



CONTRATO DE MÚTUO
REGIME ESPECIAL DO INCUMPRIMENTO NOS CONTRATOS DE CRÉDITO
BANCÁRIO PARA AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO

Isabel Sofia Pires Lemos

Dissertação orientada pelo Professor Doutor Francisco Mendes Correia

Mestrado em Direito e Prática Jurídica
Especialidade em Direito Civil

2023



CONTRATO DE MÚTUO
REGIME ESPECIAL DO INCUMPRIMENTO NOS CONTRATOS DE CRÉDITO
BANCÁRIO PARA AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO

Isabel Sofia Pires Lemos

Dissertação orientada pelo Professor Doutor Francisco Mendes Correia

Mestrado em Direito e Prática Jurídica
Especialidade em Direito Civil

2023

Aos meus pais, à minha avó Augusta e ao Davide, pelo amor que me dão, pelo apoio incondicional e por terem acreditado sempre em mim.

AGRADECIMENTOS

Um especial agradecimento ao Senhor Professor Doutor Francisco Mendes Correia por tão prontamente ter aceitado orientar esta tese e pelo empenho e compreensão com que o fez. Agradeço a sua análise crítica e sugestões, que em muito enriqueceram a presente dissertação.

Aos meus pais, pelo grande exemplo de perseverança, por terem sempre acreditado em mim quando nem eu acreditei, por me indicarem o caminho e nunca me terem deixado faltar o colo quando precisei de descansar para seguir a caminhada. Amo-vos.

À minha avó Augusta, que é a minha maior referência. O meu amor maior. A que sempre acreditou em mim, a que me incentivou em todos os passos em frente que dei e a que me “empurrou” nos que tive de retroceder. Tenho a certeza que é a pessoa que mais orgulho tem em mim.

Ao Davide. Admiro-o com todas as minhas forças, tenho um orgulho que não se mede no Homem que é e digo com muita vaidade que sou sua mulher. Sei que não gosta, nem precisa, deste tipo de declarações, mas aqui chegada, merece o reconhecimento por o esforço dele ter sido tão grande quanto o meu. E não sei como me calhaste na sorte, mas desde que nos conhecemos que a aperto com força contra o peito. Amo-te.

RESUMO

A presente dissertação pretende estudar as várias figuras associadas ao incumprimento no que ao Crédito à habitação diz respeito, como sejam os juros de mora, o alcance do explanado no artigo 781.º do CC, as faculdades que o PERSI/PARI vieram dar aos clientes bancários, a dação em cumprimento e a fatídica execução de hipoteca.

Procuramos também com a presente dissertação louvar a mais recente posição jurisprudencial, que vem admitir que no caso de quotas de amortização do capital mutuado pagável com juros, a prescrição opera no prazo de cinco anos, nos termos do artigo 310.º alínea e) do CC, em relação ao vencimento de cada prestação e que, ocorrendo o seu vencimento antecipado, designadamente nos termos do artigo 781.º daquele mesmo diploma, o prazo de prescrição se mantém -se. E louvamos desde já esta posição porque em causa interesses de particular e importantíssima relevância social, já que maioria, senão todos os cidadãos são, somos, clientes bancários, e, uma vasta parte dos mesmos recorre ao crédito bancário para inúmeros fins, com especial destaque, precisamente pela sua relevância social, para o crédito à habitação.

Importa assim que os tribunais, através das decisões que proferem, imponham uma exigência e um rigor absolutos no que respeita à conduta das instituições bancárias nas relações com os seus clientes que essa relação é verdadeiramente sinalagmática, sendo cada uma das partes titular de um conjunto de direitos, aos quais correspondem, para a contraparte, as corresponsivas obrigações.

A necessidade de proteção e informação dos clientes e consumidores ganha ainda maior expressão na altura pós pandemia que atravessamos, agravada pela recente guerra pois, inevitavelmente, na decorrência da crise económica que vivemos, muitas situações de incumprimento irão certamente ocorrer, exigindo-se aos bancos uma postura de grande responsabilidade social, e o cumprimento atento e rigoroso dos deveres legais, morais e sociais que lhe são cometidos.

Palavras-chave: Contrato de Mútuo, Crédito Bancário para Habitação, Incumprimento, Juros.

ABSTRACT

The present dissertation aims to study the various figures associated with default in what concerns mortgage loans, such as interest for late payment, the scope of the explanations set out in article 781 of the Civil Code, the option that the PERSI/PARI gave to bank clients, the payment in kind and the fate of the execution of mortgage.

We also seek with this dissertation to praise the most recent jurisprudential position which admits that in the case of amortization quotas of the loaned capital payable with interest, the statute of limitations runs for a period of five years, pursuant to Article 310 e) of the CC, in relation to the maturity of each instalment and that, in the case of its anticipated maturity, namely pursuant to Article 781 of the same diploma, the statute of limitations is maintained. We already praise this position because at stake are interests of particular and extremely important social relevance, given that the majority, if not all citizens are bank clients and a vast number of them use bank credit for countless purposes, with special emphasis, precisely due to its social relevance, on housing loans.

It is therefore important that the courts, through the decisions they hand down, impose absolute requirements and rigour with regard to the conduct of banking institutions in their relations with their customers and that this relationship is truly synallagmatic, with each party holding a set of rights, to which correspond corresponding obligations for the counterparty.

The need for protection and information for clients and consumers becomes even more important in the post-pandemic times we are living through, aggravated by the recent war, because inevitably, as a result of the economic crisis we are living through, many situations of non-compliance will certainly occur, demanding from banks a posture of great social responsibility, and the attentive and rigorous fulfilment of their legal, moral and social duties.

Keywords: Loan Agreement, Bank Credit for Housing, Non-Compliance, Interest.

Índice

AGRADECIMENTOS	3
RESUMO	4
ABSTRACT	5
1. O CONTRATO DE MÚTUO ONEROSO	7
1.1 Mútuo civil	7
1.2 O mútuo bancário	14
1.3 A concessão de crédito a consumidores.....	17
1.4. A obrigação de Juros	19
1.5 O artigo 781º do Código Civil	25
1.6 O DL n.º 227/2012, de 25 de outubro	28
2. O REGIME ESPECIAL DO CRÉDITO À HABITAÇÃO	39
2.1 A Diretiva 2014/17/UE.....	39
2.2 O DL 76-A/2017, de 23 de Junho	41
2.2.1 Fixação da taxa de Juro	45
2.2.2 A taxa de Juro variável	47
2.2.3 A solvabilidade do consumidor	48
2.4 O incumprimento e suas consequências.	51
2.4.1 A mora do devedor e seus efeitos	51
2.4.2 Incumprimento, Regularização e Reembolso antecipado do contrato de crédito por parte do Consumidor.....	60
2.4.3 A hipoteca e a venda executiva do bem imóvel hipotecado	66
2.4.4 As moratórias bancárias no contexto da declaração pandémica de 2020	79
3. O ACÓRDÃO UNIFORMIZADOR DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA N.º 6/2022 DE 22 DE SETEMBRO DE 2022.	82
4. CONCLUSÕES	85
REFERÊNCIAS BIBLOGRÁFICAS	87

1. O CONTRATO DE MÚTUO ONEROSO

1.1 Mútuo civil

O conceito de mútuo¹ foi evoluindo ao longo dos anos, atendendo, essencialmente, ao progresso do sistema jurídico português.

Inicialmente, entendia-se por mútuo a entrega de uma coisa a um amigo ou familiar em situação de carência, sem qualquer contrapartida, ou seja, tinha como característica a sua gratuidade².

A restituição da coisa era feita quando se verificasse que a pessoa que a tivesse entregado, se encontrasse também em situação de carência. Assim, o mútuo nasce essencialmente do sentimento de dever de entre ajuda que imperava na sociedade.

Contudo, se numa primeira fase o mútuo se verifica essencialmente entre familiares e amigos³, esta prática alargou-se às relações de vizinhança e a relações entre pessoas que não partilham qualquer conhecimento ou afinidade e passa a ter como objeto dinheiro.

Conseqüentemente, e atendendo ao recurso cada vez mais frequente a quantias mutuadas, foi necessário tornar a restituição exigível e constituir a pessoa nessa obrigação, nascendo nesta altura a grande distinção entre o mútuo e o comodato⁴, na medida em que se tornou necessário evidenciar a fungibilidade da coisa mutuada, ou seja, pode ser objeto da restituição, outro bem, que não o mutuado, desde que da mesma espécie, qualidade e quantidade.

Além disso, a gratuidade do mútuo não foi por muito tempo aceite por parte dos banqueiros, pelo que os tribunais romanos não foram, na época, indiferentes a esta

¹A palavra mútuo, no seu sentido etimológico, traduz uma ideia de troca e reciprocidade, *in* FERREIRA, Bruno – Contratos de créditos bancários e exigibilidade antecipada, Almedina, 2011, p. 28.

²Nas palavras de GAIUS, “chamado *mutuum* porque o que assim te é dado por mim, de meu (*meo*) teu (*tuum*) se faz”. Por sua vez, *mutuum* liga-se a *mov* de que provém *movere* e *mutare* no sentido de trocar ou de mudar de lugar. E, no mútuo, observa-se uma troca de coisas fungíveis por outras igualmente fungíveis.” *In* JUSTO, António Santos - O Mútuo no Direito Romano - Algumas notas romanas no Direito Português, 2011, p.74. e FERREIRA, Bruno – Contratos de créditos bancários e exigibilidade antecipada, Almedina, 2011, p.29.

³“Num primeiro momento, a entrega de coisas a alguém com quem se tem uma ligação familiar ou social (ainda que de simples vizinhança) para que este as utilizasse numa situação de necessidade, seria efetuada sem uma contrapartida ou retribuição que pudesse ser identificada como tal. Tratar-se-ia, no fundo, de uma dádiva.” *In* FERREIRA, Bruno – Contratos de créditos bancários e exigibilidade antecipada, Almedina, 2011, p. 27.

⁴Artigo 1129.º do CC – “Comodato é o contrato pelo qual uma das partes entrega à outra certa coisa, móvel ou imóvel, para que se sirva dela, com a obrigação de restituir”.

situação, tendo permitido a inclusão de uma cláusula⁵, no contrato de mútuo, que assegurasse o cumprimento das obrigações emergentes do mesmo. Desta forma “recriaram” o mútuo e utilizaram a *stipulatio*⁶ para a cobrança de juros sobre as quantias emprestadas afastando-se, aos poucos, a gratuitidade.

Desde então que o mútuo “jamais deixou de ter um papel central e paradigmático no seio dos negócios creditícios”⁷.

Atualmente⁸, o contrato de mútuo civil encontra-se previsto no artigo 1142.º e ss do Código Civil (doravante CC), o qual dispõe que “Mútuo é o contrato pelo qual uma das partes empresta à outra dinheiro ou outra coisa fungível, ficando a segunda obrigada a restituir outro tanto do mesmo género e qualidade.”

Daquela previsão legal resulta que o contrato pode ter como objeto dinheiro ou outra coisa fungível, nomeadamente coisas que sejam determináveis em género, qualidade e quantidade - artigo 207.º do CC - tendo em conta que se encontra legalmente estabelecida a sua restituição *in genere*.

Consoante haja ou não retribuição do mutuante, o mútuo pode ser gratuito ou oneroso, contudo, na dúvida, presume-se sempre oneroso – artigo 1145º do CC.

Assim, de acordo com acima referido, pode-se dizer que o contrato de mútuo se caracteriza por três elementos:

- . a natureza fungível da coisa mutuada;
- . a *datio rei* e,
- . a obrigação de restituição⁹.

⁵“Trata-se de um contrato gratuito (a obrigação de juros resultava de outro contrato (*stipulatio*) que, em regra, acompanhava o mútuo)” in JUSTO, António Santos - O Mútuo no Direito Romano- Algumas notas romanas no Direito Português, 2011, p. 71.

⁶“A *stipulatio* é um contrato formal que os Romanos celebravam com muita frequência para satisfazer fins muito diferentes. E o próprio pretor utilizava-a para proteger judicialmente relações não tuteladas por o Direito Civil.

⁷FERREIRA, Bruno – Contratos de créditos bancários e exigibilidade antecipada, Almedina, 2011, p. 41.

⁸No caso espanhol “O mútuo civil designado por *simpleprestamo* ou *prestamo* encontra-se regulado nos artigos 1740.º e 1753.º a 1757.º do CC, tendo sido aqui objeto de receção como contrato real e unilateral, em linha com o *Code Civil*.” In FERREIRA, Bruno – Contratos de créditos bancários e exigibilidade antecipada, Almedina, 2011, pp. 44,46, e 59.

⁹Neste sentido ver, Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 29-06-2010, cujo relator foi Carlos Moreira “São elementos constitutivos do contrato de mútuo (art.1142 CC) - a entrega a outrem de dinheiro ou coisa fungível e a obrigação do mutuário de restituir a coisa ao mutuante.”

O primeiro elemento tem a ver com a especificidade do objeto, traduzida na possibilidade de substituição da coisa mutuada.

Ao prever-se a restituição em género, parece apontar-se para que o bem restituído, embora seja do mesmo tipo, não será necessariamente o bem que foi mutuado.

O segundo elemento traduz-se na entrega da coisa mutuada, o qual merece o seguinte comentário quanto ao facto de ser um contrato sinalagmático ou não.

A tese clássica considera que estamos perante um contrato real *quoad constitutionem*¹⁰ no sentido de que o contrato só se completa com a entrega da coisa mutuada. Esta posição é essencialmente sustentada pelo sentido da lei, nomeadamente o alcance do artigo 1142º do CC.

Em contraposição, alguns autores sustentam que a entrega das coisas mutuadas não teria a função de elemento constitutivo do negócio, mas será sim um ato executivo do contrato, não necessariamente contemporâneo da sua celebração.

Existe um hiato entre a celebração do contrato e a produção de alguns dos seus efeitos, ou seja, o contrato é celebrado no momento do acordo das partes, mas este não faz nascer a obrigação restitutória, nem produz a transferência da propriedade, uma vez que esta pressupõe a entrega da coisa mutuada.

O terceiro elemento pode dizer-se que decorre do segundo e resulta na obrigação de restituição do *tantundem*.

Assim, com a entrega da coisa por parte do mutuante ao mutuário, cria-se neste a obrigação de restituição que, conforme já se referiu, poderá consistir na restituição de um bem equivalente ao mutuado e não no bem efetivamente mutuado.

Discutir os efeitos do contrato antes de falar da sua natureza é, na nossa opinião, metodologicamente mais eficaz, assim vamos discutir primeiro os efeitos do contrato e sua estrutura e só depois procurar enquadrar a sua natureza.

E partindo do pressuposto supramencionado, podemos afirmar desde já que os elementos acima indicados são essenciais, na medida em que dos mesmos derivam os efeitos do contrato de mútuo:

¹⁰CORDEIRO, António Menezes e CORDEIRO A. Barreto Menezes *in* Direito Bancário I, Almedina, 2023, p. 587, “O mútuo tem sido considerado *real quoad constitutionem* (...). Trata-se de uma conceção em regressão; de todo o modo, não haverá dificuldades – tal como vimos suceder com o depósito – em admitir, ao lado do mútuo típico real, mútuos meramente consensuais. O mútuo é um negócio consensual ou formal, consoante o seu valor.

- . o efeito translativo, relativo à transmissão da propriedade das coisas entregues,
- . o efeito obrigacional de restituição do *tantundem* pelo mutuário e,
- . o eventual efeito obrigacional de pagamento dos juros, no caso de um mútuo oneroso.

Com a entrega da coisa ocorre a transferência de propriedade da mesma para a esfera jurídica do mutuário e assim nasce o primeiro efeito, ou seja, aquele que proporciona um aumento patrimonial ao mutuário, facultando-lhe o direito de propriedade, o gozo pleno e exclusivo da coisa:

“O proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposições das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas” – artigo 1305º do CC.

Não obstante, dispõe o artigo 1149.º do CC que “Se o mútuo recair em coisa que não seja dinheiro e a restituição se tornar impossível ou extremamente difícil por causa não imputável ao mutuário, pagará este o valor que a coisa tiver no momento e lugar do vencimento da obrigação” ou seja, se por um lado o mutuante se sujeita à deterioração natural da coisa mutuada, por outro, não desobriga o mutuário da restituição.

Este efeito é assim uma decorrência natural do contrato de mútuo nos termos em que se encontra legalmente previsto, dado que se prevê que a restituição seja de algo do mesmo género e qualidade – o *tantundem* – e já não a própria coisa¹¹.

Refere Menezes Leitão que os contratos com efeito obrigacional têm a particularidade de originar direitos de créditos e obrigações imediatos na esfera jurídica das partes com a finalidade de garantir os seus direitos e deveres.

Quando a coisa mutuada for coisa fungível diferente de dinheiro, será qualificada de obrigação genérica, ficando o mutuário obrigado a restituir no mesmo género e qualidade¹².

¹¹REDINHA, João - Contrato de Mútuo, *in* Direito das Obrigações, Vol. III, Lições coordenadas pelo Prof. Doutor António Menezes Cordeiro, AAFDL, 1991, pág. 221.

¹²LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *in* Direitos das Obrigações, Introdução. Da Constituição das Obrigações, Volume I, 9ª Edição, Almedina, 2010, p.145-146. – “O facto de a obrigação ser genérica implica naturalmente que tenha de ocorrer um processo de individualização dos espécimes dentro do género. É denominada escolha que, nos termos do art. 400.º pode caber a ambas as partes ou a terceiro. Nos termos do art. 539.º do CC a regra geral é de que a escolha cabe ao devedor”. Cfr art. 539.º

Quando a coisa mutuada consistir na entrega de dinheiro, a prestação do mutuário será qualificada como obrigação pecuniária¹³.

Destacam assim alguns autores, que a obrigação de restituição é uma obrigação essencial do mútuo, existindo, quer o mesmo tenha carácter oneroso ou gratuito¹⁴.

