias dificuldades das quais só conseguiram sair com intervenções maciças dos Estados"[117].

Esta crise alterou radicalmente o paradigma que existia no crédito à habitação, caracterizado até 2008 pela estabilidade, principalmente na Europa Ocidental. A concessão de crédito tornou-se muito mais rara em virtude do aumento acentuado dos *spreads* pelos bancos, tendo os compradores de habitação própria sido confrontados com sérias dificuldades em pagar as prestações de crédito a que se encontravam vinculados, pelo crescimento do desemprego, pelos cortes salariais e pelo aumento dos impostos[118]. O mercado imobiliário foi assolado por uma crise originada por vários motivos, mas sobretudo pelas dificuldades e inúmeras restrições no acesso ao crédito, pela insolvência dos agentes imobiliários, e também pela reforma realizada em 2006 no arrendamento urbano em Portugal, tendo as pessoas adiado a compra de imóveis[119].

Os mutuários do crédito à habitação acabaram por sofrer um forte impacto, especialmente pela fraca proteção que o sistema europeu e os EUA proporcionavam aos mutuários na altura.

Em Portugal, a dívida pública portuguesa cresceu exponencialmente em 2008 e, consequentemente, assistimos à "descida do crescimento real do PIB"[120]. Em Portugal

---

[116] ANDRÉ, Patrícia, Teresa Violante e Maria Inês Gameiro, "Os Tribunais e a crise económica e financeira: Uma análise do discurso judicial", Fundação Francisco Manuel dos Santos, Estudos da Fundação, dezembro de 2019, página 23

[117] MENEZES CORDEIRO, António, "Tratado de Direito Civil IX, Direito das Obrigações, Almedina, 2019, página 704

[118] I CONGRESSO DE DIREITO BANCÁRIO, coord. Miguel Pestana de Vasconcelos, 1, Lisboa, 2015 – "O impacto da crise financeira no regime do crédito à habitação", Luís Menezes Leitão, Almedina, 2015, página 9

[119] "Estudos de Direito do Consumo", Volume II, coord. Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde, Francisco Rodrigues Rocha e Vítor Palmela Fidalgo, "Crédito à Habitação em Portugal", Isabel Menéres Campos, CIDP, 2023, Página 808

[120] ANDRÉ, Patrícia, Teresa Violante e Maria Inês Gameiro, "Os Tribunais e a crise económica e financeira: Uma análise do discurso judicial", Fundação Francisco Manuel dos Santos, Estudos da Fundação, dezembro de 2019, página 12

sentiram-se os efeitos da crise especialmente a partir de 2010, na crise bancária (com a falta de liquidez os empréstimos reduziram drasticamente), na crise Estatal (com o aumento dos impostos, taxas e quebra de receitas), na crise empresarial (caracterizada pela dificuldade de crédito, diminuição no consumo e aumento de encargos), e na crise dos consumidores (com os cortes salariais e aumento do desemprego).

Muitos mutuários perderam as suas casas e ficaram com dívidas consideráveis às instituições de crédito porque de modo geral o crédito à habitação é contratado com uma garantia hipotecária.

A intervenção legislativa sobre este tema começou por procurar a criação de condições para os mutuários de crédito à habitação conseguirem solver as suas dívidas. Esta intervenção quis também limitar a faculdade dos bancos poderem rever as condições do crédito à habitação e pretendeu, em caso de incumprimento, impedir consequências demasiado gravosas para os mutuários.

Com o DL 103/2009, de 12 de maio (que, entretanto, sofreu algumas alterações) foi criada uma linha de crédito extraordinária com o objetivo de proteger a habitação própria permanente se pelo menos um dos mutuários do crédito à habitação se encontrasse em situação de desemprego. Essa linha de crédito era concedida pelo Estado num espaço temporal que não excederia dois anos. No entanto, o mutuário tinha de reembolsar o Estado findo esse prazo.

Com a entrada em vigor da Lei n.º 59/2012, de 9 de novembro (que alterou o DL n.º 349/98, de 11 de novembro), os Bancos passaram a estar limitados relativamente à possibilidade de poderem rever unilateralmente as condições do crédito, salvaguardando a posição dos mutuários de crédito à habitação. O seu artigo 28.º-A consagra a proibição de aumento de encargos com o crédito, nomeadamente no que se refere ao aumento dos *spreads* anteriormente estipulados em contratos de crédito à habitação em caso de renegociação dos mesmos, caso se verifique que o mutuário tenha procedido ao arrendamento da totalidade ou parte da habitação caso tenha havido mudança do local de trabalho do mutuário, ou o mesmo tenha ficado em situação de desemprego; e no caso de renegociação do crédito decorrente de divórcio, separação judicial de pessoas e bens, dissolução da união de facto ou um dos cônjuges tenha falecido, quando o empréstimo fique titulado por um mutuário que comprove que o respetivo agregado familiar tem

rendimentos que proporcionem uma taxa de esforço inferior a 55%, ou 60% no caso de agregados familiares com dois ou mais dependentes.

O Decreto-Lei n.º 58/2013, de 8 de maio também assumiu um papel importante no que respeita às normas que seriam aplicáveis à classificação e contagem do prazo das operações de crédito, aos juros remuneratórios, à capitalização de juros e à mora do devedor. A capitalização dos juros (o anatocismo) é lícita nas operações bancárias, de acordo com o artigo 7.º do referido DL. Nesse sentido, a capitalização de juros remuneratórios, vencidos e não pagos por parte dos bancos, depende de convenção das partes, reduzida a escrito, não podendo os mesmos ser capitalizados por períodos inferiores a um mês. Os juros podem ainda ser capitalizados de forma automática, sendo apenas possível na reestruturação ou consolidação de contratos de crédito.

A importância da formação dos colaboradores das instituições de crédito e respetiva certificação das entidades formadoras foi refletida nas Portarias n.º 385-C/2017 e 385-D/2017.

Tendo a crise financeira de 2007-2008 começado pelas más práticas na concessão de crédito hipotecário, muitos elementos de proteção concebidos pela Diretiva 2014/17/EU e transpostos a nível nacional pelo DL 74-A/2017, de 23 de junho, foram do interesse dos bancos e dos mutuários. As regras rigorosas de avaliação dos imóveis[121] e aferição da solvabilidade dos mutuários pelos mutuantes[122] tornaram-se essenciais para se garantir o crédito do banco, tendo em consideração que a curto prazo, pouco ou nada vale conceder um crédito hipotecário a um mutuário que se encontra em insolvência ou conceder um crédito relativamente próximo ao valor de mercado do imóvel hipotecado, pois não é garantido que com os anos o mesmo não desvalorize pelas flutuações do mercado[123].

Os efeitos da crise de 2007-2008 tiveram uma grande projeção no interesse da proteção do consumidor, que foi particularmente regulamentada de forma detalhada,

[121] Artigo 18.º do DL 74-A/2017, de 23 de junho
[122] Como foi estipulado no artigo 16.º do DL 74-A/2017, de 23 de junho
[123] VASCONCELOS, Luís Miguel Pestana de Vasconcelos, "Direito Bancário", 3.ª Edição, Almedina, 2021, página 205

principalmente através do referido DL 74-A/2017, de 23 de junho, pois o mutuário consiste na parte mais fraca da relação contratual.

Tendo também em consideração a quantidade de pessoas que passaram grandes dificuldades económicas em mercê da crise de 2007-2008, principalmente pelo aumento do desemprego, foi criado o regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil, pela Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro. O regime estabelecido pela referida lei passou a aplicar-se às situações de incumprimento de contratos de crédito celebrados no contexto do sistema de concessão de crédito à habitação destinado à aquisição, construção ou realização de obras de conservação e de beneficiação de habitação própria permanente de agregados familiares que se encontrem em situação económica muito difícil e apenas quando o imóvel em causa seja a única habitação do agregado familiar e tenha sido objeto de contrato de mútuo com hipoteca[124].

A crise económica e financeira vivida a partir de 2008 afetou a maioria dos países europeus, pelo que a deterioração das condições económicas e financeiras e o aumento do incumprimento dos contratos de crédito, associados nomeadamente ao desemprego, levaram as autoridades a tomar especial atenção à necessidade de acompanhamento permanente e sistemático, ao desenvolver medidas e procedimentos que resultem na regularização das situações de incumprimento dos contratos de crédito. Por esse motivo, a atuação prudente, correta e transparente passou a ser reforçada em todas as fases das relações de crédito estabelecidas com os clientes.

4.4. O regime da alteração das circunstâncias

O Direito bancário material corresponde ao Direito do dinheiro, levantando este recorrentemente questões e problemas específicos. Por esse motivo, suscita a necessidade de uma intervenção estatal especializada, intervenção essa que constitui a base do Direito bancário institucional. A experiência vivida ao longo dos tempos, pautada por inúmeras crises, reflete a realidade de que o dinheiro pode causar injustiças, por isso, o controlo jurídico torna-se essencial para proteger os particulares e o interesse público[125].

[124] Artigo 2.º, n.º 1 da Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro
[125] I CONGRESSO DE DIREITO BANCÁRIO, coord. Miguel Pestana de Vasconcelos, 1, Lisboa, 2015 – "O impacto da crise financeira no regime do crédito à habitação", Luís Menezes Leitão, Almedina, 2015, página 28

A celebração de um contrato gera um conjunto de direitos e deveres para as partes envolvidas. O contrato caracteriza-se enquanto negócio jurídico pelo facto de ambas as partes chegarem a um consenso quanto aos efeitos jurídicos decorrentes, estabelecendo assim, através de duas declarações negociais compatíveis entre si, uma norma jurídica comum que impactará as suas respetivas esferas jurídicas[126].

No entanto, o contrato faz parte de uma realidade social sujeita a alterações, e não obstante a segurança do negócio jurídico induzir à estabilidade contratual, as circunstâncias contratadas podem, inesperadamente, sofrer profundas alterações em virtude de fatores externos que os contraentes não conseguem controlar, tornando o cumprimento das obrigações a que se encontram obrigados excessivamente oneroso e difícil. Ademais, essas alterações provocam um enorme desequilíbrio entre as prestações correspetivas no caso em que estejam em causa contratos de longa duração, como é o caso do contrato de crédito à habitação. Alberto de Sá e Mello entende que a modificação ou resolução dos contratos por alteração das circunstâncias visa corrigir um desequilíbrio no plano contratual, derivado de acontecimentos imprevisíveis dado o quadro habitual expectável de evolução da realidade[127].

A alteração das circunstâncias refere-se a uma situação em que um contrato devidamente celebrado passa a enfrentar um grave desequilíbrio pelo facto de as circunstâncias existentes no momento da sua celebração terem sofrido mudanças significativas[128].

Embora o mutuário contrate um crédito com montantes e condições de reembolso que julga ter capacidade de cumprir, está a contratar um crédito com um financiamento de muito longo prazo, estando por isso sujeito a uma série de imprevistos e eventos não controláveis no momento da concessão do crédito. Esses eventos podem afetar diretamente o mutuário, reduzindo a sua capacidade financeira devido a doença ou desemprego involuntário, ou a ocorrência de qualquer problema na relação matrimonial. Além disso, podem ocorrer mudanças inesperadas na conjuntura financeira que conduza,

[126] MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de,"Direito das Obrigações, Volume I - Introdução da Constituição das Obrigações", 16.ª Edição, 2023, página 21

[127]

[128] I CONGRESSO DE DIREITO BANCÁRIO, coord. Miguel Pestana de Vasconcelos, 1, Lisboa, 2015 – "O impacto da crise financeira no regime do crédito à habitação", Luís Menezes Leitão, Almedina, 2015, página 40

por exemplo, ao aumento das taxas de juros, tornando o pagamento da dívida insustentável[129].

Um contexto de crises económicas, conflitos bélicos e sociais inevitavelmente desencadeia a emergência da figura da alteração das circunstâncias. Foi assim que sucedeu com as duas Grandes Guerras, com as crises petrolíferas que caracterizaram a década de 70, no decorrer dos processos de descolonização e de nacionalizações e com a crise financeira que teve início em 2007. Esta conjuntura repetiu-se, com maior ou menor intensidade, ao longo dos séculos que nos antecederam. Estes episódios históricos indicam, com grande probabilidade, que a alteração das circunstâncias pode desempenhar um papel significativo nos litígios que poderão ter resultado da crise pandémica vivida[130].

O jurista alemão *Kegel* introduziu a distinção entre grandes e pequenas alterações das circunstâncias nos anos 40. Nas primeiras são incluídas as grandes crises financeiras, as guerras mundiais, as pandemias e todos os outros eventos humanos ou naturais que representem um impacto social e contratual mais restrito. O Professor Menezes Cordeiro sustenta que embora seja uma distinção apelativa, não possui relevância dogmática, sendo o regime delineado no artigo 437.º do CC aplicável tanto às grandes quanto às pequenas alterações das circunstâncias[131].

A doutrina tem discutido ao longo dos anos sobre o tema da alteração das circunstâncias previsíveis para à data do cumprimento do contrato justificarem ou não a sua resolução ou modificação. O tema torna-se ainda mais relevante em virtude das graves perturbações económicas e financeiras que originadas pelos últimos conflitos mundiais. As partes podem acautelar a sua posição jurídica no acordo contratual acordado, quanto à eventualidade de uma modificação ou resolução do contrato, mas o legislador pode também estipular normas específicas sobre essas matérias.

O tema tem vindo a ganhar especial atenção, apontando-se duas soluções: a resolução contratual ou a modificação do conteúdo do mesmo.

---

[129] FONSECA, Ana Taveira da, "O contrato de crédito para aquisição de habitação permanente garantido por hipoteca à luz dos princípios da life time contracts", em "Pessoa, Direito e Direitos, Coordenadores Nuno Manuel Pinto Oliveira, Benedita Mac Crorie, Escola de Direito da Universidade do Minho, 2016, página 184

[130] PIRES, Catarina Monteiro, "Novo Coronavírus e Crise Contratual, Anotação ao Código Civil", Autor A. Barreto Menezes Cordeiro, AAFDL, 2020, página 62

[131] PIRES, Catarina Monteiro, "Novo Coronavírus e Crise Contratual, Anotação ao Código Civil", Autor A. Barreto Menezes Cordeiro, AAFDL, 2020, página 63

4.5. Confronto entre Princípios

À área bancária são aplicáveis os princípios gerais do Direito privado, tais como a tutela da pessoa, o princípio da autonomia privada, o princípio da boa-fé, o princípio da responsabilidade civil e o princípio da propriedade e respetiva transmissão.

O regime da alteração das circunstâncias coloca em contradição dois princípios jurídicos. Provoca uma tensão entre o princípio da autonomia privada e o princípio da boa-fé. Por um lado, a autonomia privada impõe o cumprimento pontual dos contratos livremente celebrados. Por outro lado, o princípio da boa-fé impede o enriquecimento súbito de uma parte à custa da outra, nos termos do qual não será lícito a uma das partes exigir da outra o cumprimento das suas obrigações sempre que uma alteração do estado de coisas posterior à celebração do contrato tenha levado a um desequilíbrio das prestações gravemente lesivo para essa parte[132].

O princípio da autonomia privada consiste na possibilidade de alguém estabelecer as suas próprias regras. No entanto, essas regras jurídicas definem-se pela generalidade e abstração. Não podem ser criadas por ato dos privados. Nesse sentido, o que os particulares efetivamente criam são comandos, que vigoram apenas para eles. A autonomia privada torna-se, desse modo, na capacidade de alguém estabelecer os efeitos jurídicos que irão impactar a sua própria esfera jurídica. Por isso, a autonomia privada não deve ser confundida com o direito subjetivo. De facto, a autonomia privada envolve uma permissão genérica de conduta, já que todos os sujeitos da ordem jurídica possuem essa capacidade de gerar efeitos jurídicos, sem que ninguém seja excluído dela.