Acrescenta-se ainda que, como decorre do princípio do nominalismo monetário, esta restituição deverá ser feita no valor que a moeda possua no momento, não sendo consideradas oscilações em função de cenários inflacionários ou deflacionários¹⁵.

No caso de restituição de coisa não monetária, e caso a mesma se torne impossível ou extremamente difícil restituir, ela será substituída pelo seu valor em dinheiro, no momento e lugar de vencimento da obrigação inicial – é o que decorre do artigo 1149.º do CC.

Importa ainda acrescentar que o momento e lugar do cumprimento deverá ser definido contratualmente pelas partes, as quais podem igualmente definir se a restituição se fará integral ou de forma fracionada¹⁶.

Por fim, o último efeito, diz respeito ao pagamento dos juros, uma obrigação em regra associada a uma obrigação de capital.

Relativamente a este, cabe-nos dizer que a obrigação é eventual, ou seja, apenas terá lugar nos casos em que o mútuo seja oneroso – artigo 1145.º n.º 1 CC - sendo que a sua onerosidade se presume em caso de dúvida – artigo 1145.º n.º 1 CC *in fine*.

A prestação de juros será, portanto, uma prestação/obrigação acessória à prestação principal, mormente a da restituição.

Temos assim que o mútuo pode ser típico ou atípico na medida em que “o contrato tipificado de mútuo pode, por consenso das partes, firmado ao abrigo do princípio da

do CC – “se o objeto da prestação for determinado apenas quanto ao género, compete sua escolha ao devedor, na falta de estipulação”.

¹³“A obrigação pecuniária é, por natureza uma obrigação genérica, embora ainda se possa acrescentar que nem toda a obrigação genérica, tendo por objeto espécies monetárias, constitui uma obrigação pecuniária” – VARELA, João de Matos Antunes *in* Das obrigações em Geral, Volume I, 10ª Edição, Almedina, 2000, p.847.

¹⁴“A relação contratual ou o sinalagma perfecciona-se com a entrega da coisa ou quantia pecuniária, do lado do mutuário, do mesmo passo que, da banda do mutuante, o correlativo dever (recíproco) se consubstancia com a restituição de quantia ou bem fungível em valor equivalente, do mesmo género e qualidade, ao que lhe foi entregue pelo mutuante” - Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 01-10-2013, cujo relator foi Gabriel Catarino.

¹⁵REDINHA, João - Contrato de Mútuo, *in* Direito das Obrigações, Vol. III, Lições coordenadas pelo Prof. Doutor António Menezes Cordeiro, AAFDL, 1991, pág. 228.

¹⁶Neste sentido, LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes *in* Direitos das Obrigações, Introdução. Da Constituição das Obrigações, Volume I, 9ª Edição, Almedina, 2010, pág.411 e ss.

liberdade negocial, constituir-se, por simples acordo, como um contrato atípico de mútuo, quando um dos contraentes se obriga a entregar dinheiro ou outra coisa fungível ao outro, ficando este vinculado a restituir outro tanto do mesmo género e qualidade”¹⁷.

Pode ser real ou consensual, gratuito ou oneroso, sendo que todas estas características estão intrinsecamente correlacionadas, e assim não será possível estabelecer uma combinação estanque de contrato de mútuo.

Não obstante, o contrato de mútuo, enquanto contrato típico de cariz *quoad constitutionem*, será unilateral, ou seja, do contrato de mútuo apenas resultam obrigações para o mutuário e não para o mutuante.

Esta é a teoria clássica, apesar de atualmente sofrer alguma contestação.

A classificação de um contrato como sinalagmático ou não sinalagmático prende-se com o facto de resultar do contrato obrigações para ambos os sujeitos da relação jurídica ou apenas para uma das partes, respetivamente, sendo certo que, no caso de resultarem obrigações para ambas as partes, estas têm de se encontrar em situação de reciprocidade¹⁸.

Em bom rigor, um contrato é ou não sinalagmático conforme o contratado.

O sinalagma é uma estipulação, não é uma criação legal a partir do nada e este ponto de partida parece não oferecer discussão: a dependência entre prestação e contraprestação tem de resultar, de algum modo, do contratado e estabelecido entre as partes.

À lei cabe desenvolvê-la.

Ou seja, o nexo de execução e de subsistência estabelecido pela lei entre as obrigações sinalagmáticas, tem como pressuposto uma relação de interdependência já presente nas declarações¹⁹.

Posto isto, de acordo com a alguma doutrina, o mútuo é configurado como um contrato real *quoad constitutionem*, que encerra em si um conceito de contrato

¹⁷Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 25-01-2011, cujo relator foi Hélder Roque.

¹⁸REDINHA, João, Contrato de Mútuo *in* Direito das Obrigações Vol. III, p. 243 e BASTOS, Miguel Brito, *in* O mútuo bancário: Ensaio sobre a estrutura sinalagmática do contrato de mútuo, p. 87.

¹⁹PEREIRA, Maria de Lurdes, MÚRIAS, Pedro *in* Sobre o conceito e a extensão do sinalagma, Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Oliveira Ascensão, 2008, p. 379-430.

unilateral, tendo em conta que a entrega, não se configura uma obrigação, mas sim uma condição necessária para a constituição do contrato²⁰.

Assim, no âmbito do mútuo gratuito, estaremos perante um contrato unilateral porque se conclui que existe apenas uma obrigação (restituição, por parte do mutuário) por sua vez, no âmbito do mútuo oneroso, não obstante existirem duas obrigações, (restituir e remunerar o empréstimo) ambas competem ao mutuário, não alterando assim a sua qualificação²¹.

No sentido de se tratar de um contrato unilateral, PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA²², MENEZES LEITÃO²³, entre outros.

Para PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, o mútuo consiste num contrato unilateral pelas razões acima apontadas²⁴.

Já para MENEZES LEITÃO, tratando-se de um contrato real *quoad constitutionem*, é ponto assente que deste resulta apenas a obrigação de restituição para o mutuário, não configurando como obrigação, a entrega da coisa emprestada por parte do mutuante, aceitando igualmente o mútuo como um contrato unilateral, por considerar que as obrigações contratuais surgem apenas para o mutuário²⁵.

No entanto, o cariz sinalagmático ou não do contrato de mútuo é uma situação, entre outras tantas, divergentes na nossa doutrina e jurisprudência, havendo autores com posições opostas à acima exposta, que defendem que o mútuo (eventualmente) tem natureza bilateral, porque dele também decorrem obrigações para o mutuante.

A este respeito, JOÃO REDINHA, que defende que se o mútuo for consensual, ou na hipótese de o mútuo ter sido legalmente elaborado enquanto contrato consensual, em ambos resulta para o mutuante a obrigação de proceder à entrega, sem que tal

²⁰LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes *in* Direito das Obrigações, Vol. III, p. 388 e REDINHA, João, Contrato de Mútuo *in* Direito das Obrigações Vol. III, p. 194 e 195.

²¹REDINHA, João - Contrato de Mútuo *in* Direito das Obrigações Vol. III, p. 243 e 244.

²²“O contrato de mútuo (gratuito) é, tal como o comodato, um contrato unilateral, assente sobre a obrigação de restituir imposta ao mutuário. (...) No aspeto da gratuidade, o benefício ou vantagem é prestado pelo mutuante e recebido pelo mutuário, pois o efeito fundamental do contrato, sob essa perspetiva, é o da cedência do uso do dinheiro ou outra coisa (artigo 1146.º); o contrato continua a ser unilateral, mas passa a ser oneroso.” LIMA, Fernando Andrade Pires de, VARELA, João de Matos Antunes *in* CC Anotado Vol. II., p. 682.

²³“O mútuo é, assim, um contrato unilateral, uma vez que as obrigações resultantes do contrato surgem unicamente para o mutuário”, LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes *in* Direito das Obrigações, Vol. III, p. 389.

²⁴LIMA, Fernando Andrade Pires de, VARELA, João de Matos Antunes *in* CC Anotado Vol. II., p. 682.

²⁵LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes *in* Direito das Obrigações, Vol. III, p. 389.

conduza, no entanto, à determinação do contrato como sinalagmático, tendo em conta que se é certo que uma das partes é responsável pela obrigação de entrega da coisa e que sobre a outra recai a obrigação de restituir coisa equivalente, certo é também que “o sinalagma liga entre si as prestações essenciais de cada contrato, mas não todos os deveres de prestação dele nascidos²⁶.

Para este autor, o carácter sinalagmático do mútuo resulta no facto de alguém ceder a outrem, a título temporário, o gozo da coisa mutuada, havendo ou não lugar a remuneração, sendo a entrega da coisa meramente instrumental da cedência do gozo sobre a coisa, ou seja, a prestação principal do mutuante consiste na renúncia temporária da fruição do bem mutuado, que por sua vez, só encontra reciprocidade no pagamento de juros enquanto retribuição²⁷.

Opinião de que não perfilha MENEZES LEITÃO, pois defende que a existência de uma obrigação do mutuante não exigir a restituição da coisa mutuada, não parece fazer sentido, tendo em conta que tal restituição incide sobre coisas distintas das mutuadas e está sujeita a um prazo²⁸.

1.2 O mútuo bancário

De acordo com ENGRÁCIA ANTUNES, entende-se por empréstimo ou mútuo bancário “o contrato pelo qual o banco (mutuante) entrega ou se obriga a entregar uma determinada quantia em dinheiro ao cliente (mutuário), ficando este obrigado a restituir outro tanto do mesmo género e qualidade (*tantundem*), acrescido dos respetivos juros”²⁹.

A diferença entre mútuo ou empréstimo bancário é, em termos práticos, pouco relevante, contudo em termos teóricos parece-nos interessante ressaltar a divergência doutrinária existente nesta diferença.

²⁶REDINHA, João - Contrato de Mútuo *in* Direito das Obrigações Vol. III, p. 244 e 245.

²⁷REDINHA, João - Contrato de Mútuo *in* Direito das Obrigações Vol. III, p. 245 e 246.

²⁸LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes *in* Direito das Obrigações, Vol. III, p. 388 e 389.

²⁹ANTUNES Engrácia, Os Contratos Bancários, *In* Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Carlos Ferreira de Almeida, Separata, Coimbra, Almedina, 2011. p. 96.

Começamos por dizer que tanto uma designação como a outra nos parecem igualmente aceitáveis, tendo em conta que quando se fala de direito bancário ele está ligado e tem por fonte o direito comercial.

De acordo com o Código Comercial, o contrato de mútuo é designado por empréstimo mercantil, pelo que faria sentido que se adotasse esta designação, tendo em conta que o direito bancário advém do direito comercial.

Contudo, entendemos que o contrato base quer do mútuo bancário, quer do disposto no Código Comercial, é o previsto no CC: o mútuo.

Assim, é nosso entendimento que a melhor terminologia para nos referirmos a este tipo de contrato é designá-lo por mútuo bancário.

O mútuo bancário distingue-se desde logo dos demais por se tratar de um contrato celebrado por um banqueiro no exercício da sua profissão (mutuante) e por alterar de certa forma as especificidades dos princípios básicos e tradicionais do nosso ordenamento jurídico:

Nos termos do artigo único do Decreto-lei nº 32765, de 29 de Abril de 1943. “Os contratos de mútuo ou de usura, seja qual for o seu valor, quando feitos por estabelecimento bancário autorizado, podem provar-se por escrito particular, ainda mesmo que a outra parte contratante não seja comerciante”.

A forma escrita exigida para os mútuos bancários, estende-se aos demais elementos acessórios.

Já nos termos do Decreto-Lei nº 255/93, de 15 de Julho³⁰, a compra e venda com mútuo, com ou sem hipoteca, referente a prédio urbano destinado a habitação, ou fração autónoma para o mesmo fim celebrados com entidades de crédito autorizadas a conceder crédito à habitação, podem ser celebrados por documento particular com reconhecimento de assinaturas, ficando sujeito a registo obrigatório³¹.

Geralmente, mas sem que tal constitua uma característica essencial deste contrato, o mútuo bancário é um mútuo típico mercantil bancário, mas pode ser um mútuo atípico se for de escopo, uma vez que os créditos bancários podem ser pedidos para

³⁰O diploma regula a compra e venda com mútuo, com ou sem hipoteca, referente a prédio urbano destinado a habitação, ou fração autónoma para o mesmo fim, desde que o mutuante seja uma instituição de crédito autorizada a conceder crédito à habitação.

³¹Artigos 2º e 3º do Decreto-Lei nº 255/93, de 15 de Julho.

um fim específico, no qual o mutuário se obriga a aplicar as quantias peticionadas e mutuadas.

Será o caso, a título de exemplo, do crédito automóvel ou do crédito à habitação, em que as quantias mutuadas pela entidade mutuante terão de ser aplicadas à compra de um veículo automóvel ou de um imóvel para habitação, respetivamente.

Tratando-se de um mútuo de escopo, estamos a falar de uma modalidade atípica do mútuo, uma vez que na sua configuração típica do contrato de mútuo, o mutuante fica apenas com o direito à restituição do capital e juros, e o mutuário com total disponibilidade para dispor livremente da coisa, tendo em conta que estamos perante um contrato oneroso.

No mútuo de escopo, o mutuário não tem total liberdade para dispor da quantia mutuada, mas sim uma obrigação de a afetar a uma finalidade.

Não obstante, com a liberalização do crédito, o mútuo de escopo perdeu algum relevo, mantendo-se, contudo, a título de exemplo, no crédito à habitação, nos investimentos com fundos europeus, na bonificação de juros, relativos a créditos para acudir a situações de emergência, mormente no sector agrícola ou em regimes especiais de tutela do devedor, como ocorre no crédito ao consumo³².

A doutrina vem divergindo acerca da natureza real ou consensual do mútuo de escopo, tendo já sido defendida a natureza consensual do mesmo³³ na medida em que a quantia mutuada resulta de uma obrigação assumida pelo credor, e não de um elemento constitutivo do contrato.

Por outro lado, a doutrina também tem atribuído natureza sinalagmática ao mútuo de escopo³⁴ contudo, no entendimento de MENEZES LEITÃO³⁵, as particularidades do mútuo de escopo não afastam a sua designação como mútuo, uma vez que a aplicação do valor mutuado a um fim diverso do contratado pode determinar a restituição antecipada do capital e juros.

³²CORDEIRO, António Menezes *in* Direito Bancário I, Almedina, 2023, p. 603.

³³LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes *in* Direitos das Obrigações, Introdução. Da Constituição das Obrigações, Volume I, 9ª Edição, Almedina, 2010, p. 425.

³⁴LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes *in* Direitos das Obrigações, Introdução. Da Constituição das Obrigações, Volume I, 9ª Edição, Almedina, 2010, p. 425.

³⁵LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes *in* Direitos das Obrigações, Introdução. Da Constituição das Obrigações, Volume I, 9ª Edição, Almedina, 2010, p. 425.

Tal consequência, também se verifica no incumprimento de outra obrigação acessória, como é o pagamento dos juros – artigo 1150.º CC.

1.3 A concessão de crédito a consumidores

O regime jurídico do crédito ao consumo atualmente em vigor, foi aprovado pelo Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho, retificado pela Declaração de retificação n.º 55/2009, de 31 de Julho, alterado pelos Decreto-Lei n.º 72-A/2010, de 18 de Junho, Decreto-Lei n.º 42- A/2013, de 28 de Março, Decreto-Lei n.º 74- A/2017, de 26 de Junho e Lei n.º 57/2020, de 28 de Agosto.

Este diploma veio revogar o regime previsto no Decreto-Lei n.º 359/91, de 21 de setembro, e transpor para o ordenamento jurídico português a Diretiva 2008/48/CE, relativamente a contratos de crédito celebrados com consumidores.

O Decreto-Lei n.º 133/2009 reproduz, no essencial, as disposições do diploma comunitário, que tem como objeto máximo a concertação entre os vários estados-membros dos procedimentos a adotar.

Nos termos do artigo 4.º n.º 1 alíneas a) b) e c), “entende-se por: a) «Consumidor» a pessoa singular que, nos negócios jurídicos abrangidos pelo presente decreto-lei, atua com objetivos alheios à sua atividade comercial ou profissional;

b) «Credor» a pessoa, singular ou coletiva, que concede ou que promete conceder um crédito no exercício da sua atividade comercial ou profissional;

c) «Contrato de crédito» o contrato pelo qual um credor concede ou promete conceder a um consumidor um crédito sob a forma de diferimento de pagamento, mútuo, utilização de cartão de crédito, ou qualquer outro acordo de financiamento semelhante”.

A designação de “consumidor” e “credor” acima referidas, vão de encontro ao disposto no n.º 1 do artigo 2.º da Lei n.º 24/96, de 31 de julho (Lei da Defesa do Consumidor) o qual dispõe que “considera-se consumidor todo aquele a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos, destinados a uso não profissional, por pessoa que exerça com carácter profissional uma atividade económica que vise a obtenção de benefícios”.

Ou seja, podemos concluir que os contratos celebrados entre particulares se encontram completamente excluídos da noção de consumidor, porquanto resulta claro que esta exige, para que se verifique, um elemento relacional, mormente, uma relação negocial entre “todo aquele a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos, destinados a uso não profissional” e “pessoa que exerça com carácter profissional uma atividade económica que vise a obtenção de benefícios”.

No âmbito do crédito ao consumo, este pode ser concedido diretamente pelo vendedor/prestador de serviços ao consumidor, sem intervenção do banco e pode ser diretamente concedido pelo banco, sem intervenção do vendedor/prestador de serviços.

No entanto, o crédito ao consumo pode apresentar uma estrutura tripartida, pois podemos estar perante três intervenientes contratuais, em que dois dos contraentes são, na maioria das vezes, profissionais, mormente a instituição financeira/banco que concede o crédito ao consumidor e o vendedor ou prestador do serviço que contrata com o consumidor.