A autonomia privada caracteriza-se por um espaço de liberdade, pois desde que certos limites sejam respeitados, as partes podem livremente provocar os efeitos jurídicos que desejarem. Menezes Leitão define, assim, a autonomia privada como a liberdade de criar efeitos jurídicos, uma vez que esses efeitos jurídicos produzidos irão impactar a esfera dos sujeitos que os produzem, dependendo essa produção reflexiva de efeitos jurídicos do uso do negócio jurídico, a forma preferencial do exercício da autonomia privada, dada a liberdade de produção de efeitos jurídicos que o caracteriza[133].

---

[132] MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de,"Direito das Obrigações, Volume I - Introdução da Constituição das Obrigações", 16.ª Edição, 2023, página 131

[133] MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de "Direito das Obrigações, Volume I - Introdução da Constituição das Obrigações", 16.ª Edição, 2023, páginas 20 e 21

Um dos requisitos de aplicação do artigo 437.º, n.º 1 do CC prende-se com a exigência de as obrigações assumidas pela parte lesada terem de afetar gravemente os princípios da boa-fé. Relativamente ao princípio da boa-fé, interessa analisá-lo no sentido objetivo ou normativo, definido como regra de conduta, ao qual se refere o artigo 437.º do CC. A obrigação caracteriza-se pelo dever de adotar uma conduta em benefício de outrem. O vínculo obrigacional resulta em regras de comportamento que se devidamente respeitadas, proporcionarão a satisfação do direito de crédito por meio da realização da prestação pelo devedor, sem causar danos a nenhuma das partes. No entanto, podem surgir casos em que a realização da prestação se faça em certos termos que não permitam a plena satisfação do direito de crédito, ou mesmo permitindo-a, sejam capazes de causar danos ao credor. Além disso, a exigência do cumprimento pelo credor pode, em certos casos, ser contrária à funcionalização dos direitos de crédito devido aos prejuízos que serão causados ao devedor[134].

O princípio da boa-fé objetiva é plasmado na resolução ou modificação dos contratos por alteração das circunstâncias, no artigo 437.º, n.º 1 do CC, correspondendo este instituto à concretização dos deveres de atuar segundo a boa-fé. Menezes Cordeiro classifica-os como deveres acessórios de proteção, de informação e de lealdade. De acordo com Menezes Leitão, o artigo 437.º do CC corresponde "a uma manifestação específica do princípio da boa-fé que consiste em tornar ilegítimo o exercício de certas posições jurídicas quando ele se apresenta no caso concreto como contrário aos vetores fundamentais do sistema. Na alteração das circunstâncias é a exigência de cumprimento dos contratos que se torna ilegítima, quando as circunstâncias em que estes foram celebrados se alteram profundamente após a sua celebração, em contrariedade às expectativas e riscos assumidos pelas partes"[135]. Descreve a boa-fé como um princípio fundamental de Direito, aplicado no contexto do Direito das Obrigações para guiar o comportamento das partes. Esse princípio visa assegurar o vínculo obrigacional, em termos de pleno aproveitamento da prestação, e evitar a ocorrência de danos para as partes[136].

[134] MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de "Direito das Obrigações, Volume I - Introdução da Constituição das Obrigações", 16.ª Edição, 2023, página 54
[135] MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de,"Direito das Obrigações, Volume I - Introdução da Constituição das Obrigações", 16.ª Edição, 2023, página 55
[136] MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de,"Direito das Obrigações, Volume I - Introdução da Constituição das Obrigações", 16.ª Edição, 2023, página 57

O Professor Menezes Cordeiro alude ainda ao facto de que a boa-fé tem tido ao longo da história um papel fundamental no alargamento do Direito e a sua Ciência. No pandectismo a boa-fé deu corpo à *culpa in contrahendo*, à complexidade intraobrigacional, à alteração das circunstâncias e à integração de lacunas. A boa-fé talha novos territórios principalmente na defesa dos consumidores, dos aderentes a cláusulas contratuais e dos administrados[137]. Sustenta que a boa-fé, como norma de conduta (ou como boa-fé objetiva), exprime em cada caso concreto "os valores fundamentais do ordenamento". Atuando, por vezes, "com recurso a princípios mediantes: a tutela da confiança e a primazia da materialidade subjacente"[138].

A contrariedade ao princípio da boa-fé, quando uma das partes exige o cumprimento do contrato diante de circunstâncias que sofreram uma alteração anormal gravemente lesiva para a outra parte, é avaliada de forma objetiva, considerando a equidade na relação contratual, em vez de realizar uma avaliação ético-jurídica do comportamento das partes.

O objetivo primordial do princípio não é evitar condutas inadequadas das partes, mas assegurar a justiça da relação contratual. Portanto, não é relevante, nem condiciona ou limita para esse fim, a maneira como as partes agiram no passado. O que pode influenciar ou intensificar a possível reprovação do seu comportamento não é automaticamente pertinente para os efeitos da alteração das circunstâncias. Aquele que agiu no passado de forma contrária à boa-fé não está necessariamente proibido de invocar em seu favor qualquer mudança nas circunstâncias que tenha ocorrido[139].

Em certos casos, o senso de justiça exigiria que o contrato fosse revisto ou resolvido. No entanto, é preciso entender qual o nível de injustiça necessário para que seja tomada uma decisão ou outra. A solução tem sido dada ao longo dos séculos, mas ainda não foi alcançado um ponto de equilíbrio[140].

---

[137] MENEZES CORDEIRO, António, "Tratado de Direito Civil IX", 3.ª Edição, 2019, Almedina, página 71[137] SÁ E MELLO, Alberto, "Modificação ou resolução dos contratos por alteração das circunstâncias, no contexto da pandemia COVID-19 (breve anotação ao regime da lei civil), JURISMAT, Separata da: Revista Jurídica, Número 12, 2020, página 251

[138] MENEZES CORDEIRO, António, "Tratado de Direito Civil IX", 3.ª Edição, 2019, Almedina, página 71

[139] FRADA, Manuel A. Carneiro da, "Alteração das Circunstâncias e Justiça do Contrato", Edição Princípia Editora, Lda., Cascais, 1.ª edição – setembro de 2021, página 39

[140] I CONGRESSO DE DIREITO BANCÁRIO, coord. Miguel Pestana de Vasconcelos, 1, Lisboa, 2014 – "O impacto da crise financeira no regime do crédito à habitação", Luís Menezes Leitão, Almedina, 2015, página 40

Tendo em conta a sua base legal, o artigo 437.º, n.º 1 do CC não configura um exemplo específico de abuso de direito. Ainda que uma parcela significativa das questões suscitadas por uma alteração das circunstâncias pudesse, em princípio, ser também resolvida mediante o artigo 334.º do CC – especialmente na falta daquela disposição -, é inegável que a norma em análise se destacou na trajetória do direito, relevando uma intenção particular e distintiva: prevenir uma injustiça (ou restabelecer a justiça) decorrente de uma superveniência na relação contratual. No entanto, é possível que ocorram casos de abuso do direito durante a aplicação do artigo 437.º, n.º 1 do CC. Nesse sentido, a parte autorizada a rescindir ou modificar o contrato pode, por algum motivo, estar a abusar da sua posição. Da mesma forma, aquele contra quem essa posição é exercida pode também estar a abusar da sua posição[141].

Para que seja relevante, a alteração das circunstâncias deve ter uma dimensão tal que a imposição das obrigações à parte lesada perturbe gravemente os princípios da boa-fé. Segundo o Professor Menezes Cordeiro, é aqui que reside a essência do dispositivo relativamente à alteração das circunstâncias, surgindo a boa-fé como um conceito indeterminado que pretende refletir o conjunto das valorações fundamentais do ordenamento vigente, pelo que a sua concretização só é possível em cada caso concreto[142].

Para permitir que uma das partes do contrato se consiga libertar dele, quando se confirme uma alteração das circunstâncias que se tenha tornado gravemente lesiva, o autor *Bartolus* apresentou uma solução: a cláusula *rebus sic stantibus*, que admite condicionar o contrato à manutenção do estado de coisas subjacente à sua celebração, extinguindo-se sempre que se verifique a alteração desse estado de coisas[143].

Em meados do século XIX, *Bernhard Windscheid* deu origem à teoria da pressuposição, de modo a resolver o problema da alteração das circunstâncias. De acordo com essa teoria, a pressuposição faz parte das autolimitações da vontade, devendo colocar-se a par da condição, do termo e do modo. A pressuposição seria uma condição não plenamente desenvolvida (uma autolimitação da vontade, que não se formou completamente a ponto de constituir uma condição), expressa ou tacitamente

[141] FRADA, Manuel A. Carneiro da, "Alteração das Circunstâncias e Justiça do Contrato", Edição Princípia Editora, Lda., Cascais, 1.ª edição – setembro de 2021, páginas 39, 40 e 41
[142] CORDEIRO, António Menezes, "Tratado de Direito Civil IX, Direito das Obrigações", 3.ª Edição, Almedina, 2019, página 687
[143] MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de,"Direito das Obrigações, Volume I - Introdução da Constituição das Obrigações", 16.ª Edição, 2023, página 131

manifestada, mas reconhecível pela outra parte, que faria com que a declaração de vontade ficasse dependente de um certo estado de coisas. Se esse estado de coisas não existisse, não se concretizasse, ou deixasse de existir, levaria a que a relação jurídica constituída através dessa declaração de vontade se tornasse ineficaz, permitindo, como consequência, a recusado no cumprimento da obrigação, ou a exigência da sua restituição. No entanto, esta teoria foi eventualmente rejeitada pela doutrina alemã, por considerarem que comprometia a segurança jurídica dos contratos[144].

Em Portugal, o tema da alteração das circunstâncias começou a ser discutido no início do século XX, tendo a teoria da pressuposição sido defendida por Guilherme Moreira, José Gabriel Pinto Coelho e Taborda Ferreira.

De acordo com o ditame da primeira parte do artigo 406.º, n.º 1 CC, quando celebrado, o contrato deve ser pontualmente cumprido, fundamentando o princípio geral da estabilidade dos vínculos contratuais. No entanto, apesar das partes deverem colaborar reciprocamente, agindo de boa-fé, uma das partes do contrato pode querer atualizar o vínculo contratual que as une, adaptando-o ao contexto concreto em que se encontra a execução do contrato.

Nesse sentido, e indo de encontro ao estipulado na segunda parte do artigo 406.º, n.º 1 do CC, o contrato pode extinto pelo mútuo consentimento das partes ou nos casos em que a lei o admite, tendo em consideração o artigo 405.º CC, que consagra o princípio da liberdade contratual. Mas também pode ser modificado. A modificação contratual encontra-se legitimada pela lei com o intuito de permitir a continuidade do vínculo contratual, de modo a evitar que seja frustrado[145].

Tendo sido utilizadas as vias possíveis para resolver convencionalmente o litígio, num caso de adversidades consideradas extraordinárias, imprevisíveis e prejudiciais que atingiram significativamente a execução do contrato, a intenção de uma das partes pretender recorrer à modificação do contrato ou mesmo resolvê-lo, fundamentando uma

[144] MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de,"Direito das Obrigações, Volume I - Introdução da Constituição das Obrigações", 16.ª Edição, 2023, página 132
[145] ANTUNES; Ana Filipa Morais, "Alteração das Circunstâncias, Vulnerabilidade Negocial e Tutela da Parte Lesada", Almedina, 2024, página 12

alteração anormal e superveniente das circunstâncias funcionais do contrato, pode encontrar-se justificada[146].

No entanto, são suscitadas algumas dúvidas sobre o âmbito de aplicação do regime da alteração das circunstâncias e respetivo preenchimento dos seus requisitos de relevância jurídica, a ser demonstrados pela parte que pretende recorrer a este regime. Como refere, e corretamente, a autora Ana Filipa Morais Antunes, "um dos problemas relevantes respeita à pretensão de uma das partes atualizar os termos contratualizados no contexto de uma operação negocial complexa, em resultado de uma evolução desfavorável das previsões assumidas quantos aos proveitos líquidos a auferir num contrato de execução diferida no tempo, concluído em relação de dependência funcional com outro(s), celebrados entre partes relacionadas, e que se entende ter sido perturbado pela superveniência extraordinária e de caráter prejudicial"[147].

4.6. Cláusula *rebus sic stantibus*

A primeira teoria a ser apontada de suporte à resolução dos contratos em virtude de alteração das circunstâncias consiste na teoria da cláusula *rebus sic stantibus*, que remete para a doutrina e prática forense medieval.

A alteração das circunstâncias representa, assim, uma exceção significativa ao princípio fundamental de que os contratos devem ser pontualmente cumpridos (o princípio *pacta sunt servanda*), conforme o artigo 406.º, n.º 1 do CC. O sistema delineado pelo artigo 437.º do CC possibilita, sob certas condições legais, que a vontade expressa pelas partes seja ignorada em prol do equilíbrio entre os interesses com que se confrontam.

A regra *rebus sic stantibus* ("estão assim as coisas") resulta em soluções opostas aquando da sua aplicação na execução dos contratos.

De acordo com esta regra, "as partes celebram um acordo tendo em conta a situação de facto existente no momento da sua celebração, podendo assim invocar a alteração dessa situação de facto como razão da alteração ou rutura do pacto, quando ocorram mudanças substanciais extraordinárias e imprevisíveis que rompam o equilíbrio do acordo, trazendo vantagem a uma das partes e causando grande prejuízo/lesão enorme

[146] ANTUNES; Ana Filipa Morais, "Alteração das Circunstâncias, Vulnerabilidade Negocial e Tutela da Parte Lesada", Almedina, 2024, página 12
[147] ANTUNES; Ana Filipa Morais, "Alteração das Circunstâncias, Vulnerabilidade Negocial e Tutela da Parte Lesada", Almedina, 2024, página 14

à outra parte"[148]. Ou seja, "nos contratos de longa duração, considera-se sempre subentendida a cláusula de que só valem mantendo-se o estado de coisas em que foram estipulados. Logo, caso se produza uma mudança significativa das circunstâncias que existiam à data da celebração do contrato, a parte para quem o cumprimento resulte demasiado gravoso pode pedir a sua resolução"[149].

Contudo, a regra *rebus sic stantibus* exige "uma prévia estipulação desta cláusula pelas partes, sem a qual o princípio *pacta sunt servanda* exigiria o integral cumprimento das obrigações assumidas na contratação". Por essa via, "a tutela da alteração das circunstâncias ficaria exclusivamente dependente das prévias cautelas negociais das partes, deixando estas totalmente desprotegidas contra as alterações das circunstâncias que não tiveram o cuidado de prever, as quais são justamente as mais lesivas". Deste modo, a cláusula *rebus sic stantibus* torna-se inadequada[150].

O Código Civil português acolhe em algumas normas a regra *rebus sic stantibus*, que se referem à base do negócio como "enformadora e determinante da vontade negocial". É o exemplo do artigo 252.º, n.º 1 CC que refere que "o erro que recaia nos motivos determinantes da vontade só é causa de anulação se as partes houverem reconhecido, por acordo, a essencialidade do motivo". Contrariamente, Alberto de Sá e Mello alude[151] que esta norma se refere "à motivação pessoal das partes, aos pressupostos subjetivos da celebração" e não "às circunstâncias envolventes, ao contexto da celebração do negócio", pelo que se os pressupostos subjetivos estiverem frustrados, "a vontade considera-se viciada e o negócio é anulável".

Já o n.º 2 do artigo 252.º CC afirma que "se, porém, recair sobre as circunstâncias que constituem a base do negócio, é aplicável ao erro do declarante o disposto sobre a resolução ou modificação do contrato por alteração das circunstâncias vigentes no momento em que o negócio foi concluído".