A título de exemplo, vejamos um contrato de crédito automóvel: o consumidor, através de financiamento por parte de uma instituição bancária, adquire um veículo automóvel junto de um stand.

Estes dois contratos vão estar coligados pelo que, a invalidade ou ineficácia do contrato de crédito, vai-se repercutir no contrato coligado, ou seja, no contrato de compra e venda. Por sua vez, a invalidade ou a revogação do contrato de compra e venda, também se repercute no contrato de crédito³⁶.

São excluídos do âmbito de aplicação do Decreto-Lei n.º 133/2009, os contratos de crédito para habitação³⁷ regulados em legislação própria, cujo propósito é exatamente conferir uma proteção especial aos consumidores, na medida em que ainda é uma das principais fontes de endividamento das famílias.

E foi exatamente com vista a uma especial proteção do consumidor, que os aspetos a que o legislador deu mais relevância em matéria de contratos de crédito na

³⁶Artigo 18º do DL n.º 133/2009, de 02 de junho.

³⁷O artigo 2.º n.º 5 do DL n.º 133/2009, de 02 de Junho aplica-se, contudo, aos contratos de crédito sem garantia hipotecária ou outro direito sobre coisa imóvel, cuja finalidade seja a realização de obras em imóveis e com um montante total de crédito superior a 75.000,00 euros.

transposição das Diretivas para o ordenamento jurídico português, são os que dizem respeito aos deveres pré-contratuais que incumbem a qualquer profissional que pretenda celebrar um contrato de crédito.

Verifica-se uma relação entre a proteção da posição do consumidor e a informação que a este é prestada, sendo imposto ao profissional não só o dever de fornecer ao consumidor todos os elementos essenciais relativos ao negócio³⁸.

É de ressaltar também o dever de avaliar a solvabilidade do consumidor quer para créditos contraídos para aquisição de um bem de consumo, a fim de, por este meio, se tentar combater o crescente incumprimento das obrigações por parte dos mutuários, consumidores.

Nesta senda, atentamos ao Decreto-Lei n.º 446/85, de 25 de outubro³⁹, que visa essencialmente a diminuição do risco negocial do consumidor, na adesão a um contrato celebrado mediante cláusulas pré e unilateralmente estabelecidas, bem como ao direito de livre revogação, uma das figuras mais emblemáticas do direito do consumo.

No que ao crédito ao consumo diz respeito, é um verdadeiro “direito ao arrependimento” que está ao dispor do consumidor nos 14 dias após a celebração do contrato de crédito⁴⁰.

Uma vez exercido o direito de revogação, o consumidor, contudo, fica obrigado a restituir ao profissional o capital mutuado, bem como a efetuar o pagamento dos juros vencidos desde a data da utilização do crédito até à data da devolução do capital.

1.4. A obrigação de Juros

Os juros encontram-se previstos no CC como uma espécie de obrigação – artigos 559º e 561º - e tal orientação compreende-se porque não têm apenas a ver com mútuo oneroso, mas antes com outras diversas situações.

A obrigação de juros pressupõe uma outra: a de capital.

³⁸Artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 133/2009, de 02 de junho.

³⁹Institui o regime jurídico das cláusulas contratuais gerais.

⁴⁰O consumidor dispõe de um prazo de 14 dias de calendário para exercer o direito de revogação do contrato de crédito, sem necessidade de indicar qualquer motivo – artigo 17 n.º 1 do DL n.º 133/2009, de 02 de junho.

Ou seja, a obrigação de juros é determinada em função do montante de capital, da sua duração e da taxa, em regra, de cariz anual e não tem de ser obrigatoriamente uma prestação pecuniária apesar de, em regra, o ser.

Hoje em dia, os juros são legítimos, tal como qualquer outro rendimento, apesar de serem fixados limites máximos para o seu montante, pelo Estado. Uma lei de 15 de janeiro de 1757⁴¹ permitiu a estipulação de juros até uma taxa de 5% e o código comercial de 1833, consagrou o princípio da liberdade na fixação de juros, que transitou para o Código de Seabra⁴².

Em Portugal eram exigidos juros na ordem dos 30% com garantia hipotecária e de 60% com penhor, cabendo a legislador intervir, o que veio a suceder através do Decreto nº 21:730, de 14 de Outubro de 1932.

Este diploma fixou a taxa máxima em 8% para créditos com garantia real e em 10% para os demais, prevendo o artigo 1640º do Código de Seabra uma taxa legal de 6% em caso de falta estipulação pelas partes.

Resultado da alteração introduzida pelo Decreto-Lei nº 262/83, de 16 de Junho, o artigo 1146.º nº 1 do CC fixou como limites para as taxas de juros, a taxa legal, acrescida de 3% e de 5% consoante houvesse ou não garantia real.

O Estado e os bancos centrais dispõem de mecanismos para gerir as políticas aplicadas aos juros, já o direito civil e as leis de tutela dos consumidores podem atenuar as situações de maior injustiça.

Contudo, há hoje uma certa tendência para liberalizar a temática dos juros, levando as entidades bancárias a praticar juros acima da média⁴³.

O Decreto-Lei nº 344/78, de 17 de Novembro, veio estabelecer critérios de classificação de prazos de vencimento de créditos bancários, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis nº 429/79, de 25 de outubro, nº 83/86, de 6 de maio

⁴¹Visava-se, nesta altura, a reconstrução de Lisboa, destruída pelo terramoto de 1755, CORDEIRO, António Menezes e CORDEIRO A. Barreto Menezes *in* Direito Bancário I, Almedina, 2023, p. 591.

⁴²Segundo o artigo 1640º, relativo ao contrato de usura “os contraentes poderão convencionar a retribuição que bem lhes parecer” CORDEIRO, António Menezes e CORDEIRO A. Barreto Menezes *in* Direito Bancário I, Almedina, 2023, p. 591.

⁴³CORDEIRO, António Menezes e CORDEIRO A. Barreto Menezes *in* Direito Bancário I, Almedina, 2023, p. 594.

e nº 204/87, de 16 de maio, os juros moratórios não podem exceder os remuneratórios em mais de 7%⁴⁴.

Este Decreto-Lei foi revogado pelo Decreto-Lei 58/2013, de 8 de maio que, além da contagem dos prazos das operações de crédito, versa ainda sobre:

- Classificação das operações segundo os prazos⁴⁵;
- Cálculo e montante de pagamento dos juros moratórios;
- Capitalização de Juros;
- Juros moratórios fixados à taxa anual máxima de 3% a acrescer à taxa de juro remuneratória;
- Proibição, em caso de mora, de cobrança de comissões ou outras quantias, mesmo que a título de cláusula penal, com exceção de uma comissão pela recuperação de valores em dívida que não pode exceder os 4%.

De acordo com aquele diploma legal, os juros remuneratórios, conforme o nome bem indica, são aqueles que são cobrados pelas instituições financeiras como contrapartida pela disponibilização do crédito, ou seja, “constituem a contraprestação onerosa pela disponibilidade do capital mutuado durante a vigência do contrato de mútuo nos seus termos acordados”⁴⁶.

Tal como a designação legal desde logo indica também, “têm uma finalidade remuneratória, correspondente ao preço do empréstimo do dinheiro, pelo tempo que o credor se priva do capital por o ter cedido ao devedor por meio de mútuo, exigindo uma remuneração por essa cedência”⁴⁷.

Distinguem-se dos juros moratórios, porque, enquanto aqueles constituem a contraprestação onerosa pela disponibilidade do capital mutuado durante a vigência do contrato de mútuo nos seus termos acordados - pelo que só com o decurso do tempo em que esse capital foi sendo disponibilizado ao mutuário vão nascendo e se vão vencendo como preço de tal disponibilização - estes constituem uma reparação pelos prejuízos resultantes do atraso no cumprimento da obrigação, ou seja, no caso, pela não restituição do capital mutuado no momento do vencimento.

⁴⁴CORDEIRO, António Menezes e CORDEIRO A. Barreto Menezes *in* Direito Bancário I, Almedina, 2023, p. 594.

⁴⁵São créditos a curto, médio ou longo prazo consoante não excedam um ano, sejam entre um e cinco anos e excedam os cinco anos, respetivamente.

⁴⁶Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 26-10-2021, cujo relator foi Helena Melo.

⁴⁷Artigo 1145º n.º 1 do CC.

E podem ser cumulados uns com os outros: efetivamente se uma prestação que abranja juros remuneratórios for satisfeita pontualmente, apenas deverão ser pagos tais juros remuneratórios, não havendo lugar a juros moratórios, mas, se o não for, então vencem-se, por um lado, os juros que compensam a disponibilidade do capital (juros remuneratórios), e, por outro lado, a partir do momento em que o capital devia ter sido devolvido, os juros destinados a compensar o credor pelos prejuízos decorrentes da mora (juros moratórios)⁴⁸.

A jurisprudência veio autorizando repetidamente a cumulação do pedido de restituição antecipada do capital com o de pagamento imediato da totalidade dos juros vencidos, em benefício do mutuante, tendo a mesma vindo a ser uniformizada, em sentido contrário, atenta a necessidade de proteção dos mutuários, quanto a esta matéria, pelo Acórdão uniformizador de Jurisprudência nº 7/2009 proferido pelo Supremo Tribunal de Justiça a 25-03-2009 nos seguintes termos: “No contrato de mútuo oneroso liquidável em prestações, o vencimento imediato destas ao abrigo de cláusula de redação conforme ao art. 781.º do CC não implica a obrigação de pagamento dos juros remuneratórios nelas incorporados.” tendo considerado “(...) inadmissíveis os juros remuneratórios sobre as prestações do contrato de mútuo que não haviam chegado a vencer-se à data em que a resolução contratual operou os seus efeitos.”

Esta decisão veio no seguimento de uma resolução contratual operada ao abrigo do artigo 781.º do CC.

No quadro da liberdade contratual, aquele acórdão considerou fundamental para a interpretação do artigo 781.º do CC ou mesmo de qualquer cláusula que, por semelhança a este normativo, estabelecesse o vencimento antecipado das prestações vincendas, a própria natureza dos juros remuneratórios, a natureza acessória ou dependente da obrigação de juros relativamente à obrigação de capital.

Tendo defendido que “É nula, por violação do disposto nos artigos 15.º e 19.º alínea c) da LCCG, a cláusula contratual geral, inserida num contrato de crédito ao consumo, que reconheça ao mutuante o direito, no caso de mora do devedor no pagamento das prestações acordadas, de exigir do mutuário o pagamento antecipado (a par do capital

⁴⁸Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 24-05-2007, cujo relator foi Silva Salazar.

mutuado) dos juros remuneratórios futuros”, a par do entendimento jurisprudencial do Tribunal da Relação de Lisboa⁴⁹.

No que se refere à penalização aplicável em caso de mora, considerou-se necessário simplificar o regime previsto no Decreto-Lei n.º 344/78, de 17 de novembro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 429/79, de 25 de outubro, 83/86, de 6 de maio, e 204/87, de 16 de maio, ao abrigo do qual era permitida a aplicação de juros moratórios ou, por convenção das partes, de uma cláusula penal, que apenas diferiam entre si na sobretaxa aplicável.

Assim, consagrou-se um regime uniforme, mais claro e transparente, sendo apenas aplicáveis, em caso de mora do cliente bancário, juros moratórios.

Afastou-se, dessa forma, a fixação de cláusulas penais moratórias, o que não invalida, naturalmente, que as partes possam, nos termos gerais de direito, convencionar entre si a existência de cláusulas penais indemnizatórias, aplicáveis pelo incumprimento definitivo do contrato.

Em contrapartida, são revistos os limites máximos aplicáveis à sobretaxa de juros moratórios, que é de 3%, clarificando-se também que a taxa de juro de base à qual acresce a sobretaxa de juros moratórios corresponde à taxa de juros remuneratórios contratualmente fixada.

Outra mudança introduzida pelo Decreto-Lei n.º 58/2013 diz respeito à capitalização de juros.

A capitalização de juros só ocorre quando os juros remuneratórios vencidos e não pagos, integram uma prestação também ela vencida e não paga – artigo 7.º n.º 1 do Decreto-Lei 58/2013 de 08 de Maio.

A legislação estabelece, contudo, que a capitalização de juros não poder ser realizada por períodos inferiores a um mês e só pode ocorrer desde que tenha sido previamente acordada entre as partes.

De acordo com o entendimento de DIOGO LEITE DE CAMPOS, o anatocismo consiste na capitalização dos juros de um capital já vencidos e não recebidos, com o objetivo de gerar novos juros⁵⁰.

⁴⁹Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 22-06-2017, relator Jorge Leal; Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 17-10-2017, relator Carlos Oliveira.

Aparentemente, não há razão para proibir o anatocismo, uma vez que se trata de juros vencidos que o credor poderia ter reinvestido em outras oportunidades financeiras, caso tivesse recebido esse montante mais cedo.

No entanto, os legisladores sempre demonstraram preocupação com o anatocismo, com receio de que pudesse ser utilizado como uma forma disfarçada de usura.

Assim, desde o Direito Romano, o anatocismo foi proibido em diversas legislações⁵¹.

No CC de 1966, seguindo o exemplo do CC Italiano, o artigo 560º estabelece que para que os juros vencidos possam produzir novos juros, é necessário haver uma convenção posterior ao vencimento ou uma notificação judicial ao devedor, sob pena de capitalização⁵².

Além disso, apenas os juros correspondentes ao período mínimo de um ano podem ser capitalizados. Dessa forma, é permitido que os juros vencidos há pelo menos um ano sejam capitalizados por meio de uma convenção posterior ou notificação judicial ao devedor.

Portanto, é importante destacar a distinção entre usura e anatocismo, visto que se trata de conceitos distintos. Enquanto a usura é uma prática ilegal que envolve a cobrança excessiva de juros numa transação financeira, o anatocismo refere-se à capitalização dos juros vencidos em um capital, o que pode ser permitido em determinadas circunstâncias e mediante condições específicas estabelecidas pela lei.

Dado o exposto, torna-se indispensável a intervenção do Direito no âmbito dos negócios jurídicos, nomeadamente nos contratos, sendo a criação de um regime jurídico para o negócio usurário o resultado desta intervenção, que estabelece uma limitação ao Princípio da Liberdade Contratual, condicionando assim a livre definição do conteúdo do contrato.

Embora aparente contraditório, a imposição de limites à liberdade de estipulação visa preservar a autonomia da vontade e evitar a usura. Não se deve encarar a intervenção do Estado na autonomia da vontade como um sinal de crise no contrato,

⁵⁰CAMPOS, Diogo Leite de *in* Anatocismo – Regras e Usos Particulares do Comércio, Separata da Revista da Ordem dos Advogados, Ano 48, Lisboa, abril 1998, p. 38.

⁵¹Tanto o Direito Canónico como a generalidade dos códigos do iluminismo e do liberalismo prosseguiram este entendimento.

⁵²RICCIO, Angelo *in* "Anatocismo – I GrandiOrientamentidellaGiurisprudenzaCivile e Commerciale, La Casa Editrice CEDAM, Padova, 2002.

mas antes como um processo evolutivo em conformidade com os novos ideais de justiça.

De acordo com os artigos 282º (negócios usurários), 559º-A (juros usurários) e 1146º (usura) todos do CC.

No entanto, fora dessas situações, para que um contrato seja válido, basta o acordo das partes⁵³.

1.5 O artigo 781º do Código Civil

O artigo 781º do CC estabelece uma importante regra para as obrigações que podem ser liquidadas em prestações.

De acordo com esse artigo, se o devedor deixar de cumprir uma das prestações, todas as demais se tornam vencidas e exigíveis, independentemente do prazo originalmente acordado⁵⁴.

Este dispositivo aplica-se às prestações fracionadas ou repartidas, isto é, aquelas em que o objeto global está previamente determinado, mas o seu cumprimento se divide no tempo por várias e sucessivas prestações instantâneas, nelas se incluindo a prestação de reembolso do mútuo, quando é dividida em amortizações parcelares que devem ocorrer periodicamente.

Apesar da redação equívoca da referida disposição legal, a mesma deve ser interpretada no sentido de que o vencimento antecipado das demais prestações, tendo por causa a falta de pagamento de uma delas, não ocorre automaticamente, sendo apenas concedida ao credor a faculdade de exigir, antecipadamente, o cumprimento de todas as prestações, constituindo, com essa interpelação, o devedor em mora, relativamente às prestações vincendas.

Não obstante, quando as prestações de amortização do capital mutuado estão fundidas com as prestações dos respetivos juros moratórios numa prestação única, não sendo estas últimas prestações fracionadas, mas sim, prestações reiteradas periódicas, em que o decurso do tempo influi na determinação do seu valor global, a

⁵³SOUSA, Rabindranath Capelo de *in* Teoria Geral do Direito Civil, Vol. I, Coimbra Editora, Coimbra, 2003, pp. 84-85

⁵⁴LIMA, Pires de, VARELA, João de Matos Antunes *in* CC Anotado, Vol. I, Coimbra Editora, Coimbra, 1987, p. 656

aplicação do disposto no artigo 781.º do Código Civil, só funciona, relativamente à parte que corresponde à amortização do capital, uma vez que não é possível exigir o pagamento de juros remuneratórios relativos a períodos que não correspondam a uma disponibilidade do capital a que respeitam.

Assim, no caso de prestações de natureza mista, a aplicabilidade do artigo 781.º do Código Civil não é decisiva, uma vez que as partes podem estipular no contrato de mútuo qual será a consequência de falta de pagamento das prestações que se fossem vencendo, tendo em conta que a norma inserida naquele preceito legal, tem natureza supletiva e pode ser afastada pela vontade das partes.