---

[148] SÁ E MELLO, Alberto de, "Modificação ou resolução dos contratos por alteração das circunstâncias, no contexto da pandemia COVID-19 (breve anotação ao regime da lei civil), JURISMAT, Separata da: Revista Jurídica, Número 12, 2020, página 247

[149] ALMEIDA COSTA, Mário Júlio de, "Direito das Obrigações", Almedina, 2020, página 324

[150] MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de,"Direito das Obrigações, Volume I - Introdução da Constituição das Obrigações", 16.ª Edição, 2023, página 132

[151] SÁ E MELLO, Alberto, "Modificação ou resolução dos contratos por alteração das circunstâncias, no contexto da pandemia COVID-19 (breve anotação ao regime da lei civil), JURISMAT, Separata da: Revista Jurídica, Número 12, 2020, página 248

Juana Pulgar sustenta que os princípios de *Life Time Contracts* pretendem ampliar o âmbito de aplicação da cláusula *rebus sic stantibus*, estipulada no artigo 313 do BGB, para "*life time circumstances and the social environment*"[152]. De acordo com a autora, caso o devedor fique desempregado, seja sujeito a um aumento da taxa de juro aplicável ao seu contrato de crédito, ou sofra com os efeitos de uma crise económica global, como a que se sofreu com a pandemia Covid-19, "*the "status quo" of the contract has been breached. (...) The "rebus sic stantibus" clause, therefore, would allow the ex post, or retrospective, amendment of the terms and conditions initially agreed upon in the contract in order to rebalance the consideration resulting from it*". Por isso, importa analisar se é possível evocar o regime da alteração das circunstâncias na ocorrência de uma "deterioração da situação patrimonial do devedor que o impeça de cumprir a obrigação a que se vinculou" e se esse regime "deve sofrer alguma inflexão se se estiver perante um *life time contract*"[153].

Nestes casos, deve atender-se à distribuição legal e contratual do risco, impondo-se a definição dos riscos associados a este tipo de contratos, e por conta de quem devem correr, na falta de convenção em contrário. Ana Taveira admite que existem reservas, na nossa ordem jurídica, assim como noutras, sobre o risco enquanto pressuposto negativo de aplicação do regime da alteração das circunstâncias. No entanto, é da opinião que "uma limitação ao princípio da força vinculativa do contrato só se justifica nas hipóteses em que o problema não possa resolver-se por apelo a uma regra razoável de repartição do risco. De outra forma, pôr-se-ia em causa a confiança legítima da parte no cumprimento das obrigações assumidas pela contraparte". Pois "quem se vincula através de um contrato ao cumprimento de uma obrigação, fá-lo-á na perspetiva de obtenção direta ou indireta de um ganho. Tal implica necessariamente a assunção de um risco. Ora, não deve legitimar-se a alteração de um contrato, sempre que se verifique existir uma modificação indesejada para um dos contraentes das condições de cumprimento das obrigações por si contraídas, mas que, ainda assim, esteja a coberto dos riscos que aquele assumiu no momento em que decidiu contratar". Já Henrique Sousa Antunes assume uma posição diferente, pois segundo ele, "só quando a lei o preveja, o contrato tenha natureza aleatória

[152] PULGAR, Juana, "A contractual Approach to Overindebtness: Rebus Sic Stantibus Instead of Bankruptcy", página 534

[153] FONSECA, Ana Taveira da, "O contrato de crédito para aquisição de habitação permanente garantido por hipoteca à luz dos princípios da life time contracts", em "Pessoa, Direito e Direitos, Coordenadores Nuno Manuel Pinto Oliveira, Benedita Mac Crorie, Escola de Direito da Universidade do Minho, 2016, página 186

ou as partes tenham disposto, de modo expresso, sobre o tema, é que se justifica um afastamento do regime da alteração das circunstâncias por aplicação das regras do risco. Solução diversa prejudicaria a adequação da relação entre as partes ao que a boa-fé dispõe, legitimaria um grave desequilíbrio que afeta o próprio sentido da justiça contratual. Noutra perspetiva, pressuporia a inversão da primazia do requisito da afetação grave dos princípios da boa-fé"[154].

Quando está em causa um *life time contract*, é normal que as regras de repartição do risco divirjam do regime geral aplicável a outras contratos de mútuo.

4.7. Teoria da imprevisão

A teoria da imprevisão, muito aclamada no Direito francês e italiano, parte do pressuposto da teoria *rebus sic stantibus*, limitando-a às suas circunstâncias mais urgentes, pelo que para que o contrato possa ser resolvido, tem de se verificar uma modificação profunda da situação de facto e a alteração deve ser imprevisível. No entanto, caso se verifique uma onerosidade da prestação do contrato, mesmo de enorme relevância, que podia ser razoavelmente previsível, não há fundamento para a resolução ou modificação do contrato. Almeida Costa defende que esta teoria culmina num esquema suscetível de não amparar algumas hipóteses que merecem proteção, de acordo com as regras da boa-fé[155].

4.8. Teoria da Pressuposição

A teoria da pressuposição deve-se ao pandectista *Windscheid* e exprime-se pelo seguinte: "qualquer declaração de vontade negocial pode ser feita na plena convicção de que se manterá determinado estado de coisas ao tempo existente, ou de se haverem produzido ou virem a produzir-se certos factos pretéritos, presentes ou futuros, de tal sorte que, de outro modo, não se realizaria o negócio, ou a sua estipulação teria ocorrido em termos diversos; e o convencimento da verificação dessas circunstâncias ou facto é tão seguro, que nem mesmo se insere no contrato a cláusula correspondente, apresentando-se a pressuposição, portanto, como uma condição embrionária, ou não explicitada ou desenvolvida. Chama-se pressuposição à circunstância ou situação pressuposta e ao

[154] FONSECA, Ana Taveira da, "O contrato de crédito para aquisição de habitação permanente garantido por hipoteca à luz dos princípios da life time contracts", em "Pessoa, Direito e Direitos, Coordenadores Nuno Manuel Pinto Oliveira, Benedita Mac Crorie, Escola de Direito da Universidade do Minho, 2016, página 187

[155] ALMEIDA COSTA, Mário Júlio de,"Direito das Obrigações", Almedina, 2020, página 325

próprio estado de espírito do pressuponente"[156]. Sendo "observação corrente que a teoria só releva interesse autónomo quanto ao "*error in futurum*", reconduzindo-se os restantes casos ao problema geral da relevância do erro vício da vontade"[157]. Esta teoria sofre algumas críticas, no sentido de facilitar incomportavelmente a revogação contratual e de oferecer uma defesa insatisfatória das justas expectativas do declaratório e da segurança que é necessária ao comércio jurídico. É admitida a impugnação negocial desde que a pressuposição fosse conhecida ou mesmo só cognoscível do outro contraente. Almeida Costa refere que este argumento por si não basta, pelo que "pode a outra parte, embora conhecendo ou sendo-lhe cognoscível a pressuposição, não haver querido que a eficácia do negócio ficasse dependente da sua verificação, nem a boa-fé a isso obrigá-la". Por isso, Almeida Costa defende que esta doutrina "conduz à denegação do princípio da estabilidade do contrato mesmo que a manutenção dele não afete de modo expressivo a boa-fé"[158].

A jurisprudência alemã tem acolhido a teoria da base do negócio, defendida por *Oertmann*, que assenta "no princípio de que a eficácia dos negócios jurídicos se encontra subordinada à existência e subsistência da sua base"[159]. Almeida Costa refere, no entanto, que não se é capaz de atingir unanimidade sobre a definição do que se deve considerar base negocial. Refere-se à base negocial como a pressuposição, submetida a determinados requisitos de relevância que não coloquem em perigo a segurança dos contratos. Na doutrina portuguesa temos Manuel Andrade que parece concordar com a teoria da base negocial de *Lehmann*, de acordo com a qual a pressuposição só releva quando passa a ser do conhecimento da outra parte, no momento em que é celebrado o negócio, e desde que se conclua que esta parte, se lhe tivesse sido proposta a subordinação do negócio à verificação da circunstância pressuposta, aceitaria esse condicionamento ou, pelo menos, aceitado de acordo com a boa-fé. Manuel Andrade "entende que se encontra justificada a resolução ou modificação do negócio, sempre que a boa-fé postule posteriormente esse resultado, mesmo que não exigisse a aceitação da cláusula condicionante na altura da sua celebração"[160].

---

[156] ALMEIDA COSTA, Mário Júlio de "Direito das Obrigações", Almedina, 2020, página 326
[157] ALMEIDA COSTA, Mário Júlio de "Direito das Obrigações", Almedina, 2020, página 326
[158] ALMEIDA COSTA, Mário Júlio de "Direito das Obrigações", Almedina, 2020, página 327
[159] ALMEIDA COSTA, Mário Júlio de "Direito das Obrigações", Almedina, 2020, página 327
[160] ALMEIDA COSTA, Mário Júlio de "Direito das Obrigações", Almedina, 2020, página 327 a 329

A doutrina da base do negócio não é pacífica e algumas orientações modernas colocam o problema da alteração das circunstâncias com apelo à teoria do risco, ao princípio da tutela da confiança e à interpretação contratual.

A solução do direito português passa por tentar harmonizar as exigências de justiça com a segurança do comércio jurídico. A lei portuguesa opera com o conceito de base do negócio a propósito do erro-vício e da pressuposição que se referem a circunstâncias ou factos pretéritos ou presentes e a circunstâncias ou factos futuros, sendo nos factos futuros que releva o problema. O problema da alteração das circunstâncias foca-se no "*error in futurum*", ou seja, da pressuposição.

O Código Civil sanciona no seu artigo 251.º o erro relativo à pessoa do declaratário e ao objeto do negócio. Já o artigo 252.º define no seu n.º 1 que o erro sobre os motivos determinantes da vontade, que não diga respeito à pessoa do declaratário, nem ao objeto nem à base do negócio, só constitui causa de anulação, desde que as partes tenham reconhecido por acordo expresso ou tácito, tratar-se de elemento essencial, ainda que não único, no processo formativo da vontade do errante. O seu n.º 2 refere-se a um erro bilateral sobre condições patentemente fundamentais do negócio jurídico, declarando que se o erro recair sobre as circunstâncias que formam a base do negócio, é aplicável ao erro do declarante o disposto sobre a resolução ou modificação do contrato por alteração das circunstâncias vigentes no momento em que o negócio se conclui. Remete-se, desse modo, para os artigos 437.º a 439.º do CC, quando a base do negócio já não exista ao tempo da celebração do contrato, ou venha a desaparecer posteriormente.

O regime jurídico da alteração das circunstâncias encontra-se plasmado entre os artigos 437.º a 439.º do CC. O artigo 437.º, n.º 1 do CC indica que "se as circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar tiverem sofrido uma alteração anormal, tem a parte lesada direito à resolução do contrato, ou à modificação dele segundo juízos de equidade, desde que a exigência das obrigações por ela assumidas afete gravemente os princípios da boa-fé e não esteja coberta pelos riscos próprios do contrato".

Almeida Costa alude ao facto de o legislador ter entendido ser vantajoso formular cláusulas gerais que permitissem à jurisprudência alcançar soluções justas para os contratos cujo equilíbrio foi perturbado injustamente por uma alteração das circunstâncias em que se estabeleceu a celebração do contrato, defendendo que o legislador se fundou na teoria da base do negócio, contemplando o apelo aos princípios da boa-fé. O legislador

não consagrou expressamente quais são as possíveis versões da base negocial, pelo que deixou à consideração da jurisprudência e à doutrina a adoção da que se afigure mais razoável[161].

4.9. Aplicabilidade do regime da alteração das circunstâncias

A aplicação do regime da alteração das circunstâncias exige pressupostos de admissibilidade e requisitos de relevância jurídica, de modo cumulativo, pelo que a primeira questão a ser analisada prende-se com a aferição de quais os requisitos necessários para que a alteração das circunstâncias apresentada pelos contraentes do contrato culmine na resolução do contrato ou na modificação do conteúdo do mesmo.

O artigo 437.º, n.º 1 do CC resulta num sistema complexo, assentando em cinco pressupostos, porquanto:

1. As circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar;
2. Tiverem sofrido uma alteração anormal;
3. Tem a parte lesada direito à resolução ou à modificação do contrato;
4. Desde que a exigência das obrigações assumidas afete gravemente;
5. E não esteja coberta pelos riscos do contrato.

Menezes Cordeiro identifica ainda um sexto elemento: a modificação, que quando opera, dá-se segundo juízes de equidade[162]. A equidade é aqui utilizada no seu sentido estrito, não se procurando uma solução fora do âmbito jurídico, mas apenas restaurar, dentro do possível, o equilíbrio inicial da relação de negócio. A resolução ou modificação do contrato baseadas no artigo 437.º do CC não é de conhecimento oficioso, sendo que o ónus da prova, de acordo com as normas gerais, recai sobre a parte que se considera prejudicada[163].

A alteração das circunstâncias deve ser sobre contratos de execução diferida no tempo e não de execução instantânea[164].

---

[161] ALMEIDA COSTA, Mário Júlio de "Direito das Obrigações", Almedina, 2020, páginas 334 e 335
[162] CORDEIRO, António Menezes, "Tratado de Direito Civil IX, Direito das Obrigações", 3.ª Edição, Almedina, 2019
[163] PIRES, Catarina Monteiro, "Novo Coronavírus e Crise Contratual, Anotação ao Código Civil", Autor A. Barreto Menezes Cordeiro, AAFDL, 2020, página 66
[164] ANTUNES; Ana Filipa Morais, "Alteração das Circunstâncias, Vulnerabilidade Negocial e Tutela da Parte Lesada", Almedina, 2024, página 38

Para começar, a alteração das circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar deve ocorrer durante a execução do contrato, ou seja, após a sua celebração e que integram e compõem a base do negócio e se alicercem na decisão de contratar (artigo 437.º CC). O problema deve ser encarado na perspetiva do contraente lesado e que solicitou a alteração ou modificação do contrato, pelo que as circunstâncias devem ser evidentes, encontrando-se na base do negócio, tendo todos os contraentes consciência da alteração e essa seja de razoável notoriedade. Ou seja, torna-se importante que a circunstância determinante para um dos contraentes seja cognoscível para o outro contraente. Para o regime da alteração das circunstâncias ser aplicável, o artigo 437.º, n.º 1 do CC exige que "a perturbação ocorrida tenha afetado a base negocial, isto é, as circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar. A base negocial pode ser definida como a realidade ou conjunto de circunstâncias que condicionaram os termos da vinculação negocial, isto é, o conjunto de elementos – de facto ou de direito – que foram ponderados pelas partes no momento da decisão de contratar, portanto, os elementos determinantes dos termos concretos da vinculação jurídica"[165].

A alteração das circunstâncias deve ser anormal, "no sentido de imprevisível ou não expectável, em termos de adequada razoabilidade, à data da celebração do contrato (artigo 437.º, n.º 1 CC)"[166]. Se estivesse em causa uma alteração normal, os contraentes teriam previsto a ocorrência de tal facto, tendo tomado na altura da conclusão do contrato as providências necessárias. Este critério da anormalidade da alteração coincide nos resultados, em regra, o da imprevisibilidade (que pressupõe que os contraentes não tenham refletido e pensado sobre a mesma). Almeida Costa refere que o critério da anormalidade é mais amplo do que o da imprevisibilidade, o que permite de modo razoável, articulado com o critério da boa-fé, estender a resolução ou modificação a certas hipóteses em que alterações anormais das circunstâncias, ainda que previsíveis, perturbem o equilíbrio do contrato. Caracteriza, ainda, a anormalidade da alteração pela sua excecionalidade, produzindo um sobressalto na série natural dos acontecimentos. No entanto, existem dificuldades em determinar a anormalidade, tendo contornos imprecisos[167].

[165] ANTUNES; Ana Filipa Morais, "Alteração das Circunstâncias, Vulnerabilidade Negocial e Tutela da Parte Lesada", Almedina, 2024, página 39 e 40
[166] ANTUNES; Ana Filipa Morais, "Alteração das Circunstâncias, Vulnerabilidade Negocial e Tutela da Parte Lesada", Almedina, 2024, página 39
[167] ALMEIDA COSTA, Mário Júlio de "Direito das Obrigações", Almedina, 2020, páginas 338 e 339

Alberto de Sá e Mello afirma que a alteração das circunstâncias deve ser anormal, mas isso não significa que tenha de ser subjetivamente imprevisível. "Significa apenas que as circunstâncias em que as partes se baseiam, em que fizeram assentar a celebração do negócio, sofreram uma modificação que o curso anterior da realidade não deixava prever: os terramotos e as doenças pandémicas fazem parte da história da Humanidade, mas a sua ocorrência, quando devastadora, não deixa de ser anormal. As doenças pandémicas são imponderáveis numa sociedade em que a maior parte das doenças é controlável e está controlada"[168]. No entanto, "a resolução ou modificação de cada contrato deve ser decidida caso a caso. Não serve formular-se um juízo genérico sobre se a pandemia COVID-19 mudou globalmente a circunstância de todos os contratos negociados e concluídos antes da pandemia"[169].

Além disso, a alteração tem de ser fonte de prejuízos, pelo menos, na esfera jurídica de um dos contraentes ("a parte lesada"). Deve reclamar-se um desequilíbrio negocial relevante, no sentido de não se poder considerar legítima a manutenção do contrato nos termos originariamente acordados sem violação da boa-fé, pelo facto de a exigência das obrigações por ela assumidas (a parte lesada) afetar gravemente os princípios da boa-fé (artigo 437.º, n.º 1 CC)[170]. O dano causado à parte lesada deve ter uma certa importância para fazer sobrevir a aplicação do regime extraordinário do artigo 437.º, n.º 1 do CC, tendo a lei subordinado o tema ao princípio da boa-fé. Menezes Cordeiro refere que "o ponto de partida do instituto da alteração das circunstâncias é, nos Direitos italiano e brasileiro, colocado na "onerosidade excessiva". A lesão deve ser aferida pelo desequilíbrio: uma parte enriquece à custa da outra. Se ambas perdem, não há margem para a alteração das circunstâncias, a menos que uma perca desproporcionalmente"[171]. Almeida Costa menciona que apesar de a diferença económica da prestação a ser verificada dever ser expressiva, isso não quer dizer que, ao contrário, também não se tencione "que a alteração das circunstâncias coloque a parte numa situação de ruína económica, caso o contrato se mantenha incólume. Mesmo que não haja essa

[168] SÁ E MELLO, Alberto de "Modificação ou resolução dos contratos por alteração das circunstâncias, no contexto da pandemia COVID-19 (breve anotação ao regime da lei civil), JURISMAT, Separata da: Revista Jurídica, Número 12, 2020, página 250

[169] SÁ E MELLO, Alberto, "Modificação ou resolução dos contratos por alteração das circunstâncias, no contexto da pandemia COVID-19 (breve anotação ao regime da lei civil), JURISMAT, Separata da: Revista Jurídica, Número 12, 2020, página 252

[170] ANTUNES; Ana Filipa Morais, "Alteração das Circunstâncias, Vulnerabilidade Negocial e Tutela da Parte Lesada", Almedina, 2024, página 39

[171] MENEZES CORDEIRO, António, "Tratado de Direito Civil IX", Almedina, 2019, página 687

ameaça de colapso patrimonial, pode a exigência de o cumprimento ser contrária à boa-fé"[172].

Acresce também o pormenor de a alteração não poder "estar coberta pelos riscos próprios do contrato", como mais adiante será analisado[173].

Não pode existir mora da parte lesada em momento anterior ao da superveniência prejudicial das circunstâncias (artigo 438.º CC, de acordo com o qual "a parte lesada não goza do direito de resolução ou modificação do contrato, se estava em mora no momento em que a alteração das circunstâncias se verificou"). Por isso, a existência mora anterior da parte lesada, "fundamenta a paralisação das pretensões de resolução ou modificação do contrato"[174].

Para ser considerada relevante, a alteração das circunstâncias deve ser tal que a exigência, à parte lesada, da manutenção do contrato ou dos seus termos, afete gravemente os princípios da boa-fé. Menezes Cordeiro refere que é aqui que reside "o âmago do dispositivo vigente quanto à alteração das circunstâncias. A sua concretização só é possível no caso concreto"[175]. São os princípios da boa-fé negocial que fundamentam a resolução ou revisão do contrato, pelo que a lei não menciona que haja violação da boa-fé, mas sim que a mesma seja gravemente afetada[176].

Menezes Cordeiro defende que o artigo 437.º, n.º 1 tem que ver com a equidade. Por conseguinte, quando a resolução do contrato é solicitada, a outra parte do contrato pode opor-se, e optar por aceitar a modificação (artigo 437.º, n.º 2 do CC), operando essa modificação segundo juízos de equidade. Ou seja, a aplicação do regime da alteração das circunstâncias implica uma "reponderação à luz da equidade"[177]. A equidade que é aludida no artigo 437.º, n.º 1 "é, seguramente, a equidade em sentido fraco". O artigo não remete para a "justiça do caso concreto: tudo se mantém no campo da Ciência do Direito. A *reductio ad aequitatem* implica uma adaptação do contrato, de acordo com bitolas jurídicas, ao que ele deveria ser para não afrontar gravemente a boa-fé". Por esse motivo,

---

[172] ALMEIDA COSTA, Mário Júlio de "Direito das Obrigações", Almedina, 2020, página 339
[173] ANTUNES; Ana Filipa Morais, "Alteração das Circunstâncias, Vulnerabilidade Negocial e Tutela da Parte Lesada", Almedina, 2024, página 39
[174] ANTUNES; Ana Filipa Morais, "Alteração das Circunstâncias, Vulnerabilidade Negocial e Tutela da Parte Lesada", Almedina, 2024, página 39
[175] CORDEIRO, António Menezes, "Tratado de Direito Civil IX, Direito das Obrigações", 3.ª Edição, Almedina, 2019, página 687
[176] ALMEIDA COSTA, Mário Júlio de "Direito das Obrigações", Almedina, 2020, página 339 e 340
[177] CORDEIRO, António Menezes, "Tratado de Direito Civil IX, Direito das Obrigações", 3.ª Edição, Almedina, 2019, página 692

Menezes Cordeiro afirma que se deve "restabelecer um certo equilíbrio entre as prestações, procurando acompanhar as decisões das partes, reveladas pela interpretação. A equidade pode ainda implicar a reconstituição do regime supletivo do contrato, quando o desequilíbrio resulte do seu afastamento"[178].

Existem diferentes fundamentações e doutrinas que tencionam defender e demonstrar a quebra do princípio da estabilidade dos contratos por alteração das circunstâncias negociais.

Ana Taveira da Fonseca classifica os contratos de crédito à habitação própria e permanente como "*life time contracts*". Nesse sentido, defende que sobre os mesmos deve assentar o princípio da dimensão humana, realizada também noutros princípios, como "o da exigência de adaptação dos contratos em caso de alteração das circunstâncias e o da cessação do contrato como último remédio em caso de incumprimento". Ana Fonseca realça o facto destes princípios terem uma "dimensão humanista do Direito", onde o mutuário é colocado "no centro das preocupações do Direito" e não se relativiza "a proteção do Homem em nome de outros interesses, mormente os económico-financeiros". Por isso, "a dimensão social deste contrato e a sua importância vital para aqueles a quem um bem essencial é por esta via proporcionado exigem que este possa ser adaptado/modificado se as circunstâncias económicas e sociais, presentes e futuras, pressupostas pelas partes como fundamento da conclusão do contrato não se verificarem, desde que se possa razoavelmente concluir que as partes não teriam celebrado o contrato ou só o teriam feito em condições diferentes". Pelo exposto, torna-se pertinente entender se "uma diminuição abrupta da solvabilidade do mutuário deve permitir à luz do princípio enunciado lançar mão dos mecanismos de adaptação do contrato", tendo em consideração que "mesmo de acordo com este princípio, para que o contrato possa ser modificado é necessário que decorra de todas as circunstâncias do caso concreto e, em particular, da distribuição legal e contratual do risco, do fim cooperativo do contrato e de eventuais obrigações fundamentais das partes que não seja exigível que uma delas se mantenha vinculada ao contrato com o conteúdo imodificado"[179].

---

[178] CORDEIRO, António Menezes, "Tratado de Direito Civil IX, Direito das Obrigações", 3.ª Edição, Almedina, 2019, página 692

[179] FONSECA, Ana Taveira da, "O contrato de crédito para aquisição de habitação permanente garantido por hipoteca à luz dos princípios da life time contracts", em "Pessoa, Direito e Direitos, Coordenadores Nuno Manuel Pinto Oliveira, Benedita Mac Crorie, Escola de Direito da Universidade do Minho, 2016, página 185 e 186

Almeida Costa relembra que a lei não declara expressamente quais os contratos que se encontram abrangidos pelo artigo 437.º, n.º 1 CC, referindo que o problema da aplicação do regime apenas se coloca, pela sua natureza, relativamente a prestações que não sejam de execução imediata, mas que se efetuam no futuro. Por isso, não releva que se trate de contratos "de que resultem obrigações reiteradas ou prestações de execução dividida, com periodicidade certa ou não, de execução contínua, ou mesmo de execução instantânea, contanto que diferida". Almeida Costa refere que "a melhor orientação aponta para o aproveitamento de todas as virtualidades da doutrina nele consagrada, entendendo-se, como os bilaterais imperfeitos e os unilaterais, desde que se verifiquem os respetivos requisitos, mormente o da boa-fé"[180].

Verificando-se o preenchimento dos requisitos supramencionados, a parte lesada tem direito à resolução ou à modificação do contrato, desde que não esteja em mora quando a alteração das circunstâncias ocorreu, de acordo com o artigo 438.º do CC.

A resolução do contrato dá-se nos termos dos artigos 432.º e seguintes do CC, operando por meio de declaração à contraparte, conforme o artigo 436.º do CC.

Após a parte lesada ter requerido a resolução do contrato (apesar de todas as partes o poderem ser), a outra parte pode opor-se à declaração ou ao pedido judicial, ao declarar que aceita que o contrato seja modificado de acordo com os juízos de equidade. Essa modificação é operada judicialmente, por meio de decisão jurisprudencial ou extrajudicialmente por acordo entre as partes[181].

[180] ALMEIDA COSTA, Mário Júlio de "Direito das Obrigações", Almedina, 2020, página 342 e 343
[181] PIRES, Catarina Monteiro, "Novo Coronavírus e Crise Contratual, Anotação ao Código Civil", Autor A. Barreto Menezes Cordeiro, AAFDL, 2020, página 65

4.10. A crise provocada pelo impacto dos conflitos bélicos e da pandemia Covid-19 no aumento das taxas de juros e inflação e regime da alteração das circunstâncias

A pandemia provocada pela Covid-19 e os conflitos bélicos que ainda estão em curso (a guerra entre a Rússia e a Ucrânia e a guerra no Médio Oriente que envolve Israel e o Hamas), são fenómenos potenciais de interferir significativamente na fase de execução dos vínculos contratuais constituídos. De acordo com Ana Filipa Morais Antunes, "estão em causa eventos que têm a aptidão de fundamentar condicionamentos relevantes no acesso, distribuição e fornecimento de bens essenciais e matérias-primas, na circulação de pessoas e que podem estar na origem de uma escalada de preços em setores estratégicos"[182].

Por isso, é importante descortinar de que modo a instabilidade na execução do contrato, provocada pela crise pandémica que teve início em março de 2020, e agora pelos conflitos bélicos a decorrer, pode ser considerada uma razão legítima para alterar as circunstâncias do contrato, ou justificar a não realização, conforme originalmente acordado, de uma ou mais prestações às quais as partes se comprometeram como resultado da celebração do contrato.

Ana Filipa Morais Antunes considera que a pandemia provocada pela Covid-19 e o agravamento de um conflito bélico são eventos capazes de interferir significativamente, de forma imprevisível e prejudicial, na execução pontual dos contratos[183]. A autora refere que se justifica a qualificação como "eventos de força maior, extrínsecos, imprevisíveis, inimputáveis e inevitáveis". Qualifica o evento de força maior como extrínseco, ou seja, não se encontra contemplado pelo âmbito de eficácia subjetivo do contrato, não decorre de uma ação ou omissão isolada e autossuficiente das partes. Ana Filipa Morais Antunes menciona ainda a característica da inimputabilidade de um evento de força maior, porque "por definição, não resulta de um comportamento censurável das partes, suscetível de ser objeto de um juízo normativo de reprovação. A imprevisibilidade traduz a exigência de que o evento de força maior não seja antecipável, em condições de adequada

[182] ANTUNES; Ana Filipa Morais, "Alteração das Circunstâncias, Vulnerabilidade Negocial e Tutela da Parte Lesada", Almedina, 2024, página 14
[183] ANTUNES; Ana Filipa Morais, "Alteração das Circunstâncias, Vulnerabilidade Negocial e Tutela da Parte Lesada", Almedina, 2024, página 15

razoabilidade, no momento da celebração do contrato". A autora caracteriza ainda o evento de força maior pela inevitabilidade, afirmando que não pode ser impedido "por via da adoção de medidas e esforços razoáveis a desenvolver pelos contraentes", considerando-o inelutável[184].

Sobre a exigência de imprevisibilidade, Mariana Fontes da Costa afirma que existem poucas dúvidas de que a pandemia Covid-19 surpreendeu inesperadamente a grande maioria dos contraentes que se vincularam a contratos celebrados até ao final do ano de 2019[185].

Manuel Carneiro da Frada defende, igualmente, que o Covid-19 facilmente preenche os requisitos para a resolução ou modificação dos contratos devido à alteração das circunstâncias, nos termos do artigo 437.º, n.º 1 do CC[186], aludindo que a "anormalidade da alteração das circunstâncias em que as partes alicerçaram a decisão de contratar foi acompanhada de uma total imprevisibilidade concreta, pois a imprevisibilidade abstrata não é requisito necessário da aplicação do artigo 437.º, n.º 1 do CC", mencionando que na situação pandémica ocorreram ambas[187].

O próprio STJ qualificou a crise Covid-19 como "uma grande alteração das circunstâncias, criando a necessidade de reconformação do quadro em que se desenvolve a generalidade das relações jurídicas de caráter patrimonial", afirmando que "é desejável que esta reconformação seja feita por via legislativa, mas, sempre que não exista diploma específico, é admissível o recurso a disposições e princípios de caráter geral como o artigo 437.º CC e o princípio da boa-fé"[188].

No mesmo sentido, o Acórdão de 8 de maio de 2023 do TRP destaca que "a pandemia e as restrições que dela resultaram foi um facto relevante que a doutrina qualifica como grande alteração das circunstâncias ou grande base do negócio, o que

---

[184] ANTUNES; Ana Filipa Morais, "Alteração das Circunstâncias, Vulnerabilidade Negocial e Tutela da Parte Lesada", Almedina, 2024, página 16

[185] COSTA, Mariana Fontes da, "Covid-19 e Alteração Superveniente das Circunstâncias", Revista da Ordem dos Advogados, (jan.-jun. 2021), página 366 e 367

[186] FRADA, Manuel Carneiro da, "A Alteração das Circunstâncias à Luz do Covid-19: Teses e Reflexões para um Diálogo", Revista da Ordem dos Advogados, Lisboa, (jan.-jun. 2020), página 153

[187] FRADA, Manuel Carneiro da, "A Alteração das Circunstâncias à Luz do Covid-19: Teses e Reflexões para um Diálogo", Revista da Ordem dos Advogados, Lisboa, (jan.-jun. 2020), página 153

[188] Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 11 de maio de 2023, Processo n.º 1455/21.5YLPRT.L1.S1, disponível em www.dgsi.pt.

justifica a sua subsunção nos quadros do artigo 437.º CC, normativo que permite a resolução ou modificação equitativa do contrato"[189].

Ana Filipa Morais Antunes refere que a figura da alteração das circunstâncias enuncia as consequências jurídicas a ser aplicadas em situações onde ocorre um impedimento, por razões objetivas e não imputáveis, de realização da prestação devida, como meio de tutela do contraente mais vulnerável, da parte que é confrontada com dificuldades inesperadas e significativas na execução da prestação devida, no âmbito do contrato celebrado, de caráter prejudicial[190].