“O artigo 781º determina assim a perda do benefício do prazo estabelecido a favor do devedor;

II - tal perda do benefício do prazo estabelecido a favor do devedor não ocorre ope legis, antes dependendo de expressa manifestação de vontade por parte do credor, que deverá proceder à sua interpelação, no sentido de proceder ao devido cumprimento, sob pena de imediata exigibilidade das prestações escalonadas;

III - a perda do benefício do prazo por parte do devedor principal não se estende, por regra, aos coobrigados do devedor, nem a terceiro que a favor do crédito tenha constituído qualquer garantia – cf., o art.º 782º, do Cód. Civil -, donde, se for accionado, exemplificativamente, o fiador, este pode opor a excepção de inexigibilidade do crédito (fidejussório);

IV - o que não pode suceder relativamente às prestações vencidas, em relação às quais não pode ser invocado o benefício do prazo, sendo que este só opera para as prestações futuras;

V - todavia, esta não extensão da perda do benefício do prazo aos garantidos, quer pessoais quer reais, tem carácter ou natureza supletiva, podendo aqueles renunciar validamente ao benefício legalmente concedido, ou seja, podem os co-obrigados, nomeadamente os fiadores, desde logo, vincular-se à perda do benefício do prazo por parte do devedor principal, em detrimento da norma supletiva do art.º 782º, do Cód. Civil;

VI - tal vinculação de renúncia, constituindo um agravamento da sua posição, determina que aquela seja extraível do clausulado de forma expressa e inequívoca (de acordo com a percepção de um declaratório normal) e consonante com as exigências

de forma previstas para a validade da declaração fidejussória;
VII - são claramente distintas a renúncia ao benefício da excussão prévia – cf., artigos 638º e 640º, alín. a), ambos do Cód. Civil - e a renúncia ao benefício do prazo, pelo que, inexistindo esta, o credor terá que aguardar o momento em que a obrigação normalmente se venceria;

VIII - o fiador deve igualmente ser interpelado pelo credor para a satisfação imediata da totalidade das prestações em dívida, de forma a obstar a realização coactiva da prestação;

IX - a não interpelação não deve ser confundível com a citação judicial efectuada em sede de execução para exigir o pagamento da totalidade da dívida, pois esta não permite ao fiador a oportunidade de pagar apenas as prestações vencidas, de forma a obviar à exigibilidade das vincendas;

X - tendo-se concluído pela inexistência de tal prévia interpelação admonitória ao fiador, resta aferir se a sua citação para a execução é susceptível de produzir alguns efeitos, nomeadamente substitutivos daquela interpelação não concretizada, de forma a concluir-se pelo vencimento da totalidade das prestações;

XI - sendo certo, contudo, que no plano da definição dos princípios, os efeitos da citação para os termos da execução, não tendo o valor nem a natureza da interpelação que era exigível, não é susceptível de substituir a falta de interpelação do fiador, necessária em virtude deste não ter renunciado ao benefício do prazo;

XII - parte da jurisprudência concede relevo a tal citação do fiador para a execução, vinculando este, por razões de relevância pragmática, ao pagamento do capital das prestações em dívida, vencidas e vincendas, mas considerando que os juros moratórios apenas são devidos desde a data da citação;

XIII - outro entendimento jurisprudencial, considera apenas ser devido o capital das prestações vencidas à data da execução, acrescido dos juros moratórios devidos desde a data da citação (a elas respeitantes);

XIV - sem prejuízo, neste caso, de recurso à cumulação de execuções que possa vir a deduzir-se, nos termos do art.º 711º, do Cód. de Processo Civil, em relação às prestações que se venham a vencer na pendência da execução;

XV – tendo a interpelação extrajudicial aos co-obrigados fiadores sido efectuada em data em que já havia ocorrido o vencimento da totalidade das prestações escalonadas

para amortização do mútuo outorgado, não está sequer estava em causa uma qualquer ou eventual perda do benefício do prazo por parte daqueles; XVI – pois, o benefício do prazo não pode ser invocado relativamente às prestações vencidas (que, naquele momento, já eram todas), mas antes, e tão-só, no que respeita às prestações futuras (naquele momento já inexistentes)”⁵⁵.

No que diz respeito a esta questão, é crucial determinar se o credor tem direito a receber juros remuneratórios sobre as prestações futuras.

Neste sentido, foi objeto de análise o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça n.º 7/2009, que uniformiza a jurisprudência, conforme publicado no Diário da República n.º 86/2009, Série I de 2009-05-05.

Este acórdão trata do contrato de mútuo oneroso liquidável em prestações e esclarece que, nos casos em que as prestações vencem imediatamente com base em uma cláusula redigida de acordo com o artigo 781.º do CC, não há obrigação de pagamento dos juros remuneratórios incluídos nas prestações.

A decisão do Supremo Tribunal de Justiça foi proferida em relação a um contrato de mútuo oneroso, que é um acordo pelo qual uma das partes empresta dinheiro a outra parte, em troca de uma compensação financeira que deve ser paga em prestações.

Em contratos desse tipo, é comum haver cláusulas que estabelecem que as prestações vencem imediatamente caso ocorra algum incumprimento por parte do mutuário.

De acordo com o Acórdão n.º 7/2009 do Supremo Tribunal de Justiça, em tais casos, a cláusula de vencimento imediato não implica a obrigação de pagamento dos juros remuneratórios incorporados nas prestações futuras. Isso significa que, mesmo que as prestações futuras vencidas sejam exigíveis antecipadamente, o credor não tem direito a receber juros remuneratórios sobre elas.

1.6 O DL n.º 227/2012, de 25 de outubro

A concessão criteriosa de crédito é um dos preceitos basilares de conduta que impera na atividade exercida pelas instituições de crédito. A presente conjuntura económica e financeira que assola a maioria dos países europeus, veio enfatizar a

⁵⁵Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 30-03-2023, cujo relator foi Arlindo Crua.

relevância de uma atuação prudente, correta e transparente das aludidas entidades em todas as etapas das relações creditícias estabelecidas com os seus clientes, tidos como consumidores, na aceção conferida pela Lei de Defesa do Consumidor, consagrada pela Lei n.º 24/96, de 31 de julho, que sofreu recentes modificações mediante o Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril.

O Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, apresenta um conjunto de disposições que visam instaurar uma série de medidas que, à luz das práticas internacionais mais avançadas, fomentem a prevenção do incumprimento e a regularização de situações de incumprimento de contratos celebrados com clientes que, por motivos diversos, tais como desemprego ou redução anormal dos rendimentos, se revelem incapazes de cumprir os seus compromissos financeiros perante entidades creditícias⁵⁶.

De facto, o diploma em questão estabelece um enquadramento jurídico adequado para a proteção dos direitos dos consumidores, especialmente daqueles que enfrentam dificuldades financeiras inesperadas. O Decreto-Lei reconhece que os consumidores devem ser protegidos contra práticas comerciais desleais e contra a celebração de contratos que não estejam de acordo com as suas necessidades e expectativas⁵⁷.

O Decreto-Lei n.º 227/2012 regula o Plano de Ação para o Risco de Incumprimento (PARI) e institui um Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (PERSI), antecipando, deste modo, medidas de monitorização e administração de conjunturas periclitantes de inobservância, bem como a regularização extrajudicial das aludidas situações, ostentando princípios e cânones que imperativamente devem ser acatados pelas instituições de crédito, com vista a evitarem e sanarem eventual inexecução dos acordos creditórios celebrados com seus clientes.

Conforme mencionado no referido Decreto-Lei, tais medidas têm como objetivo impedir que os consumidores se encontrem em uma situação generalizada de

⁵⁶Banco de Portugal – Incumprimento de Contratos de Crédito – Prevenção e regularização do incumprimento por clientes bancários particulares, 2015. Disponível em <https://clientebancario.bportugal.pt/sites/default/files/2017-10/BrochuralIncumprimentoA4.pdf>

⁵⁷Banco de Portugal – Incumprimento de Contratos de Crédito – Prevenção e regularização do incumprimento por clientes bancários particulares, 2015. Disponível em <https://clientebancario.bportugal.pt/sites/default/files/2017-10/BrochuralIncumprimentoA4.pdf>

incumprimento, configurada como endividamento excessivo ou até mesmo insolvência, antecipando e regulando a negociação extrajudicial.

Desta forma, é criado um sistema que é menos oneroso tanto para os consumidores como para as entidades bancárias, reduzindo assim o número de processos judiciais⁵⁸.

Ademais, é importante destacar a concessão responsável do crédito, na qual as instituições financeiras devem garantir um acompanhamento permanente e sistemático dos contratos bancários que intervêm como mutuantes.

Além disso, é reforçada a responsabilidade dos bancos, que são obrigados a implementar medidas de prevenção do inadimplemento de obrigações decorrentes de contratos de crédito por parte dos clientes particulares.

A aprovação deste diploma visa criar uma base sólida para a gestão rigorosa dos riscos de incumprimento por parte dos clientes bancários, por meio de um acompanhamento sistemático e permanente, de modo que os créditos possam ser renegociados de forma justa e adequada.

É necessário, portanto, que as instituições financeiras estejam cientes da importância dessas medidas e as implementem de forma adequada, visando o bem-estar e a estabilidade financeira de seus clientes e do sistema como um todo. Apresenta-se, então de seguida o PARI e o PERSI.

Tendo em consideração o preâmbulo e o número 2 do artigo 11º do Decreto-Lei nº 227/2012, o PARI estabelece medidas céleres, que visam prevenir o incumprimento. Com efeito, o PARI assume-se como um instrumento preventivo e proactivo, que pretende evitar situações de incumprimento antes que estas ocorram.

De facto, a estratégia subjacente ao PARI assenta na prevenção, na antecipação e na deteção precoce de eventuais problemas financeiros.

Assim, a implementação deste programa permite aos bancos uma análise mais aprofundada e pormenorizada da situação financeira dos seus clientes, o que se traduz numa maior capacidade para antecipar e gerir os riscos de incumprimento.

Segundo o número 4 do artigo 9º do Decreto-Lei em questão, existem indícios de que os clientes bancários enfrentam dificuldades financeiras para cumprir com suas

⁵⁸Frequentemente, em virtude de situações de desemprego ou outras circunstâncias de natureza variada que acarretam ao consumidor a incapacidade de honrar de forma pontual seus compromissos financeiros com as instituições de crédito.

obrigações contratuais quando há registos de incumprimento na Central de Responsabilidades de Crédito do Banco de Portugal.

Além disso, a devolução de cheques e a restrição do seu uso, bem como a inclusão do nome do cliente na lista de cheques de risco, a existência de dívidas fiscais e à segurança social, a declaração de insolvência, a existência de processos judiciais e litígios, a penhora de contas bancárias, o desemprego do cliente, a redução de renda, o desempenho desfavorável do setor econômico em que o cliente atua e a falta de cumprimento em outros contratos firmados com a instituição de crédito, são todos indícios de degradação financeira do cliente bancário.

Sempre que a entidade de crédito comprove indícios que sugiram a deterioração da capacidade financeira do seu cliente, bem como um risco de incumprimento, ou até mesmo quando o próprio cliente informar acerca de tais situações, é imperativo que o Banco proceda à devida avaliação da capacidade financeira do mencionado cliente, com o objetivo de confirmar tais riscos⁵⁹.

Esta ação deve ser realizada de acordo com os n.ºs 1 e 2 do artigo 11-A.º do DL. n.º 227/2012.

Esta medida é de extrema importância, visto que permite ao Banco avaliar adequadamente a situação financeira do cliente, garantindo, assim, que os riscos sejam identificados e mitigados em tempo útil.

A avaliação da capacidade financeira do cliente bancário deve ser realizada de forma objetiva e imparcial, considerando vários fatores, tais como: histórico de crédito, capacidade de pagamento, endividamento, entre outros.

Para a avaliação da capacidade financeira do indivíduo que busca adquirir um crédito junto às instituições bancárias, é imprescindível que as mesmas considerem uma série de fatores que influenciam diretamente em sua capacidade de arcar com as obrigações financeiras assumidas.

⁵⁹A instituição de crédito não pode exceder o prazo de 10 (dez) dias para o primeiro contacto com o cliente bancário, atento o disposto na alínea g) do n.º 1, do artigo 6.º do Aviso n.º 17/2012, do BdP, que nos diz que as instituições de crédito devem “assegurar que o primeiro contacto com o cliente bancário ocorre no prazo de 10 dias após a verificação de indícios de degradação da sua capacidade financeira para cumprir as obrigações decorrentes do contrato de crédito”, tal como a alínea e), do n.º 2, do artigo 11.º do DL. n.º 227/2012, de 25 de outubro, que nos diz que o PARI deve especificar “os procedimentos implementados para o contacto com os clientes bancários que apresentem indícios de risco de incumprimento, incluindo, designadamente, designadamente, o prazo para a realização do primeiro contacto após a deteção de um dos factos a que se alude na alínea b), ou do conhecimento dos factos referidos na alínea c), o qual não pode exceder 10 dias”.

Dentre estes fatores, destacam-se os mencionados no artigo 5º do Aviso do Banco de Portugal nº 17/2012⁶⁰, que abrangem, entre outros aspetos, a idade do cliente, sua situação familiar e profissional, bem como seus rendimentos provenientes de salários, prestações de serviços ou benefícios sociais.

Ademais, é essencial que as instituições avaliem também os encargos financeiros assumidos pelo cliente, incluindo eventuais contratos de crédito celebrados com outras instituições bancárias, bem como possíveis históricos de incumprimento em contratos anteriores. Somente através de uma avaliação criteriosa e rigorosa de todos estes fatores, é possível garantir uma concessão de crédito responsável e sustentável, tanto para o cliente quanto para a instituição bancária.

Garantindo a competência financeira do utente bancário para acatar as incumbências resultantes do pacto creditício, a entidade bancária é obrigada a oferecer opções de reconfiguração das cláusulas contratuais ou aconselhar a consolidação com outros pactos de crédito, em concordância com o artigo 11.º-B, n.ºs 1 e 2 do Decreto-Lei n.º 227/2012.

Em todo o caso, as soluções ofertadas pelo banco devem se demonstrar condizentes e apropriadas em relação à situação financeira, objetivos e necessidades do cliente bancário, de acordo com o estipulado no artigo 11.º-B, n.º 5 do referido decreto-lei.

Ademais, as propostas encaminhadas ao utente bancário pela entidade de crédito devem ser comunicadas em formato perene, em consonância com o n.º 3 do artigo 11.º-B do supracitado DL.

O objetivo principal do PARI consiste na vigilância permanente e organizada da execução de contratos de crédito, bem como na intervenção ativa no momento da

⁶⁰Advertência a que se refere o nº4, do artigo 11 do Decreto-Lei nº 227/2012, de 25 de outubro, pode ser consultada no sítio eletrónico: <https://www.bportugal.pt/aviso/172012>. Em virtude da aprovação do Decreto-Lei nº 70-B/2021, e face às modificações introduzidas ao Decreto-Lei nº 227/2012, o Aviso do Banco de Portugal nº 17/2012 será ab-rogado. Nesse sentido, o Banco de Portugal apresenta à apreciação pública, até ao dia 21 de outubro de 2021, um projeto de Aviso e um projeto de Instrução relativos à prevenção e regularização extrajudicial de situações de incumprimento. O projeto de Aviso, que substitui o Aviso do Banco de Portugal nº 17/2012, almeja especificar e desenvolver as obrigações que as instituições devem cumprir, em conformidade com as disposições legais previstas no Decreto-Lei nº 227/2012, de 25 de outubro, no que tange à prevenção e regularização extrajudicial de situações de incumprimento em contratos de crédito celebrados com particulares. Maiores informações estão disponíveis em: <https://www.bportugal.pt/comunicado/consulta-publica-do-banco-de-portugal-no-62021-projetos-de-aviso-e-instrucao-sobre-0>

deteção de indicadores de diminuição da capacidade financeira do cliente bancário, com a finalidade de evitar a inadimplência no cumprimento dos referidos contratos.

Conforme disposto no artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 227/2012, as entidades bancárias são obrigadas a desenvolver um conjunto de procedimentos de monitorização do não cumprimento, fomentando, assim, a implementação célere de um conjunto de práticas que previnam a falta de cumprimento contratual.

Adicionalmente, devem definir medidas a serem adotadas por seus colaboradores, quando estes obtiverem conhecimento de circunstâncias que sugiram a degradação da capacidade financeira dos clientes bancários, em conformidade com a alínea b) do n.º 2 do artigo 9.º e a alínea c) do n.º 2 do artigo 11.º, ambos do Decreto-Lei n.º 227/2012, bem como com as alíneas do n.º 1 do artigo 5.º do Aviso n.º 17/2012, emitido pelo Banco de Portugal.

Numa perspetiva contextual, compreendemos que os funcionários das entidades de crédito desempenham um papel significativo no que concerne à interação com os clientes bancários.

Nesse sentido, as entidades de crédito têm a obrigação de definir as medidas a serem adotadas pelos seus colaboradores quando estes tomam conhecimento de indícios de deterioração da situação financeira do cliente bancário ou de incumprimento das obrigações decorrentes de contratos de crédito, tal como é estipulado na alínea b), do número 2, do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 227/2012.

Adicionalmente, é exigido que no PARI sejam previstos planos de formação para os colaboradores, conforme disposto na alínea h), do número 2, do artigo 11.º do mesmo Decreto-Lei. Ainda que esta referência seja direcionada apenas aos colaboradores que tenham atribuições no âmbito do PARI, consideramos que esta exigência deva ser aplicável a todos os funcionários que tenham contacto com os clientes bancários, uma vez que estes terão um papel preponderante nas eventuais negociações, não se limitando somente aos colaboradores envolvidos no processo interno.

Já o PERSI é um procedimento extrajudicial que as instituições financeiras são obrigadas a realizar com o objetivo de promover a sua implementação junto aos seus clientes bancários que se encontram em mora no cumprimento das suas obrigações decorrentes de contratos de crédito. Tal procedimento é regulado pelos artigos 12.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 227/2012.

Mesmo que a fase de detecção prematura de situações em que o cliente bancário se encontre em risco efetivo de incumprimento de contrato de crédito tenha sido ultrapassada, é possível que ainda surjam situações de incumprimento. A fim de evitar o recurso imediato às vias judiciais, surge este procedimento extrajudicial.

O PERSI tem como objetivo extrajudicialmente regularizar as situações de incumprimento dos clientes bancários. Para tanto, as instituições de crédito devem diligenciar pela regularização dessas situações de incumprimento. Tal procedimento é de extrema importância, pois, por meio dele, é possível evitar o recurso imediato às vias judiciais, o que pode ser dispendioso e demorado para ambas as partes envolvidas.

É importante ressaltar que o PERSI está regulamentado pelo Decreto-Lei n.º 227/2012 e deve ser seguido rigorosamente pelas instituições financeiras. Dessa forma, a regularização de situações de incumprimento poderá ser realizada de forma rápida e eficaz, garantindo assim uma solução extrajudicial para os problemas enfrentados pelos clientes bancários.

Antes de procederem à inclusão do cliente bancário no PERSI, as instituições financeiras devem informar o consumidor acerca do seu atraso no cumprimento da obrigação, bem como dos montantes em dívida. Além disso, é imperativo que as razões subjacentes ao incumprimento sejam apuradas, em consonância com o disposto no artigo 13.º do mencionado decreto-lei.

Caso, transcorridos 15 dias após o vencimento da obrigação, o consumidor persista em situação de mora, este deve ser integrado no PERSI em período compreendido entre o 31.º e o 60.º dia subsequente à data do vencimento da obrigação em incumprimento. Convém salientar que o PERSI consiste num programa de apoio destinado a ajudar os consumidores a regularizarem as suas dívidas junto das entidades bancárias.

Não obstante a imposição legal de incluir o cliente no PERSI conforme expressamente previsto, o parágrafo 2º do artigo 14º do Decreto-Lei nº 227/2012 estabelece ainda que a instituição financeira deve obrigatoriamente integrar o cliente no referido procedimento quando este se encontrar em situação de incumprimento e solicite a sua inclusão no PERSI.

A integração do cliente ocorrerá na data em que a instituição receber a notificação do consumidor, desde que este tenha alertado previamente a instituição financeira para o risco de incumprimento das obrigações decorrentes do contrato de crédito e que entre efetivamente em situação de incumprimento. No que diz respeito a esta última situação, a inclusão do cliente no PERSI será realizada na data em que se verificar a seu incumprimento⁶¹.

Caso o cliente seja integrado no PERSI, e se a instituição de crédito constatar a existência de outros contratos que apresentem situações de mora, desde que celebrados com a mesma instituição, esta deverá diligenciar pela regularização do incumprimento, integrando os mencionados contratos em mora num único procedimento. Para tal, é imperativo que a instituição notifique o consumidor, num prazo máximo de cinco dias, acerca da sua inclusão no PERSI, através de uma comunicação escrita em suporte perdurável⁶².

Depois da integração do consumidor no programa, a entidade de crédito, primando pela observância dos preceitos basilares elencados no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 227/2012, encontra-se compelida a realizar as diligências necessárias, através da criteriosa avaliação da capacidade financeira do destinatário, de modo a apurar se os motivos do inadimplemento do contrato de crédito decorrem de circunstâncias episódicas ou se são reflexos da incapacidade financeira do mesmo em honrar as obrigações contratuais de forma regular e contínua.

Com o escopo de realizar a referida avaliação, a entidade bancária requer do destinatário as informações e documentos que se revelem necessários e adequados para a consecução desse desiderato, devendo o destinatário, sob pena de sanções legais, apresentá-los em prazo não superior a dez dias.

Os documentos pedidos pelas instituições de crédito, dentre outros que se mostrem pertinentes, são aqueles arrolados no artigo 5.º do Aviso n.º 17/2012 do Banco de Portugal.

⁶¹Conforme alíneas a) e b), do n.º 2, do artigo 14.º do DL. n.º 227/2012.

⁶²Os elementos que a comunicação a que se refere o n.º 4, do artigo 14.º do DL. n.º 227/2012, são os enunciados no artigo 7.º do Aviso n.º 17/2012, do Banco de Portugal. A comunicação deve ainda ser acompanhada pelo documento informativo constante do Anexo II daquele aviso - <https://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/cartas-circulares/17-2012a2.pdf>

Se o consumidor não fornecer a documentação requerida pela entidade financeira existem consequências.

Nesta situação, pode a entidade financeira, por iniciativa própria, encerrar o procedimento com base na falta de cooperação do adquirente, de acordo com a alínea d), do número 2, do artigo 17 do Decreto-Lei n.º 227/2012.

Se todos os documentos forem fornecidos e a entidade financeira concluir a avaliação da capacidade financeira, esta é obrigada a comunicar o resultado da avaliação realizada ao adquirente em um suporte durável, no prazo máximo de 30 dias após a integração do adquirente no PERSI. É importante destacar que esta obrigação decorre de um compromisso com a transparência e a proteção dos interesses do adquirente⁶³.

Caso o veredito da análise seja desfavorável, com a entidade financeira apurando que o consumidor não detém capacidade financeira, a mencionada instituição bancária notificará o cliente acerca da inviabilidade de retomar o cumprimento das obrigações assumidas e tampouco será possível renegociar as condições contratuais em vigor.

Nesse sentido, torna-se impraticável a celebração de um acordo por meio do PERSI⁶⁴.

Caso a apreciação seja favorável, a entidade bancária em causa deve submeter ao utilizador financeiro, a depender de sua conjuntura econômica, desideratos e necessidades, uma ou mais proposições a respeito da regularização do incumprimento, indo desde a recondução das condições contratuais, até a consolidação do dito contrato com outros contratos de crédito os quais o consumidor tenha aderido.

Contudo, ao proceder à apreciação em tela, a entidade deve ratificar que o utilizador financeiro apresenta aptidão para saldar o capital, bem como os juros pretéritos e futuros⁶⁵.

Tendo em conta a proposta apresentada o consumidor tem a possibilidade de rejeitar. Nesta circunstância, e no caso de a instituição bancária reputar que se afiguram outras opções adequadas ao panorama financeiro do consumidor, é-lhe

⁶³Nos termos do n.º 4, do artigo 15.º do DL. n.º 227/2012

⁶⁴Nos termos da alínea a), do n.º 4, do artigo 15.º do DL. n.º 227/2012.

⁶⁵Nos termos da alínea b), do n.º 4, do artigo 15.º do DL. n.º 227/2012.

submetida uma nova proposta, de acordo com o disposto no nº1 do artigo 16 do Decreto-Lei 227/2012.

No cenário em que o cliente bancário apresente uma proposta alternativa, a entidade financeira tem um período de quinze dias para veicular a sua concordância, objeção ou ainda formular uma nova oferta, correspondendo o prazo de quinze dias que o utente bancário tem para deliberar, nos termos dos nºs 2 e 3 do artigo 16 do Decreto-Lei 227/2012.

A cessação do PERSI encontra-se estipulado no artigo 17º do Decreto-Lei nº 227/2012, e é no primeiro e segundo parágrafos desse mesmo artigo que são especificadas as circunstâncias em que o PERSI é descontinuado. Deste modo, é possível que o processo seja encerrado, nos termos de a) do primeiro parágrafo, após o pagamento total dos valores em débito, ou nos termos de b), por meio de um acordo entre as partes, visando a regularização plena do incumprimento.

Ademais, o PERSI pode ser extinto, exceto se houver prorrogação acordada pelas partes, no nonagésimo primeiro dia seguinte à data da inclusão do cliente bancário no PERSI, ou caso este seja declarado insolvente, conforme as letras c) e d) do primeiro parágrafo do artigo 17º.

É possível que o PERSI venha a ser extinto por diversas razões, que podem ser iniciadas pelo credor.

Por exemplo, caso os bens do cliente bancário sejam arrestados ou penhorados em benefício de terceiros, ou se for nomeado um administrador judicial provisório para um processo especial de revitalização. Além disso, se o credor avaliar a capacidade financeira do devedor e concluir que ele não tem solvabilidade para regularizar a situação de incumprimento, o PERSI pode ser extinto, especialmente se houver ações executivas ou processos de execução fiscal que impossibilitem a manutenção do plano.

Se o cliente bancário praticar atos lesivos contra os direitos e garantias da instituição de crédito, ou se não colaborar na prestação de informações ou documentos solicitados, ou ainda se recusar as propostas apresentadas, o procedimento poderá ser extinto.

Ademais, se a instituição de crédito rejeitar as alterações apresentadas pelo consumidor em relação a uma proposta anteriormente feita, o procedimento será encerrado⁶⁶.

A este respeito, e à guisa de conclusão, importa realçar a importância prática do PARI/PERSI: a entidade bancária está obrigada a dar cumprimento ao imperativo regime estipulado pelos artigos 12.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro (dando à sua cliente a possibilidade de beneficiar do regime de proteção aí consagrado).

Não o fazendo, a instauração de uma ação executiva para recuperação coerciva do seu crédito, viola a proibição específica consagrada na alínea b) do artigo 18.º do mesmo diploma.

Já a violação desta proibição, torna os créditos não exigíveis, configurando uma exceção dilatória inominada, insuprível (por respeitar a um regime imperativo) e de conhecimento oficioso que, constatada, impõe o indeferimento liminar do requerimento executivo, nos termos do artigo 726.º, n.º 2, alínea b), do Código de Processo Civil⁶⁷.

⁶⁶Conforme alíneas a) a g), do n.º 2, do artigo 17.º, do DL. n.º 227/2012.

⁶⁷Acórdão da Relação de Lisboa de 25 de outubro de 2022, cujo relator foi Carlos Castelo Branco.

2. O REGIME ESPECIAL DO CRÉDITO À HABITAÇÃO

2.1 A Diretiva 2014/17/UE

O crédito à habitação, regulado pelo DL 76-A/2017, de 23 de Junho (Regime dos Contratos de Crédito Relativos a Imóveis), que transpõe parcialmente a Diretiva 2014/17/UE, relativa a contratos de crédito aos consumidores para imóveis destinados a habitação, abrange os contratos de crédito destinados à aquisição ou construção de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento e os contratos de crédito destinados à aquisição ou manutenção de direitos de propriedade sobre terrenos ou edifícios já existentes ou projetados e o crédito para pagamento do sinal devido no âmbito da futura aquisição de imóvel para habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento⁶⁸.

Os problemas detetados nos mercados de crédito hipotecário diziam respeito essencialmente à contratação menos responsável de empréstimos e a comportamentos potencialmente irresponsáveis dos intermediários de crédito e outras instituições, sendo assim o principal objetivo daquela diretiva, a reposição da confiança dos diversos intervenientes.

A Diretiva 2014/17/UE promove assim a concessão responsável de crédito e assegura que os consumidores que celebrem contratos de crédito para bens imóveis⁶⁹ obtenham um maior nível de proteção.

Os contratos de crédito sem garantia associada, cuja finalidade seja a realização de obras em imóveis de habitação e envolvam montantes superiores a € 75.000 caem no âmbito de aplicação da Diretiva 2008/48/CE, que foi para tal alterada.

A fim de assegurar um enquadramento coerente para os consumidores no domínio do crédito, bem como de minimizar os encargos administrativos para os mutuantes e os intermediários de crédito, a Diretiva 2014/17/UE segue, dentro do possível, a

⁶⁸Artigo 2º do DL 76-A/2017, de 23 de Junho.

⁶⁹Créditos garantidos por bens imóveis, independentemente da finalidade do crédito, contratos de refinanciamento e outros contratos de crédito cuja finalidade seja permitir que um proprietário ou comproprietário mantenha direitos reais sobre um edifício ou terreno, e os créditos que sejam utilizados para aquisição de um imóvel em determinados Estados-Membros, incluindo os créditos que não impliquem o reembolso do capital ou, a não ser que os Estados-Membros disponham de um quadro alternativo adequado, os créditos cuja finalidade seja conceder um financiamento temporário entre a venda de um bem imóvel e aquisição de outro e os créditos garantidos para a realização de obras em imóveis de habitação.

estrutura da Diretiva 2008/48/CE, garantindo assim o acesso não discriminatório às bases de dados de crédito relevantes, a fim de assegurar condições equitativas relativamente ao disposto na Diretiva 2008/48/CE⁷⁰.

A Diretiva 2014/17/UE prevê e ambiciona uma harmonização, mas o artigo 2.º da Diretiva, quanto ao nível de harmonização, estabelece que o diploma não obsta a que os Estados Membros mantenham ou introduzam disposições mais restritivas para a proteção dos consumidores, desde que tais disposições sejam compatíveis com as suas obrigações decorrentes do direito da União.

E, em particular, os Estados-Membros podiam decidir não aplicar os artigos 11.º (sobre a informação normalizada a incluir na publicidade) e 14.º (sobre informação pré-contratual) e o Anexo II (FINE) a contratos de crédito aos consumidores garantidos por hipoteca ou outra garantia equivalente habitualmente utilizada num Estado-Membro para imóveis destinados a habitação, ou garantidos por outro direito relativo a esses imóveis, cuja finalidade não seja a aquisição ou manutenção de direito sobre imóveis destinados a habitação, desde que apliquem a esses contratos de crédito os artigos 4.º e 5.º e os Anexos II e III da Diretiva 2008/48/CE.

Podiam também decidir não aplicar a Diretiva a contratos de crédito relativos a imóveis caso tais contratos de crédito estipulem que o imóvel não pode nunca destinar-se a habitação própria do consumidor ou de um membro da sua família, destinando-se a referida habitação a arrendamento, desde que assegurassem a aplicação de um enquadramento adequado para este tipo de crédito a nível nacional, a contratos de crédito relativos a crédito concedido a um público restrito ao abrigo de uma disposição legal de interesse geral, sem juros, com taxas devedoras inferiores às praticadas no mercado, ou noutras condições mais favoráveis para os consumidores do que as praticadas no mercado e com taxas devedoras não superiores às praticadas no mercado; aos empréstimos intercalares, a contratos de crédito cujo mutuante seja

⁷⁰A consulta de uma base de dados de crédito é um elemento útil na avaliação da solvabilidade, e os mutuantes só deverão ter a possibilidade de consultar a base de dados de crédito durante a vigência do crédito para identificar e avaliar o potencial de incumprimento. Essa consulta da base de dados de crédito deverá ser sujeita às salvaguardas adequadas para garantir que só é utilizada para a identificação e resolução precoces do risco de crédito no interesse do consumidor, e não para informar em sede de negociações comerciais.

uma organização abrangida pelo âmbito de aplicação do artigo 2.º, n.º 5, da Diretiva 2008/48/CE⁷¹.

Caso os Estados-Membros optassem por não aplicar a Diretiva aos contratos de crédito relativos a crédito concedidos a um público restrito, ao abrigo de uma disposição legal de interesse geral, sem juros, com taxas devedoras inferiores às praticadas no mercado, ou noutras condições mais favoráveis para os consumidores do que as praticadas no mercado e com taxas devedoras não superiores às praticadas no mercado, ou aos contratos de crédito cujo mutuante fosse uma organização abrangida pelo âmbito de aplicação do artigo 2.º, n.º 5, da Diretiva 2008/48/CE, deveriam assegurar que os consumidores receberiam atempadamente as principais informações sobre as características, riscos e custos desses contratos de crédito na fase pré-contratual, e que a publicidade desses contratos de crédito fosse leal e clara.

2.2 O DL 76-A/2017, de 23 de Junho

A Diretiva 2014/17/UE foi transposta para o direito português através de dois diplomas: pelo Decreto-Lei n.º 81-C/2017, de 7 de julho, que regula as atividades de intermediação de crédito e de prestação de serviços de consultoria, e pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, que procedeu à transposição das disposições da Diretiva que regulam a comercialização dos contratos de crédito com garantia hipotecária ou equivalente, objeto do presente estudo.

Com o Decreto-Lei 74-A/2017, em suma, reforçaram-se as disposições relativas à avaliação da capacidade do consumidor para reembolsar o crédito hipotecário, por comparação com outros tipos de crédito aos consumidores, bem como as garantias de que o consumidor tem condições para tomar uma decisão racional e esclarecida sobre as características do crédito a celebrar, estendendo-se, em parte, esta proteção também ao consumidor que intervém enquanto fiador.

Dada a importância do tipo de contrato, visou-se assegurar que os consumidores dispõem de um prazo suficiente para ponderarem tudo que a contratação do crédito ou da concessão da fiança implicam.

⁷¹PASSINHAS, Sandra *in* O Novo Regime do Crédito aos Consumidores para Imóveis de Habitação, EDC, 14, p. 426.

Além disso, há agora a exigência de que os trabalhadores e prestadores de serviços aos mutuantes, tenham um nível elevado de conhecimentos e competências, a fim de desempenharem as suas funções com qualidade e eficiência e conseguirem prestar os esclarecimentos adequados aos consumidores.

Já a avaliação de imóveis, quando a mesma é necessária à obtenção do crédito, exige que aquela seja feita por um perito avaliador independente.

O Decreto-Lei estabeleceu ainda regras de remuneração dos trabalhadores e prestadores de serviços aos mutuantes, com o objetivo de gerir eventuais conflitos de interesses e assegurar práticas neutras, leais e diligentes de venda.

Por fim, e sem prejuízo do direito de recurso aos tribunais, previu-se a obrigação de se disponibilizar aos mutuantes a adesão a, pelo menos, duas entidades habilitadas a realizar arbitragens, como meios de resolução de meios de resolução extrajudicial de litígios, quer para o crédito hipotecário, quer para o demais crédito aos consumidores.

De seguida, passamos a indicar as disposições que consideramos mais pertinentes aos consumidores, aquando da contratação.

O artigo 2.º do Decreto-Lei determina que aquele se aplica aos seguintes contratos de crédito, quando celebrados com consumidores:

a) contratos de crédito para a aquisição ou construção de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento;

b) contratos de crédito para aquisição ou manutenção de direitos reais sobre terrenos ou edifícios já existentes ou projetados;

c) contratos de crédito que, independentemente da finalidade, estejam garantidos por hipoteca ou por outra garantia equivalente habitualmente utilizada sobre imóveis, ou garantidos por um direito relativo a imóveis.