Manuel Carneiro da Frada realça, no mesmo sentido, que um cenário como a pandemia provocada pela Covid-19 coloca fundamentalmente um "problema de justiça contratual objetiva", não importando a vontade atual ou hipotética das partes. O autor aponta que "a justiça contratual que se trata de realizar mediante o artigo 437.º, n.º 1 do CC tem de ter sempre em conta as representações e as condutas das partes no âmbito do contrato atingido, aí residindo a explicação mais plausível para a utilização, pelo legislador, da locução central "boa-fé", mas não se trata de corresponder ainda, de algum modo, a essa vontade, quanto de realizar a justiça contratual considerando o que essa vontade manifestou, pelo que a pandemia situa-se para lá de tudo o que as partes podiam razoavelmente cogitar e não há, nesse sentido, um critério "intracontratual" que, por sim o permita resolver"[191].

Já Mariana Fontes da Costa menciona que apesar de ser "verdade que as circunstâncias subjetivas da esfera exclusiva do lesado não se refletem, tendencialmente, sobre a base do negócio, sendo como tal irrelevantes", acredita que "a resposta não poderá ser a mesma quando essa circunstância assume uma dimensão social endémica, de proporções elevadas, por consequência direta da perturbação exterior que lhe deu causa". Nesse sentido, a autora defende que "na determinação da vontade hipotética das partes para aferição da base do negócio o intérprete deve procurar identificar todos os elementos

[189] Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 8 de maio de 2023, Processo n.º 15604/21.0T8PRT.P1, disponível em www.dgsi.pt.
[190] ANTUNES; Ana Filipa Morais, "Alteração das Circunstâncias, Vulnerabilidade Negocial e Tutela da Parte Lesada", Almedina, 2024, página 19 e 22
[191] FRADA, Manuel Carneiro da, "A Alteração das Circunstâncias à Luz do Covid-19: Teses e Reflexões para um Diálogo", Revista da Ordem dos Advogados, Lisboa, (jan.-jun. 2020), página 155 e 156

subjetivos disponíveis que possam contribuir para aproximar o seu juízo da vontade real das partes"[192].

Menezes Cordeiro refere que a generalidade dos tribunais recusa a aplicação do regime da alteração das circunstâncias quando se está perante situações de grandes modificações. Vários acórdãos se guiam pela via mais simples, ao afirmarem que as crises financeiras, tendo em conta a sua natureza cíclica, não consistem em verdadeiras alterações de circunstâncias. O Professor defende que "a grande dificuldade em conferir eficácia às grandes alterações de circunstâncias no domínio financeiro reside na necessidade de bilateralizar qualquer solução a que se chegue. Designadamente: porque não modificar os financiamentos a longo prazo, com exemplo no crédito à habitação, fortemente atingidos pela baixa das taxas de juro? (situação que se verificou na crise de 2007). Isso seria possível quer reduzindo os juros, quer reduzindo o prazo de vigência. As grandes alterações atingiram, em larga escala, o próprio sistema financeiro: não apenas os seus utentes"[193].

No entanto, o impacto económico da pandemia vivida e as perturbações decorrentes para a execução dos contratos eram imprevisíveis. A natureza geograficamente limitada dos principais surtos que ocorreram desde o início do século XXI, como a SARS em 2003, a Gripe das Aves em 2004 e a Gripe Suína em 2009 destacam ainda mais a anormalidade da situação vivida pela Pandemia Covid-19. A avaliação do elemento baseado na alteração anormal dependerá do momento exato em que o contrato foi celebrado, pois a imprevisibilidade dos efeitos diminuiu à medida em que o Covid-19 avançou, tendo sido esse o raciocínio aplicado relativamente à última crise financeira[194].

Madalena Perestrelo de Oliveira refere que ao paralisar vários setores da economia, a pandemia Covid-19 conduziu ao incumprimento generalizado de inúmeros contratos, nomeadamente dos contratos de crédito, aludindo ao facto de que "ao contrário do que acontece numa típica modificação anormal das circunstâncias em que as partes assentaram a decisão de contratar, caso em que os danos se distribuem pelas partes que intervêm no contrato, numa grande alteração das circunstâncias esse risco – sem prejuízo

[192] COSTA, Mariana Fontes da, "Covid-19 e Alteração Superveniente das Circunstâncias", Revista da Ordem dos Advogados, (jan.-jun. 2021), página 364
[193] MENEZES CORDEIRO, António, Tratado de Direito Civil IX, Almedina, 2019, página 705
[194] PIRES, Catarina Monteiro, "Novo Coronavírus e Crise Contratual, Anotação ao Código Civil", Autor A. Barreto Menezes Cordeiro, AAFDL, 2020, página 66

de se manter a aplicabilidade do regime civil geral (artigos 437.º e seguintes do CC) – deve ser distribuído por toda a comunidade, idealmente por via legislativa"[195]. A nível bancário, a repartição de riscos foi prosseguida pelo DL n.º 10-J/2020, de 26 de março, em vigor até 31 de março de 2021, onde passou a constar o regime da moratória bancária. De entre as várias medidas, o diploma consagrou a (i) proibição de revogar, total ou parcialmente as linhas de crédito contratadas e empréstimos concedidos, durante o período de vigência da medida, (referindo Madalena Perestrelo que a esta medida estaria subjacente à ideia de que em contexto de pandemia o exercício da possibilidade de revogação seria considerado abusivo)[196]; (ii) a prorrogação durante o período de vigência do DL dos créditos com pagamentos de capital no final do contrato, incluindo juros e garantias; (iii) a suspensão, no que concerne a créditos com reembolso parcelar de capital ou vencimento parcelar de outras prestações pecuniárias, durante o período em que durou a medida, do pagamento do capital, das rendas e dos juros com vencimentos previsto até ao término desse período. O plano contratual do pagamento das parcelas de capital, rendas, juros, comissões e outros encargos foi estendido automaticamente de modo que se garantisse que não existiam outros encargos para além dos que resultariam da variabilidade da taxa de juro de referência subjacente ao contrato. Madalena Perestrelo afirma que apesar de a lei não ter esclarecido, considera abrangidos os contratos celebrados após a entrada em vigor do Decreto-Lei, pois só até essa data se deveria considerar que estes foram afetados de forma imprevisível pela pandemia Covid-19, defendendo que "a imprevisibilidade – e consequente necessidade de tutela do mutuário – é inversamente proporcional ao progresso da pandemia".

Como refere Elsa Sequeira, os contratos que se encontravam em fase de execução foram afetados por circunstâncias extraordinárias, extrínsecas, imprevisíveis, inimputáveis aos contraentes e, em rigor, inevitáveis, tendo sido atingidos por vicissitudes com a natureza de um evento de força maior[197].

[195] OLIVEIRA, Madalena Perestrelo de, "Operações de crédito, financiamentos internacionais e moratória bancária em tempos de Covid-19", páginas 430 e 431, em Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, Número Temático: COVID-19 e o Direito, Ano LXI, 2020, Número 1

[196] OLIVEIRA, Madalena Perestrelo de, "Operações de crédito, financiamentos internacionais e moratória bancária em tempos de Covid-19", página 432, em Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, Número Temático: COVID-19 e o Direito, Ano LXI, 2020, Número 1

[197] SEQUEIRA, Elsa Vaz de,"Católica Talks: Direito e Pandemia", Universidade Católica Editora, 2022, página 10

4.11. Os riscos próprios do contrato

Sobre a aplicabilidade do regime da alteração das circunstâncias estipulado no artigo 437.º do CC, torna-se importante aferir a diferença entre quais são os riscos próprios do contrato, e os que não o são.

As alterações imprevisíveis estarão incluídas nos riscos próprios do contrato sempre que, por exemplo, as partes tenham acordado na distribuição do risco de forma contratual, ou quando o risco seja inerente ao tipo de contrato estabelecido (como é o caso dos contratos de swap), ou ainda quando a mudança ocorra após a conclusão do contrato ou no fim da sua conclusão, dependendo se se trata de um contrato de execução imediata ou contínua. No entanto, o princípio da boa-fé pode justificar a aplicação do artigo 437.º do CC nestas situações[198]. Relativamente aos riscos inerentes ao crédito, mais especificamente sobre o não pagamento das prestações devidas pelo mutuário devido a uma mudança na sua situação financeira, o risco deve ser assumido pelo mutuário, embora num contexto de crise pareçam positivas a Ana Taveira Fonseca todas as modificações adotadas em 2012 com o procedimento extrajudicial de regularização de situações de incumprimento (PERSI), introduzido pelo DL n.º 227/2012, de 25 de outubro, e também pelo regime extraordinário de proteção dos devedores de crédito à habitação que se encontrem numa situação económica muito difícil, estabelecido pela Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, com as alterações da Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto, de acordo com o qual se pode beneficiar de um plano de reestruturação da dívida e medidas complementares a esse plano, quando requerido[199]. Se não existir um acordo no que concerne à reestruturação da dívida, o devedor tem a possibilidade de pedir a aplicação de medidas substitutivas da execução da hipoteca, tais como a dação em cumprimento do imóvel hipotecado, a alienação do imóvel a um fundo de investimento imobiliário de arrendamento habitacional com opção de compra ou a permuta por imóvel, propriedade do mutuante ou de um terceiro que tenha um valor inferior com revisão do contrato de crédito[200].

---

[198] PIRES, Catarina Monteiro, "Novo Coronavírus e Crise Contratual, Anotação ao Código Civil", Autor A. Barreto Menezes Cordeiro, AAFDL, 2020, página 64 e 65

[199] Artigos 8.º, 10.º e 19.º da Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, com as alterações da Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto.

[200] Artigo 20.º da Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, com as alterações adotadas pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto

Desse modo, as instituições de crédito passaram a ser obrigadas a renegociar os contratos de crédito quando se ultrapassa o limite de sacrifício que pode ser exigido a uma das partes. Esse limite, baseado na ideia de justa repartição do risco, pode ser imposto a uma das partes de modo a mantê-la vinculada a um contrato, sem o modificar[201].

Ana Taveira Fonseca realça, porém, que a aplicação deste regime tem sido reduzida, tendo em consideração os requisitos que a lei obriga estarem reunidos para que o devedor tenha direito a recorrer à atenuação das suas obrigações contratuais. Os principais pressupostos de aplicação consistem no facto de o devedor ter de pertencer a um agregado familiar em situação económica difícil, bem como no facto de o valor patrimonial do imóvel não poder ultrapassar os 100.000 Euros, 115.000 Euros ou os 130.000 Euros, conforme o imóvel hipotecado tenha um coeficiente de localização até 1,4, entre 1,5 e 2,5 e entre 2,5 e 3,5[202]. A Autora também menciona que a ampliação dos potenciais beneficiários deste regime estaria em conformidade com os princípios de *life time contracts*. Segundo esses princípios, os riscos de doença ou desemprego do mutuário podem ou devem, até certo ponto, ser transferidos para os mutuantes. Portanto, partilha da opinião de que esse objetivo deve ser preferencialmente alcançado por meio de uma expansão dos beneficiários do regime instituído pela Lei n.º 58/2012, em vez de recorrer à aplicação do regime geral da alteração das circunstâncias[203].

Manuel A. Carneiro da Frada admite que o artigo 437.º, n.º 1 do CC exclui, efetivamente, da resolução ou da modificação do contrato as circunstâncias em que as alterações que ocorreram se encaixam nos riscos inerentes ao contrato celebrado[204]. No entanto, apresenta algumas considerações sobre o tema. Numa delas, começa por comparar a aplicação do artigo 790.º do CC com o artigo 437.º do CC, uma vez que o artigo 790.º do CC libera o devedor da obrigação, caso lhe seja impossível cumpri-la, quando a impossibilidade não lhe seja imputável.

---

[201] FONSECA, Ana Taveira da, "O contrato de crédito para aquisição de habitação permanente garantido por hipoteca à luz dos princípios da life time contracts", em "Pessoa, Direito e Direitos, Coordenadores Nuno Manuel Pinto Oliveira, Benedita Mac Crorie, Escola de Direito da Universidade do Minho, 2016, página 189

[202] Artigo 4.º da Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto

[203] FONSECA, Ana Taveira da, "O contrato de crédito para aquisição de habitação permanente garantido por hipoteca à luz dos princípios da life time contracts", em "Pessoa, Direito e Direitos, Coordenadores Nuno Manuel Pinto Oliveira, Benedita Mac Crorie, Escola de Direito da Universidade do Minho, 2016, página 190

[204] FRADA, Manuel A. Carneiro, "Alteração das circunstâncias e justiça do contrato", Princípia, 2021, página 52

Nessa ordem de ideias, Manuel Frada afirma que é erróneo considerar que o artigo 437.º do CC não se pudesse aplicar a contratos cuja prestação se tornou muito onerosa, mas não impossível, "a pretexto de se tratar, no artigo 790.º, de uma regra legal que já teria alocado este risco à parte obrigada a prestar. Esse é antes o *quoad era demonstrandum*. Por isso, um argumento *a contrario* desse tipo constituiria uma petição de princípio. No ordenamento jurídico português, as normas específicas de distribuição do risco não tolhem o disposto no artigo 437.º, n.º 1 e carecem de ser compatibilizadas com ele. De outro modo, face a uma norma como a do artigo 790.º, o artigo 437.º, n.º 1 seria, no que toca às obrigações contratuais, totalmente obsoleto, o que não pode, obviamente, corresponder à vontade do legislador"[205].

Manuel Frada considera, assim, que "o artigo 437.º, n.º 1 permite, perante superveniências, intervir nos contratos sem exclusões apriorísticas de distribuições do risco estabelecidas genericamente pela lei – para todos os contratos ou para certos tipos contratuais -, considerando as concretas circunstâncias em que as partes fundaram a sua decisão de contratar. Onde haja a obrigação de suportar o risco de uma certa superveniência ao abrigo de uma regra legal ou contratual específica, excluir-se-á por certo a possibilidade de resolução ou modificação do contrato por alteração das circunstâncias. Contudo, tal apenas poderá concluir-se depois de interpretada devidamente essa regra, averiguando se a sua *ratio* abrange ainda o tipo de superveniência que veio a verificar-se, presente o disposto no artigo 437.º, n.º 1. As chamadas "grandes alterações das circunstâncias", as que modificam profundamente as condicionantes gerais da coexistência social – como o foi, em diversos aspetos, a crise financeira e se apresenta, indiscutivelmente, a crise pandémica provocada pela Covid-19 -, precisamente porque se situam para lá das formas de repartição do risco contratual mais correntes ou típicas de cada contrato, mostram com particular clareza os limites das regras específicas de distribuição do risco que o Código contém. Constituem, nesse sentido, desafios a se no que toca à interpretação do segmento final do artigo 437.º, n.º 1, pois os regimes legais ou contratuais do risco não contemplam ordinariamente este tipo de vicissitudes (relativamente às quais não há experiência do tráfico jurídico que apreste antecipadamente regras apropriadas"[206].

---

[205] FRADA, Manuel A. Carneiro, "Alteração das circunstâncias e justiça do contrato", Princípia, 2021, página 54 e 55

[206] FRADA, Manuel A. Carneiro, "Alteração das circunstâncias e justiça do contrato", Princípia, 2021, página 55, 56 e 57

Menezes Cordeiro refere que o preceito do artigo 437.º, n.º 1 do CC "não pode ser reduzido à ideia de que não cabe a revisão ou a resolução, quando se deem alterações dentro da álea que todo o contrato, ainda que em medida variável, sempre implica. Tal álea está já duplamente salvaguardada no artigo 437.º, n.º 1, pela normalidade da modificação e pela boa-fé. Na verdade, as alterações registadas dentro da álea dos contratos são normais e não contundem com a boa-fé". Por isso, Menezes Cordeiro acredita que a lei trata "de conferir, ao dispositivo do artigo 437.º, n.º 1 natureza supletiva, perante o regime legal ou contratual do risco e, mais latamente, a todas as regras de imputação de danos. Por esta via, os contratos de risco ficam, em princípio, fora da alteração das circunstâncias". O Professor indica ainda que o troço deste preceito legal "permite a delimitação temporal do instituto da alteração", defendendo que o artigo 437.º, n.º 1 "implica uma alteração manifestada durante a vigência contratual, e como tal, feita valer. Encerrado, pelo cumprimento, um processo contratual, qualquer superveniência corre por conta das esferas jurídicas em que incida. Ou nas palavras da lei, "está coberta pelos riscos próprios do contrato".