O seu âmbito de aplicação abrange ainda aos contratos de locação financeira de bens imóveis para habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento.

O legislador português optou pela aplicação do regime aos contratos de mútuo para aquisição de imóveis destinados a um aproveitamento indireto do imóvel, através da obtenção de frutos civis, as rendas, em virtude de um contrato de arrendamento.

Note-se, todavia, que a noção de consumidor constante do artigo 4.º, alínea d)⁷² exclui a aquisição de imóveis para o exercício do arrendamento como atividade empresarial⁷³.

O Banco de Portugal estabeleceu, através do Aviso 5/2017, que entrou em vigor no dia 1 de janeiro de 2018, regras necessárias à execução deste preceito nos seus artigos 3.º a 8.º, em particular, na definição das políticas de remuneração⁷⁴.

As políticas de remuneração devem constar de instrumento próprio e ser de fácil compreensão pelos trabalhadores abrangidos e, nos termos do artigo 4.º do Aviso, os documentos relativos às políticas de remuneração dos trabalhadores envolvidos na elaboração, comercialização e concessão de contratos de crédito devem ser redigidos de forma clara, simples e transparente.

Já o artigo 6.º do Decreto-Lei 74-A/2017 impõe exigências no que ao nível de conhecimento e de competências diz respeito.

Os mutuantes com sede ou sucursal em Portugal devem assegurar que os seus trabalhadores tenham um bom nível de conhecimentos e competências, no que se refere à elaboração, comercialização e celebração dos contratos de crédito, bem como relativamente aos serviços acessórios que possam estar incluídos nesses contratos.

No que às comunicações comerciais e à publicidade diz respeito, o legislador não afastou o regime geral, em especial o Decreto-Lei 57/2008, de 26 de março.

Este Decreto-Lei aplica-se a todas as práticas comerciais, isto é, qualquer ação, omissão, conduta ou afirmação de um profissional, incluindo a publicidade e a promoção comercial, em relação direta com a promoção, a venda ou o fornecimento de um bem ou serviço ao consumidor, e proíbe aquelas que possam ser consideradas desleais, em virtude do seu carácter enganoso (artigos 7.º, 8.º, 9.º e 10.º) ou agressivo (artigos 11.º e 12.º), ou que, desconformes à diligência profissional, distorçam ou

⁷²“a pessoa singular que, nos negócios abrangidos pelo presente decreto-lei, atua com objetivos alheios à sua atividade profissional”.

⁷³O mesmo se deve entender quanto ao exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento local.

⁷⁴O artigo 5.º do Decreto-Lei 74-A/2017, sobre política de remuneração, estabelece que, sem prejuízo da observância de outros requisitos estabelecidos na lei, os mutuantes devem assegurar que as políticas de remuneração dos trabalhadores envolvidos na elaboração, comercialização e concessão de contratos de crédito respeitam, de forma adequada à sua dimensão e organização interna, os requisitos seguintes: não colocam em causa o cumprimento dos deveres de conduta previstos no artigo 74.º do RGICSF, nomeadamente os deveres de diligência, neutralidade, lealdade e discrição e respeito consciencioso dos interesses que lhes estão confiados.

sejam suscetíveis de distorcer de maneira substancial o comportamento económico do consumidor seu destinatário ou que afetem este relativamente a certo bem ou serviço (artigo 5.º)⁷⁵.

O artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017 o qual determina que as comunicações comerciais e de publicidade sobre contratos de crédito devem ser leais, claras e não enganosas, proibindo qualquer forma de comunicação que possa criar falsas expetativas nos consumidores, quanto à disponibilização ou ao custo de um crédito, não obstante o diploma reconhecer que o critério da legibilidade ou da percetibilidade das informações variará em função do meio utilizado para a publicidade.

Impõe o artigo 10.º que a publicidade ou qualquer comunicação comercial por meio da qual um mutuante se proponha conceder crédito deve indicar a TAEG⁷⁶ do contrato de crédito a que se refere ou de qualquer outra taxa, quando a outras haja lugar.

O artigo 15.º determina que a TAEG é calculada com base no custo total do crédito para o consumidor, de acordo com a fórmula indicada no anexo II do diploma legal em análise.

São igualmente incluídos no cálculo da TAEG:

- a) os custos de abertura e manutenção de uma conta específica;
- b) os custos de utilização de um meio de pagamento, tanto para operações de pagamento como para a utilização do crédito nessa conta;
- c) outros custos relativos a operações de pagamento.

O cálculo da TAEG é efetuado no pressuposto de que o contrato de crédito vigora pelo lapso temporal acordado e de que o mutuante e o consumidor cumprem as respetivas obrigações nas condições e nas datas especificadas no contrato de crédito.

No caso dos contratos de crédito com cláusulas que permitem variações da TAN⁷⁷e, se for o caso, dos encargos incluídos na TAEG, que não sejam quantificáveis no

⁷⁵PASSINHAS, Sandra *in* O Novo Regime do Crédito aos Consumidores para Imóveis de Habitação, EDC, 14, pp. 438 e 439.

⁷⁶A TAEG é o custo total do crédito para o consumidor, expresso em percentagem anual do montante total do crédito, incluindo, se for o caso, os custos previstos no n.º 2 do artigo 15.º, e que torna equivalentes, numa base anual, os valores atuais do conjunto das obrigações assumidas, considerando o crédito utilizado, os reembolsos e os encargos, atuais e futuros, que tenham sido acordados entre o mutuante e o consumidor.

⁷⁷Taxa de juro expressa numa percentagem fixa ou variável aplicada numa base anual ao montante do crédito utilizado.

momento em que a mesma é determinada, a TAEG deve ser calculada com base no pressuposto de que a TAN e restantes encargos se mantêm fixos em relação ao estabelecido aquando da celebração do contrato⁷⁸.

Por exemplo, nos contratos de crédito para os quais seja acordada uma TAN fixa para um período inicial de, pelo menos, cinco anos, findo o qual se negoceia uma nova TAN fixa para um novo período, o cálculo da TAEG adicional indicativa, divulgada na FINE, abrange apenas o período inicial com a TAN fixa e baseia-se no pressuposto de que, findo esse período, o capital em dívida é reembolsado.

Já o artigo 11.º veda ao mutuante fazer depender a celebração ou renegociação dos contratos abrangidos pelo Decreto-Lei 74-A/2017 da realização de vendas associadas obrigatórias⁷⁹.

2.2.1 Fixação da taxa de Juro

Em primeiro lugar, como sublinha Pedro Pais de Vasconcelos, o Aviso do Banco de Portugal 3/88 foi emitido ao abrigo da Lei Orgânica do Banco de Portugal, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 644/75, de 15 de novembro, que lhe conferia nessa altura competência para “com vista à orientação e controle das instituições de crédito” fixar o “regime das taxas de juro, comissões e quaisquer outras formas de remuneração para as operações efectuadas pelas instituições de crédito ou por quaisquer outras entidades que actuem nos mercados monetário e financeiro”⁸⁰.

Em segundo lugar, “como bem refere Pestana de Vasconcelos, ao admitir-se a liberdade de fixação das taxas de juros, sem qualquer limite legal, significaria admitir-se no nosso ordenamento jurídico dois regimes distintos: um para os contratos de crédito concedidos em geral, ao abrigo da lei civil e da lei comercial, e um regime para os contratos de crédito comerciais/bancários, no qual se permitiria a fixação de taxas de juros que seriam ilícitas no âmbito da lei geral.”⁸¹.

⁷⁸PASSINHAS, Sandra *in* O Novo Regime do Crédito aos Consumidores para Imóveis de Habitação, EDC, 14, pp. 442 e 443.

⁷⁹Com exceção das que se encontram explanadas no nº 2 do artigo 11.º.

⁸⁰PASSINHAS, Sandra *in* O Novo Regime do Crédito aos Consumidores para Imóveis de Habitação, EDC, 14, pp. 450 e 451.

⁸¹PASSINHAS, Sandra *in* O Novo Regime do Crédito aos Consumidores para Imóveis de Habitação, EDC, 14, pp. 452 e 453.

Pode assim assumir-se que os limites se encontram regulados no regime geral do mútuo⁸², mormente no artigo 1146.º n.º 1 do CC, onde se estabelece que é havido como usurário 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.

Nos termos do n.º 3 do mesmo preceito, se a taxa de juros estipulada exceder o montante máximo fixado considera-se reduzida a esses máximos, ainda que seja outra a vontade dos contraentes.

O artigo 559.º-A do CC veio alargar a proibição do artigo 1146.º 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. Este regime não obsta à aplicação das regras constantes dos artigos 282.º a 284.º do CC, quanto ao regime da usura.

Ou seja, consideram-se usurários os contratos em que exista em que alguém, explorando a situação de necessidade, inexperiência, ligeireza, dependência, estado mental ou fraqueza de carácter de outrem, obtém deste, para si ou para terceiro, a promessa ou a concessão de benefícios excessivos ou injustificados.

Contudo, o reconhecimento da existência de um limite legal máximo ao valor das taxas de juro aplicadas pelas instituições de crédito e sociedades financeiras não goza de unanimidade por parte da doutrina e jurisprudência⁸³.

⁸²Aplicável aos juros comerciais por força do artigo 102º do Código Comercial.

⁸³Estatui o artigo 7.º, n.º 1 do Regime Jurídico da Concessão de Crédito à Habitação (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de dezembro), que “[a] taxa de juro contratual aplicável será livremente negociada entre as partes”. Esta norma não foi abrangida pela norma revogatória do artigo 46.º do Decreto-Lei n.º 74- A/2017, pelo que permanece atualmente em vigor. E tratando-se de norma constante de Decreto-Lei, tem força normativa equivalente ao Código Civil, pelo que, concluindo-se ser norma excecional face ao artigo 1146.º, prevalecerá, em matéria de crédito à habitação. Se o elemento literal da norma contida no artigo 7.º, n.º 1 do Regime Jurídico da Concessão de Crédito à Habitação parece, numa primeira leitura, conduzir a essa interpretação, os elementos sistemático e teleológico parecem implicar resultado interpretativo distinto. Dificilmente se justifica, em termos de coerência do sistema, que o artigo 1146.º supervisione o montante máximo permitido de taxas de juro em matéria civil, comercial e, na senda do raciocínio desenvolvido supra, bancária, sendo afastado especificamente em matéria de crédito à habitação, precisamente um dos segmentos de concessão de crédito onde, como vimos no §1 deste texto, o consumidor se encontra mais exposto e vulnerável. Acresce que o artigo 7.º, n.º 1 do Regime Jurídico da Concessão de Crédito à Habitação não tem um âmbito de aplicação coincidente com o regime jurídico do Decreto-Lei n.º 74- A/2017, não abrangendo contratos de crédito a consumidores para a aquisição de imóveis para fins não habitacionais (com cabimento no artigo 2.º, n.º 1, b) do Decreto-lei n.º 74- A/2017), bem como contratos de crédito hipotecário em geral (com o sentido conferido pelo artigo 2.º, n.º 1, c) do Decreto-Lei n.º 74-A/2017). Ora, não se compreenderá que estes dois tipos de contratos estejam protegidos pelo limite máximo da taxa de juro consagrado no artigo 1146.º do Código Civil e os contratos de crédito para a “[a]quisição, construção e

2.2.2 A taxa de Juro variável

No crédito à habitação, quer o capital, quer os juros consistem em valores pecuniários e, estando em causa juros remuneratórios, a sua taxa corresponde ao “coeficiente do rendimento ou da remuneração do capital”, traduzindo-se numa percentagem sobre o capital num dado período de tempo, podendo aquela ser fixa ou variável.

Será fixa quando se refere a um valor não alterável, sendo variável quando resulta da combinação de um indexante com uma margem, ou seja, o *spread*⁸⁴.

Poderá ainda a taxa de juro acordada corresponder a uma sucessão no tempo de taxa de juro fixa e taxa de juro variável, designando-se, nesse caso, como taxa de juro mista.

O recurso à taxa de juro variável é particularmente comum no crédito à habitação, tendo representado, em 2016, cerca de 83,4% da totalidade dos contratos de crédito à habitação celebrados em Portugal⁸⁵.

O valor da taxa de juro variável decorre da soma de um indexante com o *spread*.

Nos termos do artigo 2.º g) do Decreto-Lei n.º 220/94, de 24 de agosto, o indexante corresponde a um “índice de referência cuja evolução determina, através de uma relação previamente convencionada, as alterações periódicas das taxas de juro variáveis das operações de crédito”.

Em Portugal, o indexante mais comum, por larga margem, nos contratos de crédito à habitação a taxa variável é a Euribor⁸⁶.

Caberá ainda ao mutuante, nos termos das alíneas b) e c) daquele artigo, assegurar que nos casos em que o indexante corresponde a uma variável monetária de referência, a mesma é determinada por instituição independente e o indexante é adequado às características do contrato e ainda manter os registos históricos do

realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento” e “[a]quisição de terreno para construção de habitação própria permanente” (artigo 1.º, a) e b) do Regime Jurídico da Concessão de Crédito à Habitação) não estejam.

⁸⁴Margem de lucro definida por cada banco.

⁸⁵COSTA, Maria Fontes da *in* A proteção do consumidor-mutuário no crédito à habitação a taxa de juro variável, RED, 2018, p. 87.

⁸⁶A taxa estimada que os bancos da União Europeia cobriam para emprestarem dinheiro entre si. Varia consoante a modalidade contratada (fixa, variável ou mista).

indexante usado, devendo estes estar acessíveis aos consumidores de forma simples e gratuita.

O artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017 consagra depois, nos seus números 2 a 5, um conjunto de regras que visam operacionalizar o cálculo da taxa de juro variável, algumas das quais se encontravam já consagradas em legislação anterior que o legislador aproveitou para consolidar neste Decreto-Lei.

2.2.3 A solvabilidade do consumidor

Antes da aprovação do contrato de crédito, o mutuante deve avaliar a solvabilidade do devedor, ou seja, avalia a capacidade e propensão do consumidor para o cumprimento do contrato de crédito.

O mutuante deve fazê-lo, segundo o artigo 16.º do DL 74-A/2017, com base em fatores relevantes para verificar essas capacidade e propensão⁸⁷.

Deve assim solicitar ao consumidor a prestação das informações que considere necessárias para a avaliação da solvabilidade, bem como os documentos inerentes à comprovação da veracidade e atualidade dessas informações e só deve celebrar um contrato de crédito com o consumidor quando o resultado da avaliação indicar que o consumidor tem condições de cumprir com as condições e obrigações constantes do contrato a celebrar.

Se o pedido de crédito for rejeitado com fundamento nos dados constantes das bases de dados de responsabilidades de créditos, ou da lista pública de execuções, o mutuante deve informar o consumidor desse facto e dos elementos constantes da respetiva base de dados, tal como a aprovação, também deverá ser comunicada ao consumidor.

⁸⁷A avaliação de solvabilidade deve basear-se em informação necessária, suficiente e proporcional sobre os rendimentos e as despesas do consumidor e outras circunstâncias financeiras e económicas que lhe digam respeito; b) a avaliação de solvabilidade não deve basear-se predominantemente no valor do imóvel que excede o montante do crédito nem no pressuposto de que o imóvel se irá valorizar, salvo se a finalidade do contrato de crédito for a construção ou a realização de obras no imóvel[57]; c) o mutuante deve proceder à consulta das bases de dados de responsabilidades de créditos, enquadradas pela legislação em vigor e com cobertura e detalhe informativo adequados para fundamentar a avaliação de solvabilidade, sendo o consumidor previamente informado dessa consulta, em conformidade com o disposto na legislação relativa à proteção de dados pessoais; d) o mutuante pode, complementarmente, proceder à consulta da lista pública de execuções ou de outras bases de dados consideradas úteis para a avaliação da solvabilidade dos consumidores - PASSINHAS, Sandra *in* O Novo Regime do Crédito aos Consumidores para Imóveis de Habitação, EDC, 14, p. 462.

Com esta última, os mutuantes devem entregar aos consumidores a ficha de informação normalizada (FINE), da qual devem constar as condições do contrato de crédito aprovadas, acompanhada da minuta do contrato de crédito.

Na eventualidade de existir fiança, o mutuante deve entregar a cópia da FINE e da minuta do contrato ao fiador e prestar-lhe as explicações adequadas, assegurando-lhe o período mínimo de reflexão, antes da celebração do contrato de crédito.

O mutuante permanece vinculado à proposta contratual feita ao consumidor durante um prazo mínimo de 30 dias e o consumidor dispõe de um período mínimo de reflexão, mormente de sete dias contados daqueles 30, antes da celebração do contrato.

Este período de reflexão obrigatória deve ser-lhe comunicado pelo mutuante

Após a celebração do contrato e durante a sua vigência, a entidade mutuante está obrigada ao cumprimento de determinados deveres de informação⁸⁸.

O Banco de Portugal, criou uma Central de Responsabilidades de Créditos, que não é mais do que uma base de dados gerida por aquele, da qual constam as informações relativas a créditos contraídos por pessoas singulares ou coletivas, junto de instituições de crédito.

Tais informações são prestadas pelas entidades participantes, mormente as várias instituições que concedem créditos, competindo-lhes a estas proceder às alterações e retificações que daquela base de dados constem, sendo da sua inteira responsabilidade as informações prestadas junto do Banco de Portugal.

⁸⁸O Aviso BP n.º 5/17 regula minuciosamente esta matéria. No seu artigo 12.º pode ler-se que, sem prejuízo do cumprimento de outros requisitos estabelecidos na lei e nos regulamentos em vigor, os mutuantes devem disponibilizar aos consumidores um extrato que inclua, pelo menos, os seguintes elementos: a) a data do extrato; b) a identificação atribuída pelo mutuante ao contrato de crédito; c) indicação do tipo de crédito; d) a identificação da conta de depósito à ordem indicada pelo consumidor para débito dos montantes devidos no âmbito do contrato de crédito; e) o montante do capital vincendo à data de emissão do extrato; f) o número e data de vencimento da prestação subsequente à data de emissão do extrato; g) o montante da prestação subsequente à data de emissão do extrato, com desagregação das respetivas componentes de capital e juro; h) a TAN aplicável à prestação subsequente, com identificação das suas componentes; i) a indicação do escalão e montante de bonificação de juro aplicável à prestação subsequente à data de emissão do extrato, no caso de contrato de crédito à habitação enquadrado em regime de crédito bonificado; j) a identificação e montante de eventuais comissões e despesas a pagar pelo consumidor na data de vencimento da prestação subsequente à data de emissão do extrato; e k) montante total a pagar pelo consumidor na data de vencimento da prestação subsequente à data de emissão do extrato, em resultado do disposto nas alíneas g), i) e j). Esta informação deve ser prestada com periodicidade equivalente à fixada no contrato de crédito para o pagamento das prestações, devendo, em todo o caso, observar-se uma periodicidade mínima anual.

Ao contrário do que se possa pensar, estar registado no Banco de Portugal não significa necessariamente constar da “lista negra” dos bancos ou instituições financeiras.

Na verdade, todas as obrigações de crédito contraídas junto de instituições financeiras ou bancárias são registadas na Central de Responsabilidades de Créditos, quando superiores a € 50,00, pelo que tanto consta daquela base de dados o nome de quem tem um crédito em cumprimento como de quem está em incumprimento com as suas obrigações, ou seja, qualquer pessoa que tenha um crédito, mesmo que nunca tenha falhado um pagamento, irá constar desta base de dados.

Isto porque o objetivo principal desta Central de Responsabilidades de Crédito é reunir tais informações, de um lado para proteger os cidadãos, por outro, para assegurar a verdade juntos das instituições de crédito na avaliação de risco dos empréstimos concedidos, permitindo-lhes consultar a informação que dela consta sobre as obrigações em cumprimento e incumprimento da pessoa que lhes solicita o crédito.

Ou seja, sempre que se pedir um crédito, a instituição onde faz o pedido irá consultar a informação que o Banco de Portugal disponibiliza às entidades participantes, de onde consta os montantes totais em dívida, se estão regularizados ou não.

As declarações de insolvências, bem como o *plafond* de um cartão de crédito, ainda que não seja utilizado, constam também do mapa de responsabilidades, além dos créditos, nomeadamente a habitação ou ao consumo, entre os demais.

Assim, a instituição poderá avaliar se a pessoa, seja singular ou coletiva, tem capacidade para contrair mais um empréstimo.

O registo de cada um só é eliminado quando as obrigações são efetivamente cumpridas e/ou determinado a seu cancelamento, seja judicial ou extrajudicialmente⁸⁹.

⁸⁹A Central de Responsabilidades de Crédito encontra-se regulamentada pelo Decreto-Lei n.º 204/2008, de 14 de outubro, e pela Instrução do Banco de Portugal n.º 17/2018. A CRC dispõe da Autorização n.º 4241/2011, de 27 de abril, concedida pela Comissão Nacional de Proteção de Dados, nos termos da Lei n.º 67/98, de 26 de outubro.

2.4 O incumprimento e suas consequências.

2.4.1 A mora do devedor e seus efeitos

A terminologia completa e adequada em relação à mora é um assunto que suscita debates entre especialistas no direito das obrigações, sobretudo em virtude da sua complexidade. Embora a compreensão geral do conceito seja relativamente clara, ainda assim existem profundas divergências e imprecisões no que se refere à sua aplicação específica. A mora pode ser definida como uma situação fática em que o devedor de uma obrigação é colocado, desde que satisfeitos determinados requisitos⁹⁰.

No entanto, é notável que essa área do direito das obrigações é uma das que mais gera incertezas e desacordos entre os juristas que se dedicam a analisar esse tema.

A mora é um conceito que se refere ao atraso no cumprimento de uma obrigação por parte do devedor.

Esse atraso pode ser decorrente de diversas circunstâncias, como a falta de capacidade financeira do devedor, o descumprimento dos termos do contrato ou a própria inércia do devedor. Em todos os casos, a mora é considerada um estado de inadimplência e pode acarretar em diversas consequências jurídicas para o devedor.

A questão da mora é particularmente complexa porque ela pode ser analisada sob diferentes perspectivas, como a natureza da obrigação em questão, a extensão do atraso, as condições previstas no contrato, entre outros fatores.

Essa variedade de aspectos envolvidos faz com que haja uma grande margem para interpretação e debate entre os especialistas no assunto.

A ausência de cumprimento da obrigação por parte do devedor não apenas configura uma infração quando a impossibilidade decorre de falha imputável ao devedor, mas também quando há atraso por parte deste.

Nesse sentido, o atraso do devedor, conhecido como *mora solvendi*, refere-se à demora culposa na realização da obrigação.

⁹⁰ABRANTES, José João, A Exceção De não Cumprimento do Contrato: Conceito E Fundamento, 2ªed, Coimbra, Almedina, 2012, p.60.

O devedor incorre em mora quando, por culpa sua, não realiza a prestação no prazo devido, sendo esta ainda possível, tendo em conta que ainda não ocorreu incumprimento definitivo.

A mora, portanto, consiste na dilatação culposa da prestação devida pelo devedor, que não se encontra isento da obrigação de solvência⁹¹.

A dilatação no cumprimento das obrigações, (*mora solvendi*) é uma modalidade de incumprimento regulada pelos artigos 804º e seguintes do CC. Esta situação ocorre sempre que as partes estipulem um prazo para o cumprimento da obrigação.

A mora do devedor é caracterizada por dois elementos distintos: um elemento objetivo, que se refere à não realização do pagamento devido, e um elemento subjetivo, que corresponde à inexecução culposa por parte do devedor.

É importante destacar que existem casos em que a mora não é admitida. Isso ocorre quando o devedor não realiza uma prestação de conteúdo negativo, ou seja, quando falta com o cumprimento da obrigação, não se pode falar em mora, mas sim em não cumprimento.

Conforme já mencionado, a mora do devedor ocorre quando este, por sua culpa, não cumpre a prestação a que está obrigado, na forma, tempo e local estipulados.

No entanto, existem situações em que, mesmo havendo um prazo certo para a realização da prestação, a sua não execução dentro do prazo implica automaticamente um não cumprimento definitivo, pois há uma perda de interesse por parte do credor⁹².

De acordo com o artigo 808º do CC, essas situações são conhecidas como "obrigações fixas absolutas".

Portanto, se o transporte contratado não chegar a tempo para levar um artista em um espetáculo, se o bolo de aniversário encomendado não for entregue no dia da festa, ou se houver falta de entrega de uma coleção de calçados dentro do prazo

⁹¹VARELA, João De Matos Antunes, Das Obrigações em Geral, Vol. II, 7ªed, Coimbra, Almedina, 2015, p.114.

⁹²A perda do interesse do credor refere-se à situação em que desaparece a necessidade que a prestação visava satisfazer. Esse desinteresse não é observado nas obrigações pecuniárias, pois mesmo que o devedor esteja em mora (atraso no cumprimento), o cumprimento da obrigação ainda continua a ter interesse para o credor. No caso das obrigações de dinheiro, o cumprimento da obrigação é sempre necessário para o credor, pois o dinheiro é um bem fungível que pode ser utilizado em outras transações. No entanto, em outras obrigações, como por exemplo, a entrega de um bem específico ou a realização de um serviço em uma data específica, a perda do interesse do credor pode ocorrer se a prestação não for executada dentro do prazo estipulado, tornando-se assim um incumprimento definitivo.

acordado, essas situações não se enquadram como mora, mas sim como um incumprimento definitivo, permitindo ao credor rejeitar as prestações⁹³.

Podemos inferir do exposto que a mora do devedor, em regra, não é suficiente para justificar a resolução imediata do contrato, a menos que se transforme em incumprimento definitivo por motivos como a impossibilidade da prestação, perda de interesse do credor ou por inobservância do prazo suplementar e perentório fixado pelo credor.

No entanto, é possível que haja convenção expressa em contrário, permitindo a resolução imediata em caso de mora. Segundo o Tribunal da Relação de Coimbra há a necessidade de um prazo suplementar e perentório fixado pelo credor ao devedor em mora, como uma forma de possibilitar o cumprimento da obrigação antes da resolução do contrato⁹⁴.

De acordo com o legislador, os requisitos para a constituição em mora, por causa imputável ao devedor, estão consagrados no artigo 804º, nº 2 do CC. Assim, é necessário que se verifiquem os seguintes elementos:

- . Se verifique um atraso ou retardamento na prestação;
- . Existência de uma pretensão plenamente eficaz e vencida⁹⁵;
- . Imputabilidade ao devedor.

Nos termos legais, quando a obrigação não tem prazo certo, é imprescindível que haja uma interpelação, quer seja judicial ou extrajudicial, para que o devedor fique em mora.

Tal requisito é expressamente estabelecido no artigo 805º nº 1 do CC⁹⁶.

⁹³LIMA, Fernando Andrade Pires de e VARELA, João de Matos Antunes, CC Anotado, Vol. II, 2ªed, Revista e Atualizada, Coimbra, 1981, p. 71.

⁹⁴Pode-se ler no Acórdão. do Tribunal da Relação de Coimbra, nº 1283/06.8TBAGD.C1, de 12/02/ 2008 “a mora do devedor não permite por via de regra, com ressalva da existência de convenção em contrário, a imediata resolução do contrato, a menos que se transforme em incumprimento definitivo, o que pode acontecer se lhe sobrevier a impossibilidade da prestação, se o credor perder interesse na mesma, ou finalmente em consequência da inobservância do prazo suplementar e perentório que o credor fixe razoavelmente ao devedor relapso”

⁹⁵Na doutrina jurídica, é entendido que a mora ocorre quando há um atraso ou retardamento no cumprimento de uma obrigação que já está vencida. Portanto, se a dívida ainda não está vencida, não pode haver mora. Além disso, se ao crédito pode ser oposta uma exceção perentória, isto é, um argumento que afasta o direito do credor, não pode haver mora. Da mesma forma, não pode haver mora nas obrigações naturais ou imperfeitas, uma vez que o credor não pode exigir o seu cumprimento. Em resumo, para que ocorra a mora, é necessário que a obrigação esteja vencida, que não haja uma exceção perentória que afaste o direito do credor e que a obrigação seja exigível.

⁹⁶ A interpelação como objetivo prevenir o devedor de que a prestação deve ser feita.

No entanto, há que salientar que existem situações em que a mora dispensa a interpelação. Isso ocorre nos casos previstos no nº 2 do mesmo dispositivo legal, a saber:

- . quando a obrigação tem um prazo certo;
- . quando a obrigação decorre de um ato ilícito;
- . quando o próprio devedor impede a interpelação, devendo considerar-se que esta ocorreu na data em que normalmente teria ocorrido.

Para além da obrigação de indemnizar ou reparar os danos moratórios, a mora do devedor pode ter outras consequências ou efeitos.

O retardamento na realização da prestação pode implicar uma alteração das circunstâncias que rodeiam a relação jurídica, com possíveis implicações no interesse do credor na sua realização.

Por exemplo, se o credor tinha urgência em receber o cumprimento da obrigação, o atraso na prestação pode levar a que o interesse do credor na sua realização seja diminuído, tornando a prestação inútil ou desnecessária. Nesse caso, o credor pode resolver o contrato, com fundamento na impossibilidade superveniente da prestação.

Outra consequência da mora do devedor é a possibilidade de o credor exigir o cumprimento específico da obrigação, nos termos do artigo 830º do CC.

Assim, se a obrigação tiver por objeto uma coisa, o credor pode requerer que o devedor lhe entregue essa coisa em espécie, mesmo que esta já tenha perdido valor.

Quando se trata de obrigações financeiras, a legislação estabelece um valor indemnizatório (*iuriset de iure*), ou seja, presume-se que haverá sempre danos decorrentes da mora. No entanto, a partir do momento em que o devedor entra em mora, o credor tem o direito de receber uma compensação financeira adequada, conforme descrito no artigo 806º do CC.

Além disso, a indemnização é identificada como sendo equivalente aos juros legais sobre o montante devido, exceto nos casos em que as partes acordam um juro convencional mais alto ou um juro moratório estipulado em contrato, conforme descrito no 2º parágrafo do referido artigo.

Estas disposições legais visam proteger os interesses dos credores e garantir que eles recebam uma compensação justa pelos danos causados pela inadimplência do devedor. A imposição de uma tarifa indemnizatória presumida é uma forma eficaz de

garantir que os credores não sejam prejudicados pela falta de pagamento, enquanto a identificação da indenização com os juros legais ajuda a estabelecer um padrão objetivo e justo para o cálculo da compensação financeira devida.

Assim, outras das consequências da mora do devedor é a inversão de risco.

A doutrina jurídica prevê que, em regra, a impossibilidade causal conduz à extinção da obrigação, libertando o devedor de qualquer responsabilidade. É o que se denomina de inversão do risco ou *perpetuatioobligationis*.

No entanto, há exceções a essa regra geral, uma vez que a mora do devedor pode fazê-lo responder pelo prejuízo sofrido pelo credor em decorrência da perda ou deterioração do objeto da obrigação, ainda que tal fato não lhe seja imputável⁹⁷.

Nesse sentido, a mora do devedor consiste em um elemento capaz de alterar o destino da relação obrigacional, afastando a aplicação da *perpetuatioobligationis*. Noutras palavras, a partir do momento em que o devedor se torna inadimplente, ele passa a responder pelos prejuízos decorrentes da não entrega ou entrega defeituosa da coisa objeto da obrigação, independentemente de ter agido com culpa.

Essa possibilidade de responsabilização do devedor por danos decorrentes da mora é fundada na ideia de que, ao atrasar o cumprimento da obrigação, o devedor assume o risco da deterioração ou perda da coisa.

Desse modo, a partir do momento em que ocorre a mora, a obrigação não se perpetua, passando a existir uma nova obrigação de indenizar pelos danos eventualmente causados.

Em vez de apenas nos concentrar-nos na obrigação de indemnizar decorrente do artigo 806.º, é importante também destacar o artigo 810.º do CC, que permite às partes, no momento da celebração do contrato, estipular uma cláusula penal. Esta cláusula penal é definida como a possibilidade de fixar, por acordo, o montante da indemnização exigível em caso de incumprimento contratual, e é considerada uma forma de garantia para o cumprimento das obrigações assumidas pelas partes⁹⁸.

De facto, o artigo 811.º do CC estabelece que, se o credor optar por exigir o cumprimento da cláusula penal, não pode, cumulativamente, exigir o cumprimento da obrigação principal, salvo as exceções previstas na lei.

⁹⁷nº1 do artigo 807º do CC.

⁹⁸Artigo 811º do CC.

Esta disposição visa proteger o devedor, que não deve ser obrigado a cumprir a obrigação principal e pagar a cláusula penal em simultâneo⁹⁹.

Deve-se acrescentar que é considerada nula a cláusula que prevê a renúncia de direitos por parte do credor em caso de incumprimento ou mora do devedor, salvo exceções previstas no artigo 800.º n.º 2 do mesmo diploma legal.

Este artigo estabelece que as partes podem acordar em limitar a responsabilidade de uma das partes ou excluir determinados direitos em caso de incumprimento, desde que isso não contrarie a lei ou a ordem pública.

Existem várias tipologias de cláusulas penais que podem ser utilizadas em contratos, cada uma com uma finalidade específica. As primeiras, subdivididas em duas, são as cláusulas penais moratórias e as cláusulas penais compensatórias.

As cláusulas penais moratórias são direcionadas para a mora do devedor, ou seja, a falta de cumprimento da prestação em tempo útil.

Já as cláusulas penais compensatórias têm como objetivo garantir o cumprimento da prestação por parte do devedor.

As segundas são as cláusulas penais em sentido estrito, que têm como função a substituição da indemnização ou da obrigação principal sem quaisquer acréscimos.

Ou seja, a cláusula penal em sentido estrito estabelece uma penalidade pecuniária fixa, que será paga pelo devedor em caso de não cumprimento da obrigação principal.

Por fim, temos as cláusulas penais compulsórias, cuja finalidade é assegurar um acréscimo ao cumprimento ou à indemnização com o objetivo de forçar o devedor a cumprir com a sua obrigação.

Em outras palavras, a cláusula penal compulsória tem como intuito garantir o cumprimento da obrigação principal, impondo ao devedor o pagamento de uma quantia adicional em caso de descumprimento.

ABÍLIO NETO proclama sobre as modalidades das cláusulas penais, definindo-as como uma estipulação acessória em que o devedor se compromete a uma prestação em caso de incumprimento (*lato sensu*), compreendendo assim duas modalidades: cláusulas penais indemnizatórias e cláusulas penais compulsórias.

As cláusulas penais indemnizatórias visam exclusivamente fixar a indemnização devida pelo incumprimento definitivo, pela mora ou pelo cumprimento defeituoso,

⁹⁹Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça n.º 81/1998, de 27.09.2011.

estabelecendo-se assim uma cláusula penal compensatória ou uma cláusula pela moratória, que previamente define o montante da indemnização no caso de incumprimento.

Já as cláusulas penais moratórias têm como objetivo estabelecer uma forma de liquidação prévia do dano que efetivamente cause ao credor pelo não cumprimento pontual, permitindo o pagamento do dano fixado antecipadamente e negocialmente através da pena convencional.

É importante salientar que a ressarcibilidade do dano excedente deve ter sido acordada para que a cláusula penal moratória seja válida.

No caso da cláusula se destinar a fixar a indemnização pela mora da obrigação principal, seguindo o critério da identidade de interesses, não é possível cumular com juros de mora, sobretudo quando a obrigação principal de *facere* não tem natureza de obrigação pecuniária.