Ou seja, Menezes Cordeiro apresenta dois casos distintos: no caso de um contrato de compra e venda de um automóvel, em que já ocorreu o cumprimento contratual não pode ser reaberto o seu processo com fundamento em modificações ambientais, não podendo o comprador devolver o automóvel por ter surgido um aumento do preço dos combustíveis.

Já relativamente a um contrato encerrado em que as partes aleguem uma alteração das circunstâncias que se verificou antes do encerramento do mesmo, pode ser aceite, indicando Menezes Cordeiro que "qualquer alteração assenta num processo causal prolongado no tempo" tornando-se possível "impugnar contratos há muito tempo esgotados pela efetivação das prestações respetivas". Nesse sentido, "a alegação da alteração das circunstâncias só é eficaz perante contratos pendentes, isto é, havendo, "contratos de execução continuada ou periódica ou ainda de execução diferida"[207]. Depois do cumprimento do contrato, tudo quanto se alegue pertence aos "riscos próprios do contrato". Apesar de Menezes Cordeiro considerar que "esta regra não pode ser absolutizada. "A existência de uma remissão expressa para a boa-fé veda qualquer conceptualismo rígido". Podendo, assim, no caso concreto, existir uma saída diversa, de

[207] Artigo 1467.º do Código Italiano

modo a alterar contratos já terminados. No entanto, Menezes Cordeiro questiona se a Ciência do Direito atual já alcançou tal desenvolvimento capaz de apontar soluções[208].

Almeida Costa refere que "o critério que sempre se impõe consiste em a exigência da prestação afetar gravemente os princípios da boa-fé. Com um limite, porém: a alteração anómala das circunstâncias não deve compreender-se na álea própria do contrato, isto é, nas suas flutuações normais ou finalidade. Talvez a restrição já decorresse dos ditames da boa-fé. O legislador, contudo, preferiu expressá-la, prevenindo hesitações, tanto mais que o preceito alude a uma violação clamorosa da boa-fé. Aos riscos inerentes ao tipo de contrato em questão, devem equiparar-se, como parece óbvio, os riscos concretamente contemplados pelas partes no acordo contratual celebrado. É possível aos contraentes afastar ou limitar a aplicação do artigo 437.º, assumindo riscos maiores. Com o facto gerador da alteração anómala das circunstâncias, podem concorrer outros que estejam dentro do risco normal do negócio. Considerar-se-á, então, essa concorrência de causas e, em face dela, se verifica se deve ou não se admitir a resolução do novo contrato ou a sua modificação e respetivos termos. De novo, a referência ética orientará para a solução justa"[209].

A juíza de direito Sandra dos Reis Luís refere que aos contratos de mútuo já está associado um risco específico, por esse motivo, para o regime da alteração das circunstâncias poder ser aplicado, a alteração não pode ser subjetiva. Respeitando a esfera jurídica do devedor, torna-se necessário que tenha ocorrido um cenário de saúde pública que tenha atingido a sociedade e a economia. Sandra dos Reis Luís afirma que "a aplicação do instituto não se encontra vedado aos contratos de mútuo, desde que verificados todos os elementos positivos e negativos intrínsecos à sua aplicação", pois é o próprio legislador "que reconhece que a pandemia tem caráter excecional e atinge a generalidade das pessoas ao estabelecer uma moratória legal. O regime da moratória estabelecido no DL 10-J/2020, de 26 de junho, alterado pelo DL 26/2020, de 16 de junho (reflexos na sua aplicação temporal, objetiva e subjetiva) não afasta, necessariamente, o regime geral da alteração das circunstâncias, nomeadamente, mas não só, em relação às situações, objetiva e subjetivamente não incluídas no regime legal"[210]. O referido DL

[208] MENEZES CORDEIRO, António, "Tratado de Direito Civil IX", 3.ª Edição, 2019, Almedina, páginas 690 e 691

[209] ALMEIDA COSTA, Mário Júlio de "Direito das Obrigações", Almedina, 2020, página 341

[210] LUIS, Sandra dos Reis, "A alteração anormal das circunstâncias: o artigo 437.º do Código Civil e a situação pandémica: reflexos contratuais", Revista Julgar online, julho de 2020, páginas 12 e 13

estabeleceu medidas excecionais de proteção de famílias, empresas, instituições particulares de solidariedade social, associações sem fins lucrativos e demais entidades da economia social, em virtude dos impactos económicos e financeiros da contratação da atividade económica decorrente da pandemia da doença Covid-19, abrangendo, relativamente aos devedores pessoas singulares, operações de crédito hipotecário, locação financeira de imóveis destinados à habitação e crédito a consumidores para educação.

Tal como defende Henrique Sousa Antunes, foram aprovadas diversas leis que "interferem no cumprimento das obrigações com a finalidade de libertar o devedor da onerosidade excessiva que a realização da prestação significaria", pelo que o legislador evidencia claramente uma preocupação relativa à ausência de meios económicos do mutuário, podendo esta tendência ser ilustrada, nomeadamente, pelo diploma supramencionado em matéria de financiamento bancário – o DL n.º 10-J/2020, de 26 de março[211].

A cobertura ou não dos riscos, com o decorrer de uma pandemia, depende de uma análise ao texto contratual e à natureza do tipo em questão. No entanto, na maior parte dos contratos o preenchimento deste requisito dificilmente não se terá por verificado[212].

Partilhamos da seguinte opinião: A resolução ou modificação de cada contrato deve ser decidido caso a caso, pois a pandemia de Covid-19 e os conflitos bélicos não afetaram nem alteraram as circunstâncias de todos os contratos que foram negociados e concluídos antes desses acontecimentos. A aplicabilidade do regime da alteração das circunstâncias tem de afetar gravemente o princípio da boa-fé, por isso, só se torna possível no caso concreto. Além disso, a aplicabilidade irá depender do momento em que o contrato foi celebrado, porque a imprevisibilidade dos efeitos acabou inevitavelmente por diminuir à medida que o Covid-19 avançou. A lei não menciona quais os contratos abrangidos pelo regime do artigo 437.º do CC, por isso, estando verificados os seus requisitos, a parte lesada pode recorrer-se dessa norma. Mesmo que os contratos de crédito à habitação assumam os seus próprios riscos e o mutuário seja previamente informado sobre a possível alteração das taxas de juro, analisou-se um cenário de saúde pública que atingiu e apanhou de surpresa a sociedade e a economia. No entanto, a grande

[211] ANTUNES, Ana Filipa Morais, "Alteração das Circunstâncias, Vulnerabilidade Negocial e Tutela da Parte Lesada", Almedina, 2024, páginas 105 e 106
[212] PIRES, Catarina Monteiro, "Novo Coronavírus e Crise Contratual, Anotação ao Código Civil", Autor A. Barreto Menezes Cordeiro, AAFDL, 2020, página 67

maioria da jurisprudência recusa a aplicação ou aplica de forma cautelosa o regime da alteração das circunstâncias quando estejam em causa grandes alterações, especialmente em matéria de crédito à habitação (devido também à extensa regulamentação dessa área), por isso, deve deixar-se à jurisprudência e doutrina a adoção da solução que mostre ser mais razoável. No entanto, considerou-se interessante a discussão do impacto jurídico dessa norma, que acaba por colocar em confronto inúmeras posições doutrinárias.

4.12. Renegociação do crédito: alterações legislativas importantes

Os efeitos provocados pela pandemia Covid-19 e pelos conflitos bélicos entre a Ucrânia e a Rússia tiveram, como anteriormente analisado, repercussões de elevadas dimensões a nível económico e social, que culminaram numa recuperação da economia caracterizada por um aumento generalizado nos preços, o que conduziu ao contexto atual de inflação de dimensão mundial. Como consequência do aumento da taxa de juro diretora[213] do BCE com o objetivo de controlar o aumento da inflação e garantir a estabilidade dos preços, o setor bancário foi fortemente afetado, tendo a taxa de juro dos contratos de crédito aumentado substancialmente.

Esse contexto, associado ao aumento dos preços no geral, mas principalmente no setor energético e alimentar, teve um impacto negativo no poder de compra e no poder económico das famílias, pelo que muitas delas não tiveram outra opção senão renegociar as condições contratuais do seu crédito à habitação, de modo a evitar o incumprimento contratual.

Em Portugal, a forma mais comum de crédito à habitação é através de contratos de crédito com taxas de juro variáveis. As variações dos indexantes de referência afetam tanto os contratos de crédito em execução como os novos contratos, pois ambos refletem a tendência positiva ou negativa de evolução dos índices de referência.

O ordenamento jurídico português dispõe de um conjunto de diplomas legais e regulamentares que estabelecem regras e procedimentos pelos quais as instituições de

[213] Ou seja, a taxa de juro que cada banco central empresta dinheiro aos bancos comerciais, sendo que a taxa diretora do BCE tem influência em todas as taxas de juro europeias, incentivando ou diminuindo a quantidade de empréstimos realizados, influenciando o crescimento da economia e da inflação.

crédito se devem guiar para prevenir e gerir situações de incumprimento de contratos de crédito com os seus mutuários.

No que concerne à renegociação do empréstimo durante a vigência do contrato, o artigo 25.º do DL n.º 74-A/2017 permite que o mutuário possa pedir a alteração de certas condições do empréstimo à habitação, relativas ao *spread*, ao prazo do indexante, ao regime da taxa de juro, ao prazo de amortização ou à modalidade de reembolso. No entanto, essa alteração só é possível se houver acordo entre a instituição de crédito e o mutuário. As cláusulas que permitem que o banco altere as taxas de juro ou os spreads que se encontram previstos no contrato têm de obedecer a regras que estão estabelecidas na Carta-Circular do Banco de Portugal n.º 32/2011/DSC, que fixou as práticas que as instituições de crédito devem observar caso se proceda à alteração da taxa de juro[214].

De modo a acompanhar e mitigar o aumento da taxa de esforço nos contratos de crédito de habitação, através do DL n.º 80-A/2022, de 25 de novembro, o Governo adotou um conjunto de medidas extraordinárias a vigorar até 31 de dezembro de 2023, para apoiar as famílias que sofreram com o aumento dos indexantes de referência de contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente, abrangidos pelo DL n.º 74-A/2017, de 23 de junho, celebrados com instituições de crédito, sociedades financeiras e sucursais de instituições de crédito e de instituições financeiras que atuam em Portugal, com montante em dívida igual ou inferior a 300.000 Euros. O referido DL aplica-se a contratos de crédito sujeitos a taxa de juro variável, excluindo-se os contratos de crédito à habitação sujeitos a taxa de juro fixa e os de montante superior a 300.000 Euros.

No âmbito do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 227/2012 as instituições de crédito passaram a estar proibidas de cobrar comissões pela renegociação das condições do contrato de crédito, bem como de agravar a taxa de juro dos contratos de crédito, no concerne aos acordos celebrados com os clientes bancários que visem a prevenção ou a regularização de situações de incumprimento[215].

[214] "Estudos de Direito do Consumo", Volume II, coord. Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde, Francisco Rodrigues Rocha e Vítor Palmela Fidalgo, "Crédito à Habitação em Portugal", Isabel Menéres Campos, CIDP, 2023, página 811
[215] Artigo 8.º do DL n.º 227/2012, de 25 de outubro

As instituições de crédito devem guiar-se pelas orientações da EBA[216] no que concerne à matéria de avaliação da solvabilidade. Estas orientações estabelecem um conjunto de premissas que as instituições de crédito devem observar de modo a aferirem a capacidade de cumprimento das obrigações por parte dos consumidores numa fase preliminar à contratação do crédito à habitação.

A avaliação da solvabilidade[217], consagrada no artigo 10.º do DL n.º 133/2009, constitui, assim, um momento central no processo de contratação, durante o qual a entidade credora procede à análise da capacidade do mutuário em manter a sua solvabilidade, recolhendo e avaliando as informações pertinentes para tal fim. Conforme aponta a doutrina, trata-se de um verdadeiro dever e não de um mero ónus. Este procedimento visa proteger o interesse do consumidor, impedindo o recurso irresponsável ao crédito e prevenir situações de insolvência. De acordo com Jorge Morais Carvalho, essa prática revela uma atitude paternalista da lei, ao proteger o consumidor contra a sua própria vontade, expressa no desejo e eventual necessidade de recorrer ao crédito. Ademais, há um interesse em evitar que pessoas sem condições de cumprimento assumam dívidas, especialmente em períodos de recessão económica, o que é considerado um dos fatores que podem levar ao colapso do sistema económico[218].

Esta avaliação realizada pelo banco deve fundar-se em informações cruciais, proporcionais e suficientes quanto aos rendimentos auferidos pelos consumidores, bem como as suas despesas habituais. Para este efeito, no Aviso n.º 4/2017, do Banco de Portugal, enumera no seu artigo 5.º os elementos a ter em consideração na avaliação da solvabilidade, consistindo os mesmos na natureza, montante e características do contrato de crédito, na idade e situação profissional do consumidor, nos rendimentos auferidos pelo consumidor, nas despesas regulares do consumidor e no cumprimento das obrigações assumidas pelo consumidor noutros contratos de crédito, designadamente tendo em consideração a informação constante de bases de dados de responsabilidades de crédito enquadradas pela legislação em vigor e com cobertura e detalhe informativo adequados.

Não obstante o crédito à habitação já incluir uma avaliação da solvabilidade das partes, e contemplar cenários gravosos relativamente à taxa de esforço mensal, e as

[216] European Banking Authority
[217] De acordo com a alínea a) do artigo 2.º do Aviso n.º 4/2017, do Banco de Portugal, a avaliação da solvabilidade prende-se com a avaliação da capacidade e propensão de o consumidor em cumprir as obrigações decorrentes do contrato de crédito.
[218] Revista Ex Libris n.º 3 – 2023, AAFDL Editora, página 66

instituições de crédito já realizarem obrigatoriamente um acompanhamento da execução dos contratos de crédito à habitação em que intervêm como credores (guiando-se por um conjunto de medidas e procedimentos que previnem o incumprimento das obrigações contratuais dos clientes), torna-se necessário e essencial ter em conta a realidade inesperada sentida por parte dos contraentes deste tipo de crédito.

Por esse motivo, o DL n.º 80-A/2022, de 25 de novembro pretendeu assegurar o procedimento de renegociação do contrato de crédito entre os contraentes e as instituições de crédito sem aumentar a taxa de juro e suspendendo a comissão de amortização antecipada.

Sobre a renegociação do crédito à habitação, o diploma previu que a mesma pudesse ser realizada quando se verificasse um dos seguintes cenários: a taxa de esforço fosse igual ou superior a 50%; a taxa de esforço fosse igual ou superior a 36%, tendo para isso agravado 5 pontos percentuais; e a taxa de esforço atingisse 36% como resultado do aumento igual ou superior do indexante de referência do contrato em causa face ao valor considerado para efeitos da projeção do impacto do aumento futuro desse indexante, realizada de acordo com o dever de avaliar a solvabilidade do consumidor (artigo 16.º do DL n.º 74-A/2017, de 23 de junho).

O DL n.º 80-A/2022, de 25 de novembro estipulou ainda a suspensão temporária da exigibilidade da comissão de reembolso antecipado[219] até 31 de dezembro de 2024, nos contratos de crédito à habitação nele previstos.

O quadro normativo para prevenir e gerir situações de incumprimento define ainda medidas destinadas a promover a prevenção (PARI) e a regularização extrajudicial de situações de incumprimento (PERSI) em contratos de crédito, que serão seguidamente analisadas.

[219] De acordo com o n.º 1 do artigo 23.º do DL n.º 74-A/2017, de 23 de junho, o consumidor tem o direito de reembolsar antecipadamente, total ou parcialmente, o contrato de crédito, com a respetiva redução do custo total do crédito, correspondente à redução dos juros e dos encargos relativos ao período remanescente do contrato, constando o valor da comissão a pagar pelo consumidor de forma clara e expressa no contrato de crédito (n.º 5 do referido artigo).

4.13. Incumprimento do contrato de crédito imobiliário pelos consumidores

O mutuário deve realizar as prestações a que se encontra adstrito, de maneira a agir de acordo com o princípio da boa-fé[220] e de modo a não provocar prejuízos ao credor, devendo, para isso, cumprir pontualmente as prestações do contrato de crédito, ajustando-se ao devido[221]. Caso o mutuário não proceda ao pagamento das prestações do contrato de crédito, será confrontado com sérias consequências, ficando sujeito a juros de mora, comissões e encargos que serão somados à sua dívida.

O incumprimento definitivo insere-se numa conjuntura de responsabilidade contratual do mutuário, vendo-se confrontado com uma situação de incumprimento definitivo sempre que a prestação não tenha sido realizada pelo mesmo e também já não possa vir a sê-lo posteriormente. No entanto, caso o mutuário informe a instituição de crédito que se encontra em risco de incumprir, mas ainda não tenha entrado em incumprimento definitivo do contrato de crédito[222], o mesmo tem direito a ser informado dos seus direitos e respetivos deveres.

Com as orientações da EBA relativamente ao incumprimento dos contratos de crédito hipotecário, estabeleceram-se requisitos que devem ser observados pelas instituições de crédito aquando da gestão de cenários de incumprimento, de modo a evitar a execução judicial. Esses requisitos prendem-se, essencialmente, com a informação que deve ser prestada aos consumidores, com a formação dos funcionários das instituições de crédito e com o acompanhamento dos consumidores caso estejam em situação de incumprimento[223]. Em 2020 a EBA emanou inúmeras orientações no que concerne às moratórias aplicadas aos empréstimos bancários, destacando-se a Carta-Circular do Banco de Portugal CC/2020/00000051, referente às moratórias legislativas e não legislativas sobre reembolsos de empréstimos aplicáveis no contexto da crise provocada pela pandemia Covid-19 (a EBA/GL/2020/08).

---

[220] Artigo 762.º, n.º 2 do CC
[221] Artigos 406.º, n.º 1 e 762.º, n.º 2 do CC
[222] É o caso, por exemplo, das situações de desemprego dos mutuários
[223] "Estudos de Direito do Consumo", Volume II, coord. Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde, Francisco Rodrigues Rocha e Vítor Palmela Fidalgo, "Crédito à Habitação em Portugal", Isabel Menéres Campos, CIDP, 2023, página 811

A Diretiva 2014/17/UE impõe no seu artigo 28.º, n.º 1 que os Estados Membros estabeleçam medidas que definam uma ponderação apropriada pelos mutuantes no momento anterior à execução da hipoteca. O incumprimento por parte do mutuário é regulado pelo regime especial do DL n.º 74-A/2017, de 23 de junho[224], decorrendo do acordo entre as partes a extinção do montante em dívida.

Numa situação de incumprimento do contrato, as instituições de crédito procuram geralmente negociar extrajudicialmente de modo a evitarem imparidades, sendo do seu interesse fazer os possíveis para evitar a via coerciva. Caso o mutuário não proceda ao pagamento das prestações do empréstimo, em princípio seriam aplicadas as regras do artigo 781.º do CC, ou seja, o credor teria o direito de declarar a dívida vencida. No entanto, o regime do crédito à habitação é diferente do regime geral. Posto isto, o artigo 27.º do DL n.º 74-A/2017 prevê certos limites à capacidade de se poder resolver o contrato de crédito. Só se pode pôr termo ao contrato de crédito na sequência da verificação de pelo menos três prestações vencidas e ainda não pagas pelo mutuário e da concessão, pelo mutuante, de um prazo suplementar mínimo de 30 dias para que o consumidor proceda ao pagamento das prestações em atraso, com a expressa advertência dos efeitos da perda do benefício do prazo ou da resolução do contrato, sem que este o faça.

O mutuário vê-se ainda na possibilidade de retomar o contrato de crédito independentemente de já ter sido movida a ação executiva[225], desde que proceda ao pagamento das prestações vencidas e não pagas, dos juros de mora e das despesas em que o mutuante incorreu, quando documentalmente justificadas, caso em que se considerará sem efeito a resolução do contrato. O crédito mantém-se em vigor nos termos e condições do contrato original. Está em causa a repristinação do contrato, ao retomar a sua vigência, como se não tivesse ocorrido o incumprimento. No entanto, a instituição só se vê obrigada a aceitar essa retoma duas vezes durante a vigência do contrato.

Ficando os contraentes de um contrato de crédito à habitação sujeitos a penalizações e penhora dos seus bens, quando preveem uma eventual situação de incumprimento, as instituições de crédito passaram a ser obrigadas a avaliar esse mesmo risco de incumprimento quando os clientes bancários comunicam e apresentam dificuldades no pagamento das prestações, por força da entrada em vigor do Decreto-Lei

[224] Artigo 14.º, n.º 3, alínea b) do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho
[225] De acordo com o artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho

n.º 227/2012, de 25 de outubro. A situação de incumprimento é comunicada à Central de Responsabilidades de Crédito do Banco de Portugal, sobre a qual será realizada uma avaliação do risco do mutuário.

Este diploma passou a estabelecer os princípios e as regras que as instituições de crédito devem observar para prevenirem e regularizarem as situações de incumprimento de contratos de crédito pelos clientes bancários, criando uma rede extrajudicial de apoio a esses clientes bancários no âmbito da regularização dessas situações. As instituições de crédito, devem, deste modo, analisar a capacidade financeira do cliente, e se constatarem que o mesmo possui recursos para evitar o incumprimento definitivo do contrato, tem o dever de sugerir soluções apropriadas à sua situação financeira.

Com este Decreto-Lei, as instituições de crédito passaram a estar obrigadas a criar um Plano de Ação para o Risco de Incumprimento (PARI)[226], estabelecendo procedimentos e medidas de acompanhamento[227] da execução dos contratos de crédito que permitam detetar precocemente os indícios de risco de incumprimento e também acompanhar os consumidores, promovendo a adoção rápida de medidas que permitam prevenir o incumprimento. Caso se confirme a existência de risco de incumprimento, as instituições de crédito devem apresentar uma proposta de reestruturação das condições do contrato ou sugerir a consolidação de créditos, no caso de ser aplicável, caso o mutuário tenha capacidade financeira para isso. Para avaliar essa capacidade, o mutuário deve fornecer as informações e os documentos solicitados pelas instituições de crédito dentro do prazo de 10 dias.

A crise provocada pela Covid-19 e pelos conflitos bélicos, que culminaram na subida das taxas Euribor e o aumento da inflação, resultou num aumento significativo no número de empréstimos à habitação integrados no PARI, tendo-se registado cerca de 512.951 casos em 2023[228].

O Decreto-Lei n.º 227/2012 definiu um outro mecanismo para os mutuários cujo cumprimento do contrato de crédito esteja em atraso, o Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (PERSI), através do qual as instituições

[226] Artigo 11.º do DL n.º 227/2012, de 25 de outubro
[227] Artigo 9.º do DL n.º 227/2012, de 25 de outubro
[228] https://www.publico.pt/2024/04/19/economia/noticia/tres-emprestimos-habitacao-risco-incumprimento-2087439

de crédito devem determinar a natureza pontual ou duradoura do incumprimento registado, avaliar qual a capacidade financeira do consumidor e, sempre que exequível, apresentar ao consumidor propostas apropriadas à situação financeira, objetivos e necessidades do consumidor com o intuito de regularizar o seu crédito, quando o mesmo se encontre em mora no cumprimento das obrigações e solicite através de comunicação em suporte duradouro a sua integração no PERSI[229]. No contexto deste procedimento, os mutuários têm acesso a um conjunto de direitos e garantias para que se torne mais fácil obter um acordo com as instituições de crédito de modo a regularizarem as suas situações de incumprimento e evitando recorrer aos tribunais.

A aplicação prática do PERSI foi discutida judicialmente relativamente à prova do cumprimento do PERSI pelas instituições de crédito quando os processos judiciais entram para cobrança coerciva. A jurisprudência (como é o caso do Acórdão do STJ de 13 de abril de 2021 – Relatora Graça Amaral) tem defendido que o não cumprimento do PERSI consiste numa exceção dilatória inominada do conhecimento oficioso, pelo que cabe ao credor na ação judicial em que exige o crédito emergente do empréstimo, que cumpriu o PERSI[230].

Existem também outros meios preventivos do incumprimento, tais como as cláusulas de regulação convencional antecipada que costumam constar nestes contratos, tais como as que estabelecem o vencimento antecipado ou as cláusulas de incumprimento cruzado que permitem resolver o contrato e exigir o reembolso integral se o mutuário for declarado insolvente, se se verificarem as condições do artigo 780.º do CC ou se se estiver perante um caso de penhora ou oneração do imóvel hipotecado. Um exemplo destas cláusulas é o caso em que o banco tem o direito de resolver o contrato e solicitar o reembolso integral do que lhe for devido caso o mutuário não cumpra as obrigações previstas noutros contratos que o mutuário tenha com a instituição de crédito (é o chamado *cross default*). Um outro exemplo prende-se com a cláusula que permita a revisão unilateral da taxa de juro ou do *spread* por parte da instituição de crédito, na verificação de determinados requisitos. Estas cláusulas não procedem à derrogação do

[229] Artigo 12.º do DL n.º 227/2012, de 25 de outubro

[230] "Estudos de Direito do Consumo", Volume II, coord. Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde, Francisco Rodrigues Rocha e Vítor Palmela Fidalgo, "Crédito à Habitação em Portugal", Isabel Menéres Campos, CIDP, 2023, página 821

artigo 27.º do Decreto-Lei n.º n.º 74-A/2017, tendo de se conjugar a sua aplicação[231]. Devem também obedecer ao Decreto-Lei n.º 446/85, de 25 de outubro quando apostas no contrato de crédito à habitação.

Quando todos os meios que permitem prevenir o incumprimento do contrato crédito à habitação são esgotados, a instituição de crédito intenta uma ação judicial para que o montante em dívida seja cobrado, por meio de um processo executivo, para que o imóvel hipotecado seja vendido. O imóvel também pode ser penhorado em execução de terceiro ou numa execução fiscal, ou mesmo apreendido num processo de insolvência. Nesse caso, a instituição de crédito deve reclamar os créditos para que sejam pagos do produto da venda do imóvel[232].

Citados os credores e o executado, surge a fase da venda executiva, existindo o risco de o valor do imóvel hipotecado não ser suficiente para liquidar a totalidade da dívida.

A venda executiva ou a dação em cumprimento podem exonerar o mutuário, extinguindo as obrigações a que se encontra sujeito no âmbito do contrato de crédito à habitação, qualquer que seja o produto da venda executiva ou do valor que se atribuiu ao imóvel para efeitos da dação em cumprimento ou negócio alternativo. No entanto, de acordo com o regime geral, o mutuário continua a responder se parte da dívida não ficar completamente satisfeita na venda executiva. Já a dação em pagamento exige que haja um acordo entre o devedor e o credor, pelo que o mutuário não pode recorrer a ela para extinguir o montante que tem em dívida. Este regime permite que o mutuante possa gozar de um direito potestativo para realizar a dação em pagamento com extinção integral do montante em dívida. Caso o valor do bem não seja suficiente para cobrir a totalidade do montante em virtude de uma desvalorização acentuada do valor, o risco é corrido pelo mutuante, e não, como corre nos termos gerais, pelo mutuário[233].

---

[231] "Estudos de Direito do Consumo", Volume II, coord. Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde, Francisco Rodrigues Rocha e Vítor Palmela Fidalgo, "Crédito à Habitação em Portugal", Isabel Menéres Campos, CIDP, 2023, página 821

[232] "Estudos de Direito do Consumo", Volume II, coord. Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde, Francisco Rodrigues Rocha e Vítor Palmela Fidalgo, "Crédito à Habitação em Portugal", Isabel Menéres Campos, CIDP, 2023, página 822

[233] VASCONCELOS, L. Miguel Pestana de "Direito Bancário", 3.ª Edição, Almedina, 2021, página 213 e 214

Este regime decorre de acordo entre o mutuante e o mutuário, apesar de o primeiro, na negociação de um contrato de crédito à habitação ter o dever de informar o mutuário da existência do regime especial e das suas regras[234].

A instituição de crédito tem o direito de dar início a um processo judicial para recuperar o crédito, o que pode resultar na penhora dos rendimentos ou na venda dos bens do mutuário.

A hipoteca configura como uma garantia real que permite assegurar um certo valor que o credor pode vir a realizar via executiva de modo a satisfazer o crédito, sendo-lhe permitido um reforço da garantia geral das obrigações que representa o património do devedor (artigo 601.º do CC). Este sistema permite ao credor hipotecário escapar ao concurso de credores comuns pois a preferência que a hipoteca lhe confere faz derrogar o princípio par conditio creditorum que se encontra previsto no artigo 604.º do CC, permanecendo com o direito de, com o produto da venda da coisa, ser pago, tendo prioridade perante outros credores, independentemente de estar em causa uma execução movida por si, por terceiro ou uma execução universal (insolvência)[235].

Em caso de penhora do imóvel, a mesma tem início pelos bens que possuam um valor pecuniário mais fácil de realizar e que sejam apropriados ao montante do crédito exequente[236]. De acordo com essa ótica, a Diretiva 2014/17/UE impõe, no seu artigo 28.º, n.º 5, que sejam tomadas medidas para que se obtenha o preço mais favorável sobre o imóvel que se encontra em execução hipotecária. Apesar disso, uma questão colocada recorrentemente prende-se com o facto de regularmente a venda ou a adjudicação do imóvel não permitir saldar o montante da dívida hipotecária. O legislador interveio de forma escassa neste aspeto, estipulando apenas no artigo 23.º-A constante no DL 349/98 e aditado pela Lei n.º 59/2012 que a entrega da casa em detrimento do incumprimento do crédito pelo mutuário exonera totalmente o mesmo, extinguindo-se as obrigações decorrentes do contrato de crédito à habitação, estando a instituição de crédito obrigada a informar o mutuário sobre a existência deste regime. Esta disposição deriva do artigo 28.º, n.º 4 da Diretiva 2014/17/UE, que estipula simplesmente que os Estados Membros

[234] Artigo 23.º-A, n.º 2 do Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro
[235] "Estudos de Direito do Consumo", Volume II, coord. Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde, Francisco Rodrigues Rocha e Vítor Palmela Fidalgo, "Crédito à Habitação em Portugal", Isabel Menéres Campos, CIDP, 2023, Página 808
[236] De acordo com o artigo 751.º do CPC

não podem proibir as partes envolvidas num contrato de crédito de acordarem expressamente que a devolução ou a transferência da garantia ou produto da venda seja considerada suficiente para a liquidação do crédito[237].

O produto da venda do imóvel pode não ser suficiente para saldar a dívida. Se existir um remanescente de responsabilidade para com a instituição de crédito, a mesma pode exigir a satisfação integral da dívida. Se o financiamento se baseia no valor do imóvel, deveria bastar para que a dívida fosse liquidada. No entanto, em Portugal não existe execução extrajudicial da hipoteca que permita solver integralmente a dívida, como acontece nos Estados da América do Norte, que aplica o modelo de crédito hipotecário (*tittle theory*). A hipoteca permite ao credor solver a dívida com o imóvel em caso de incumprimento através da venda[238].

Esta situação não se verifica na maioria dos, em que o crédito à habitação não tem recurso, pelo que os devedores podem simplesmente entregar diretamente a casa ao banco, sem que seja necessário responderem pela dívida remanescente. No caso do Canadá, a entrega do imóvel ao banco não extingue a dívida, mas não é permitido aos bancos conceder empréstimos cujo valor seja superior a 80% do valor do imóvel sem ser celebrado um contrato de seguro, obtendo-se a garantia de que os devedores não serão sujeitos a consequências mais graves do que a que se veem confrontados – a perda da sua habitação própria. Já na Europa, é aplicado um sistema de recurso integral (*full resource*), ou seja, o mutuário continua a ser devedor com a execução integral do seu imóvel, caso o produto da execução não seja suficiente para pagar a sua dívida[239].

O regime aplicável na Europa resultou na criação de uma corrente jurisprudencial em Espanha e em Portugal que sustentava que havia abuso de direito pelo facto de o banco reclamar a continuação da execução depois do imóvel ser adjudicado. A doutrina mais positivista e os tribunais superiores acabaram por criticar e rejeitar essa jurisprudência.

---

[237] I CONGRESSO DE DIREITO BANCÁRIO, coord. Miguel Pestana de Vasconcelos, 1, Lisboa, 2014 – "O impacto da crise financeira no regime do crédito à habitação", Luís Menezes Leitão, Almedina, 2015, página 25

[238] "Estudos de Direito do Consumo", Volume II, coord. Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde, Francisco Rodrigues Rocha e Vítor Palmela Fidalgo, "Crédito à Habitação em Portugal", Isabel Menéres Campos, CIDP, 2023, Página 827

[239] I CONGRESSO DE DIREITO BANCÁRIO, coord. Miguel Pestana de Vasconcelos, 1, Lisboa, 2014 – "O impacto da crise financeira no regime do crédito à habitação", Luís Menezes Leitão, Almedina, 2015, página 10

Apesar disso, o legislador criou a nível nacional as leis n.º 57/2012, 58/2012, 59/2012 e 60/2012, de 9 de novembro, e a nível europeu foi criada a Diretiva 2014/17/EU.

Sobre o tema, existe uma célebre decisão jurisprudencial do Tribunal Judicial de Portalegre, de janeiro de 2012. A situação envolve um processo de inventário na sequência de um divórcio, no qual o banco reivindicou, enquanto credor, o valor de 129.521,52 Euros, exigindo o pagamento imediato com base no artigo 1357.º do CPC[240] (atualmente revogado). O banco declarou explicitamente que não tinha intenção de licitar o imóvel hipotecado, que era a única verba listada no ativo da relação de bens. Como resultado, o tribunal ordenou a venda do imóvel para pagamento da dívida ao banco, estabelecendo que a venda seria realizada por propostas em carta fechada, por um montante de 117.500 Euros e preço a anunciar de 70% desse valor. No dia em que foram abertas as propostas, apenas houve uma oferta por parte do Banco credor, de compra do imóvel no valor de 82.250 Euros. Consequentemente, foi emitido despacho aceitando essa proposta, tendo sido adjudicado o imóvel ao credor hipotecário[241].

Numa reunião posterior para aprovação do passivo, o mutuário solicitou que a dívida fosse considerada paga, já que o bem tinha sido adquirido pelo próprio credor hipotecário. No entanto, este considerou que a dívida não estava totalmente liquidada, pois ainda restava o valor de 46.351,91 Euros a ser pago. Após analisar a questão, o tribunal decidiu que se estaria perante um caso de abuso de direito na forma *venire contra factum proprium*, tendo em consideração que o banco mutuou 117.000 Euros para a compra do imóvel, resultando numa dívida de 129.521,52 Euros, e, posteriormente, adquiriu o imóvel por 82.500 Euros, que correspondia a 70% do seu valor patrimonial e reclamou a diferença entre os dois valores. O tribunal argumentou que para além do abuso de direito, havia um enriquecimento sem causa do credor hipotecário às custas do devedor, na modalidade de *condictio ob rem*, pois o objetivo do empréstimo desapareceu com a venda executiva ao próprio credor. Por essa razão, o tribunal decidiu reconhecer como dívida remanescente ao banco apenas o valor de 12.021,52 Euros, não considerando como dívida o diferencial entre o valor de aquisição e o valor do empréstimo. Menezes Leitão considera esta decisão correta, apesar da indignação de alguma doutrina,

[240] O artigo 1357.º do Código de Processo Civil mencionava no seu n.º 1 que "as dívidas vencidas e aprovadas por todos os interessados têm de ser pagar imediatamente, se o credor exigir o pagamento".
[241] I CONGRESSO DE DIREITO BANCÁRIO, coord. Miguel Pestana de Vasconcelos, 1, Lisboa, 2014 – "O impacto da crise financeira no regime do crédito à habitação", Luís Menezes Leitão, Almedina, 2015, página 15

afirmando que o comportamento do banco foi abusivo, tendo concedido crédito a consumidores, com base num valor de avaliação que o próprio banco certificou, tendo criado uma situação de confiança de que o valor do imóvel chegava para pagar o empréstimo. Posteriormente, o banco realizou uma proposta de compra do imóvel por um montante que reconhecia não ser suficiente para cobrir o crédito, tendo exigido ao devedor a liquidação da diferença de valores já depois de desembolsado do único ativo de que dispunha[242].

Isabel Menéres Campos argumentou contra a decisão do tribunal, na medida em que considerou que a mesma não teve qualquer assento legal, sendo *contra legem*. Caracterizou a decisão pela insegurança legal e pelo abalo da confiança nas instituições e no Direito. Já Carla Brás Câmara que referiu ser necessária, na altura, uma intervenção legislativa, não acompanhou as críticas sobre a decisão do tribunal de Portalegre[243].

Apesar da preocupação com a proteção dos mutuários, o legislador interveio de modo limitado nesta área, pois não obstante essa intervenção, as instituições bancárias continuaram a exigir o saldo remanescente do empréstimo após a devolução do imóvel, nos casos em que o valor da venda não se mostra suficiente para saldar a dívida. Nessa hipótese, a lei apenas prevê um regime em que tal situação não ocorra, mas, na realidade, não impõe qualquer obrigatoriedade aos bancos para aderirem a esse regime, sendo que, de facto, não têm procedido dessa forma[244].

4.14. Perda do benefício do prazo, resolução ou modificação do contrato

O regime criado pelo DL n.º 74-A/2017, de 23 de junho, estipula no seu artigo 27.º, n.º 1, alíneas a) e b) que se o consumidor incorrer em incumprimento sobre o contrato de crédito, o mutuante só tem a possibilidade de invocar a perda do benefício do prazo (nos termos do artigo 781.º do CC) ou a resolução do contrato (nos termos do artigo 801.º, n.º 2 do CC) se se verificarem cumulativamente as seguintes circunstâncias: a ausência de pagamento de três prestações sucessivas; a concessão, pelo mutuante, de um prazo

[242] I CONGRESSO DE DIREITO BANCÁRIO, coord. Miguel Pestana de Vasconcelos, 1, Lisboa, 2014 – "O impacto da crise financeira no regime do crédito à habitação", Luís Menezes Leitão, Almedina, 2015, página 16
[243]I CONGRESSO DE DIREITO BANCÁRIO, coord. Miguel Pestana de Vasconcelos, 1, Lisboa, 2015 – "O impacto da crise financeira no regime do crédito à habitação", Luís Menezes Leitão, Almedina, 2015, página 17
[244] I CONGRESSO DE DIREITO BANCÁRIO, coord. Miguel Pestana de Vasconcelos, 1, Lisboa, 2015 – "O impacto da crise financeira no regime do crédito à habitação", Luís Menezes Leitão, Almedina, 2015, página 26

suplementar mínimo de 30 dias para que o consumidor proceda ao pagamento das prestações em atraso, com a expressa advertência dos efeitos da perda do benefício do prazo ou da resolução do contrato, sem que este o faça.

O incumprimento parcial da prestação não é considerado nas circunstâncias supramencionadas, desde que o consumidor proceda ao pagamento do montante em falta e dos juros de mora eventualmente devidos até ao momento da prestação seguinte (n.º 2 do artigo 27.º do DL n.º 74-A/2017).

Em caso de perda de benefício do prazo por incumprimento, a obrigação de restituir o capital vence-se. No entanto, não se vence a totalidade dos juros vincendos[245].

Almeida e Costa defende que o artigo 781.º do CC estabelece a mera exigibilidade antecipada e não o vencimento automático, impondo-se ao credor a interpelação do devedor para exigir antecipadamente as prestações vincendas.

[245] "Estudos de Direito do Consumo", Volume II, coord. Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde, Francisco Rodrigues Rocha e Vítor Palmela Fidalgo, "Crédito à Habitação em Portugal", Isabel Menéres Campos, CIDP, 2023, página 814

CONCLUSÃO

Com a presente dissertação foi possível concluir que existe uma complexidade e interconexão entre diversos fatores económicos e jurídicos que influenciam o regime do crédito à habitação.

O aumento dos juros, exacerbado pela subida da inflação, pela pandemia Covid-19 e pelos conflitos bélicos internacionais, tem gerado um cenário de instabilidade que afeta diretamente os mutuários e a dinâmica dos contratos de crédito à habitação.

Num contexto onde o regime da alteração das circunstâncias se tem tornado cada vez mais relevante, foi essencial compreender como é que as grandes alterações dos contratos impactam o cumprimento das obrigações contratuais, e como estão dispostos os mecanismos de proteção dos mutuários nestes casos em específico.

A análise do incumprimento dos contratos de crédito à habitação revelou a importância do sistema robusto de deveres de informação, que zela pela devida informação dos mutuários dos riscos e implicações das suas decisões financeiras. A crise dos Subprime, que surgiu em 2007, serve como ponto de referência crucial, demonstrando como a falta de transparência e a má gestão dos riscos podem culminar em consequências devastadoras tanto para os mutuários como para a economia global.

Em síntese, esta dissertação destaca a importância de políticas económicas bem definidas e uma estrutura jurídica que proteja os interesses dos mutuários, promovendo a sustentabilidade do mercado do crédito à habitação. A implementação eficaz dos deveres de informação, aliada a uma adaptação contínua às mudanças circunstanciais, é fundamental para mitigar os impactos negativos de crises futuras e assegurar um ambiente financeiro e jurídico mais estável e equitativo.

BIBLIOGRAFIA

ABREU, Joana Covelo de, e REIS, Liliana, "Instituições, Órgãos e Organismos da União Europeia", Almedina, 2020

ALMEIDA COSTA, Mário Júlio de, "Direito das Obrigações", 12.ª edição, Almedina, 2020

ALMEIDA COSTA, Mário Júlio de, "Noções Fundamentais de Direito Civil", 7.ª edição revista e actualizada, com a colaboração de António Alberto Vieira Cura, Almedina, 2018

ANTUNES, Ana Filipa Morais, "Alteração das Circunstâncias, Vulnerabilidade Negocial e Tutela da Parte Lesada", Almedina, 2024

ANTUNES VARELA, João de Matos, "Das Obrigações em Geral", Vol. I, Almedina, 2023

ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, "Direito dos Contratos. Comodato. Mútuo. Mandato. Depósito.", GESTELEGAL, 2022

BASTOS, Miguel Brito, "O Mútuo Bancário", 1.ª edição, Coimbra Editora, 2015

CARVALHO, Jorge Morais, "Estudos de Direito Bancário I", Almedina, 2019

COSTA, Mariana Fontes da, "Covid-19 e Alteração Superveniente das Circunstâncias", Revista da Ordem dos Advogados, (Jan.-Jun. 2021)

CORDEIRO, António Menezes, "Tratado de Direito Civil IX, Direito das Obrigações", 3.ª Edição, Almedina, 2019

"Estudos de Direito do Consumo", Volume II, coord. Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde, Francisco Rodrigues Rocha e Vítor Palmela Fidalgo, "Crédito à Habitação em Portugal", Isabel Menéres Campos, CIDP, 2023

FERREIRA, Eduardo Paz, "Integração e Direito Económico Europeu", 2.ª Edição, AAFDL Editora, 2022

FONSECA, Ana Taveira da, "O contrato de crédito para aquisição de habitação permanente garantido por hipoteca à luz dos princípios da life time contracts", em "Pessoa, Direito e Direitos, Coordenadores Nuno Manuel Pinto Oliveira, Benedita Mac Crorie, Escola de Direito da Universidade do Minho, 2016

FRADA, Manuel Carneiro da, "A Alteração das Circunstâncias à Luz do Covid-19: Teses e Reflexões para um Diálogo", Revista da Ordem dos Advogados, Lisboa, (jan.-jun. 2020)

Comentário ao Código Civil, Direito das Obrigações, Contratos em Especial, Universidade Católica Portuguesa, 2023

I CONGRESSO DE DIREITO BANCÁRIO, coord. Miguel Pestana de Vasconcelos, 1, Lisboa, Almedina, 2015

II CONGRESSO DE DIREITO BANCÁRIO, coord. Miguel Pestana de Vasconcelos, Lisboa, Almedina, 2017

LUCAS, Eugénio Pereira, "Lições de Direito da União Europeia", 1.ª Edição, Quid Juris?, 2023

LUIS, Sandra dos Reis, "A alteração anormal das circunstâncias: o artigo 437.º do Código Civil e a situação pandémica: reflexos contratuais", Revista Julgar online, julho de 2020

MALHEIRO, Gonçalo, e Luís Barreto Xavier, "Contratos e Pandemia. Resolução, Suspensão e Modificação dos Contratos em Tempos de Pandemia", Almedina, 2021

MATIAS, Miguel Neves, "O Crédito à Habitação em Portugal", 2002, Vida Económica,

MENEZES CORDEIRO, António, "Código Civil Comentado II - Das Obrigações em Geral", Almedina, 2021

MENEZES CORDEIRO, António, "Direito Bancário I", Direito Material, 7.ª Edição, Almedina, 2023

MENEZES CORDEIRO, António, "Tratado de Direito Civil IX", 3.ª Edição, Almedina, 2019

MENEZES CORDEIRO, António, "Direito Bancário – Relatório", Almedina, 1997

MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de, "Direito das Obrigações, Volume I - Introdução da Constituição das Obrigações", 16.ª Edição, 2023

NETO, Abílio, "Código Civil Anotado", 20.ª Edição Actualizada, Ediforum, 2018

NEVES, F. CORREIA DAS, "Manual dos Juros", Estudo jurídico de utilidade prática, 2.ª edição, Almedina, 1969

NEVES, F. CORREIA DAS, "Manual dos Juros", Estudo jurídico de utilidade prática, 3.ª Edição (refundida e aumentada), Almedina, 1989

PEREIRA, Jorge Brito, "Contratos Bancários", Almedina, 2023

OLIVEIRA, Madalena Perestrelo de "Operações de crédito, financiamentos internacionais e moratória bancária em tempos de Covid-19", em Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, Número Temático: COVID-19 e o Direito, Ano LXI, 2020, Número 1

RELATÓRIO UTAO n.º 4/2023, "Inflação: um estudo pedagógico sobre os dilemas que a política económica enfrenta", 29 de março de 2023

Revista Ex Libris n.º 3 – 2023, AAFDL Editora, página 66

SÁ E MELLO, Alberto, "Modificação ou resolução dos contratos por alteração das circunstâncias, no contexto da pandemia COVID-19 (breve anotação ao regime da lei civil), JURISMAT, Separata da: Revista Jurídica, Número 12, 2020

SEQUEIRA, Elsa Vaz de, "Católica Talks: Direito e Pandemia", Universidade Católica Editora, 2022

VASCONCELOS, Luis Miguel Pestana de Vasconcelos, “Direito Bancário”, 3.ª Edição, Almedina, 2021

VASCONCELOS, L. Miguel Pestana de, “Direito Bancário”, 4.ª Edição, Almedina, 2023