Porém, caso ocorra mora no pagamento da cláusula penal, que se traduz numa prestação pecuniária, o credor tem direito aos juros de mora, em conformidade com o artigo 806.º do CC¹⁰⁰.

A mora pode, no entanto, ser extinta, existindo, para tal três modos para que ocorra essa extinção: acordo das partes, purgação da mora e transformação da mora em incumprimento definitivo.

A moratória é um instrumento jurídico que permite que as partes interessadas prorroguem o prazo para o cumprimento da obrigação originalmente acordada. Ela é regida por um acordo bilateral, através do qual as partes estipulam as condições e os termos para a prorrogação.

Deste modo, um acordo celebrado entre as partes onde acordar em adiar o prazo para cumprimento da obrigação, com a consequente extinção do atraso, conhecido como moratória.

Esta decisão pode ou não ser retroativa, dependendo da sua eficácia.

O termo "purgação da mora" refere-se a uma situação em que o devedor oferece, de forma tardia, ao credor a prestação devida e a respetiva indemnização por mora. Quando o devedor faz essa oferta, a situação de mora é extinta para o futuro, mesmo que o credor não aceite. No entanto, se o credor recusar a oferta, ocorre uma inversão

¹⁰⁰NETO, Abílio – CC anotado, 18ª Edição, Ediforum, 2013, p.822.

da situação de mora, deixando de ser considerada mora do devedor e passando a ser considerada mora do credor¹⁰¹.

Por fim, a transformação da mora em incumprimento definitivo é um instituto jurídico previsto no artigo 808º CC. Segundo o n.º 1 deste artigo, se o credor perder o interesse na prestação em consequência da mora, ou se esta não for realizada dentro do prazo que lhe foi razoavelmente fixado, considera-se que a obrigação não foi cumprida para todos os efeitos.

Essa transformação é uma consequência grave da situação de mora, pois implica a perda do interesse do credor na realização da prestação e pode acarretar sanções para o devedor.

Ela ocorre quando a mora se prolonga por um período considerado excessivo e a prestação devida perde a sua utilidade para o credor.

O artigo 808º do mesmo diploma legal, estabelece uma solução para a situação de mora prolongada, prevendo a transformação da mora em incumprimento definitivo.

Isso significa que o credor passa a ter direito a exigir a prestação imediata e integral da dívida, podendo também ser exigidas indemnizações por eventuais danos causados pelo atraso.

É importante destacar que a transformação da mora em incumprimento definitivo não é automática, sendo necessária a fixação de um prazo razoável pelo credor para a realização da prestação.¹⁰²

Caso esse prazo seja ultrapassado ou o credor perca o interesse na prestação em consequência da mora, a obrigação será considerada como não cumprida para todos os efeitos legais.

¹⁰¹LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes - Direito Das Obrigações: Transmissão Extinção Das Obrigações Não cumprimento E Garantias Do Crédito, Vol. II, 7ª ed, Coimbra, Almedina, 2010, p.245.

¹⁰²I-O direito à resolução do contrato previsto no art. 432.º do C.Civil, direito potestativo com eficácia extintiva, depende do incumprimento definitivo e não da simples mora II--O devedor, segundo o art. 804.º, n.º 2 do C.Civil, considera-se constituído em mora quando, por causa que lhe seja imputável, a prestação, ainda possível, não foi efectuada no tempo devido. III--Verifica-se incumprimento definitivo na hipótese de o credor perder o interesse na prestação, em consequência da mora, ou se a prestação não for realizada dentro do prazo que razoavelmente for fixado por aquele-cfr. 808.º, n.º 1 do C.Civil.IV--A mora pressupõe ter sido ultrapassado um termo essencial, estabelecido no contrato, ou posteriormente, e só se transforma em incumprimento definitivo se o devedor não cumpre no prazo suplementar e peremptório que o credor razoavelmente lhe concede, através da interpelação admonitória, consagrada no citado artigo 808.º, n.º 1 do C.Civil. – Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães datado de 26-01-2017.

Os encargos de natureza indemnizatória, conhecidos como juros moratórios, surgem em decorrência da delonga do devedor no cumprimento de suas obrigações. Em circunstâncias em que a dívida em questão possui natureza pecuniária e o devedor se encontra em situação de atraso ou inadimplemento, o mesmo é tido como estando em mora, nos termos do artigo 805.º do CC.

No caso de obrigações pecuniárias, como o contrato de mútuo (previsto no artigo 1142.º do CC), além da prestação devida, devem ser acrescidos juros moratórios a partir do momento em que o devedor é considerado em mora, tal como disposto no artigo 806.º do CC.

Os juros moratórios, assim, são um mecanismo que visa compensar o credor pelos danos que sofre em decorrência do atraso no pagamento pelo devedor.

O Decreto-Lei n.º 58/2013, publicado em 8 de maio do mesmo ano, como já vimos, representa uma significativa evolução em relação ao Decreto-Lei n.º 344/78, datado de 17 de novembro. Este diploma proíbe a capitalização dos juros moratórios, exceto em situações específicas de reestruturação ou consolidação de créditos, em que as partes podem, mediante acordo, incluir no montante da dívida os juros moratórios vencidos e não pagos e estabelece um regime claro e objetivo, afastando as cláusulas penais.

Assim, no caso de mora do devedor, são aplicados apenas juros moratórios.

É importante reiterar que, em caso de incumprimento definitivo, é permitido às partes estabelecerem cláusulas penais indemnizatórias, por meio de acordo.

Não obstante, as instituições podem cobrar aos clientes, uma única vez por cada prestação vencida e não paga, uma comissão que não pode exceder os 4% do valor em dívida, com o limite mínimo de 12 euros¹⁰³.

Em relação à sobretaxa de juros, o diploma prevê que a sobretaxa (atualizada para os 3%) acrescida à taxa de juros base deve corresponder à taxa de juros remuneratórios estabelecida contratualmente. Já as comissões cobradas em virtude do incumprimento do mutuário são proibidas, pois é admitida a existência de cláusulas penais indemnizatórias. Dessa forma, as instituições financeiras podem exigir apenas uma comissão por cada prestação vencida e não paga.

¹⁰³Artigo 9 n.º 2, 3 e 4 do DL n.º 58/2013, de 8 de Maio.

2.4.2 Incumprimento, Regularização e Reembolso antecipado do contrato de crédito por parte do Consumidor

O artigo 15.º do Aviso 5/2017 dispõe que “1 - Em complemento à informação prevista nos artigos anteriores, o mutuante deve prestar, através de extrato ou em documento autónomo, informação específica nas seguintes situações:

- a) Incumprimento de obrigações contratuais por parte do consumidor;
- b) Regularização de situações de incumprimento por parte do consumidor;
- c) Reembolso antecipado do contrato de crédito por parte do consumidor.”

Na situação de incumprimento de obrigações contratuais por parte do consumidor, o mutuante deve indicar:

- a) a identificação atribuída pelo mutuante ao contrato de crédito;
- b) a data de vencimento das obrigações em mora e a duração do incumprimento, em número de dias, à data de emissão do extrato ou do documento autónomo;
- c) o montante total em incumprimento à data de emissão do extrato ou do documento autónomo, com descrição detalhada dos montantes relativos a capital vencido e não pago, juros remuneratórios, comissões e despesas e respetivas datas de vencimento;
- d) a identificação da taxa, da base de incidência do montante devido a título de juros moratórios e do montante de juros de mora calculado à data da emissão do extrato;
- e) os elementos de contacto do mutuante que o consumidor deve utilizar para obter informações adicionais e para negociar eventuais alternativas para a regularização da situação de incumprimento;
- f) a existência da rede de apoio ao consumidor endividado e a menção de que as informações sobre a rede podem ser consultadas no “Portal do Consumidor”.

Nos casos em que o incumprimento de obrigações contratuais pelo consumidor esteja abrangido pelo Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (PERSI), previsto no Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, a prestação de informação aplica-se apenas após a extinção do PERSI nos termos constantes do artigo 17.º daquele diploma legal.

Para efeitos de regularização de situações de incumprimento por parte do consumidor, os mutuantes devem informar o consumidor sobre:

- a) a identificação atribuída pelo mutuante ao contrato de crédito;
- b) as quantias entregues no âmbito da regularização de montantes em mora;
- c) a data de entrega dessas quantias;
- d) a imputação das quantias ao pagamento da dívida; e
- e) no caso de regularização parcial, o montante em dívida após essa regularização.

Caso o propósito seja o reembolso antecipado do contrato de crédito por parte do consumidor, o mutuante está obrigado a informar o consumidor sobre os montantes entregues, tendo em vista o reembolso antecipado, parcial ou total, do contrato de crédito, o montante pago a título de comissão de reembolso antecipado e eventuais despesas, quando aplicável, a data dos pagamentos efetuados pelo consumidor nos termos das alíneas anteriores e o capital vincendo após o reembolso, no caso de reembolso antecipado parcial.

Os mutuantes podem cumprir os deveres de informação previstos mediante a prestação de informação em suporte de papel ou noutro suporte duradouro, exceto se o consumidor solicitar, de forma expressa, a prestação de informação em suporte de papel.

O reembolso antecipado vem expressamente regulado no artigo 23.º do Decreto-Lei 74-A/2017.

O consumidor tem o direito de reembolsar antecipadamente, total ou parcialmente, o contrato de crédito, com a respetiva redução dos juros e dos encargos relativos ao período remanescente do contrato.

O reembolso antecipado parcial pode ocorrer em qualquer momento da vigência do contrato, independentemente do capital a reembolsar, desde que efetuado em data coincidente com o vencimento das prestações e mediante pré-aviso de sete dias úteis ao mutuante.

O reembolso antecipado total pode ser efetuado em qualquer momento da vigência do contrato mediante o pré-aviso de 10 dias úteis ao mutuante.

O valor da comissão a pagar, caso tenha sido convencionada, pelo consumidor nos casos de reembolso antecipado, consta clara e expressamente do contrato e não pode ser superior a 0,5 % a aplicar sobre o capital que é reembolsado, no caso de o

reembolso ocorrer num período em que é aplicável o regime de taxa variável, ou 2 %, no caso de o reembolso ocorrer num período em que é aplicável o regime de taxa fixa¹⁰⁴.

É proibido o débito de qualquer encargo ou despesa adicional à referida comissão, com exceção dos encargos eventualmente a suportar pelo mutuante e que lhes sejam exigíveis por terceiros, nomeadamente os pagamentos a conservatórias e cartórios notariais, ou que tenham natureza fiscal, mediante justificação documental das respetivas despesas ao consumidor.

Já por motivos de morte, desemprego ou deslocação profissional, não podem ser aplicadas comissões ao reembolso antecipado.

No caso de reembolso antecipado com vista à transferência do crédito, determina o artigo 24.º que o mutuante do consumidor deve facultar, no prazo de 10 dias úteis, ao novo mutuante todas as informações e elementos necessários à realização daquela operação, nomeadamente o valor do capital em dívida e o período de tempo de empréstimo já decorrido.

Este reembolso antecipado não prejudica a validade dos contratos de seguro, mas apenas substituição do beneficiário pelo novo mutuante.

Este regime prevalece sobre qualquer cláusula contratual em sentido contrário, ou que de alguma forma agrave a posição do segurado ou do consumidor em função da transferência do crédito.

Já o artigo 25.º estabelece que aos mutuantes está vedada a cobrança de qualquer comissão pela análise da renegociação das condições do crédito, nomeadamente do spread ou do prazo de duração do contrato de crédito, não podendo agravar os encargos com o crédito, nomeadamente aumentando os spreads estipulados, em caso de renegociação motivada por qualquer uma das seguintes situações:

a) celebração entre o consumidor e um terceiro de um contrato de arrendamento da totalidade ou parte do imóvel, na sequência da mudança de local de trabalho do consumidor ou de outro membro do agregado familiar à exceção dos descendentes,

¹⁰⁴O Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de novembro prevê a suspensão temporária da comissão de vencimento antecipado nos contratos de crédito a taxa variável, independentemente do valor do crédito. Essas medidas estarão em vigor até o final de 2024 e são aplicáveis a créditos para habitação a taxa variável ou que, tendo sido contratados a taxa de juro mista, se encontrem em período de taxa variável.

para um local cuja distância do imóvel seja superior a 50 km em linha reta, e que implique a mudança da habitação permanente do agregado familiar ou da situação de desemprego do consumidor ou de outro membro do agregado familiar;

b) ocorrência superveniente de divórcio, separação judicial de pessoas e bens, dissolução da união de facto ou falecimento de um dos cônjuges, quando o empréstimo fique titulado por um consumidor que comprove que o respetivo agregado familiar tem rendimentos que proporcionam uma taxa de esforço inferior a 55%, ou, no caso de agregados familiares com dois ou mais dependentes, inferior a 60%.

O preenchimento das condições e respetiva prova, é efetuada nos termos dos nºs 10 e 11 do artigo 23.º.

Determina o artigo 27.º que, em caso de incumprimento do contrato de crédito pelo consumidor, o mutuante só pode invocar a perda do benefício do prazo¹⁰⁵ ou a resolução do contrato¹⁰⁶ se ocorrer a falta de pagamento de três prestações sucessivas e a 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.

Estas duas condições, são cumulativas.

O consumidor tem direito à retoma do contrato, nos termos do artigo 28.º no prazo concedido para oposição à execução de a créditos à habitação ou até à venda executiva do imóvel sobre o qual incide a hipoteca, caso não se verifique a reclamação de créditos por outros credores, e desde que se efectue o pagamento das prestações vencidas e não pagas, bem como os juros de mora e as despesas em que o mutuante tenha incorrido.

Caso o consumidor exerça o direito à retoma do contrato¹⁰⁷, considera-se sem efeito a sua resolução, mantendo-se o contrato de crédito em vigor nos exatos termos e condições iniciais, com eventuais alterações, não se verificando qualquer novação do contrato ou das garantias que asseguram o seu cumprimento.

¹⁰⁵Nos termos do artigo 781º do CC.

¹⁰⁶ Nos termos do artigo 801.º nº 2 do CC.

¹⁰⁷O mutuante apenas está obrigado a aceitar a retoma do contrato duas vezes durante a respetiva vigência.

Para que haja incumprimento de crédito de habitação, é necessário que a obrigação assumida não tenha sido cumprida.

A obrigação que resulta do contrato celebrado entre as partes é extinta, em regra, através do seu cumprimento. É desta forma que o credor satisfaz o seu interesse e o devedor se liberta da obrigação. PEDRO ROMANO MARTINEZ defende que o cumprimento é o desfecho natural da obrigação, uma vez que esta tem como finalidade a sua satisfação e conseqüente extinção do vínculo¹⁰⁸.

É inegável que, contrariamente à definição apresentada pelo legislador em relação ao cumprimento, não dispomos de uma noção clara quanto ao incumprimento.¹⁰⁹

No entanto, podemos afirmar que, nos termos do artigo 406º nº 1 do CC os contratos devem ser pontualmente cumpridos, pelo que não o sendo, estamos perante um incumprimento, que pode ser imputável ou não, ao devedor, de acordo com as circunstâncias de cada situação (790º CC e 798º CC).

É imprescindível, portanto, distinguir com precisão uma situação de incumprimento definitivo da mora.

Destarte, é importante salientar que em alguns casos a própria demora na prestação pode inviabilizar sua efetivação, tornando-a de fato irrealizável e ocasionando uma hipótese de incumprimento definitivo, conforme acórdão proferido pelo Supremo Tribunal de Justiça em 26 de fevereiro de 2004¹¹⁰.

De acordo com tal decisão, o julgamento do incumprimento deve ser avaliado sob a ótica do interesse do credor, pois, se houver um atraso demasiado na prestação e o credor já não tiver mais interesse no cumprimento da obrigação, não se estará diante de uma simples mora, mas sim de um caso de incumprimento definitivo¹¹¹.

Cumprir destacar que, caso a prestação ainda seja possível dentro do contexto da obrigação, mas não tenha sido realizada dentro do prazo estabelecido, ainda assim se estará diante de uma situação de simples mora.

¹⁰⁸MARTINEZ, Pedro Romano - Direito das Obrigações- Apontamentos- 3ª Edição, AAFDL, 2011, pág. 249.

¹⁰⁹ PROENÇA, José Carlos Brandão - Lições de Cumprimento e Não Cumprimento das Obrigações, p. 134.

¹¹⁰ Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 26 de fevereiro de 2004

¹¹¹ Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 26 de fevereiro de 2004

A impossibilidade de cumprimento ou incumprimento definitivo, por sua vez, se verifica apenas quando a obrigação não pode mais ser cumprida dentro do contexto originalmente pactuado entre as partes envolvidas¹¹².

Assim, é crucial compreender que a caracterização do incumprimento depende sempre do contexto de cada caso concreto, bem como das especificidades do acordo estabelecido entre as partes.

Em outras palavras, o incumprimento pode assumir diferentes formas e dimensões, conforme as circunstâncias particulares que envolvem cada situação.

Desse modo, é importante avaliar cuidadosamente cada caso em suas particularidades para se determinar se há ou não incumprimento contratual.

No âmbito contratual, é comum que as partes envolvidas desejem cumprir com o que foi estipulado.

No entanto, algumas situações podem surgir e impedir o cumprimento das obrigações, mesmo que a impossibilidade não seja criada pelo devedor, podendo decorrer de circunstâncias fortuitas.

Quando se trata de contratos de crédito à habitação, é importante destacar que legalmente os mutuários são geralmente retratados como a parte mais vulnerável, uma vez que não costumam ser responsáveis pela elaboração das cláusulas contratuais.

No entanto, a falta de controle sobre essas cláusulas pode levar a um maior poder discricionário dos banqueiros, o que, como destaca MENEZES CORDEIRO, pode resultar em cláusulas contratuais mais favoráveis aos interesses dos bancos¹¹³.

Alegadamente devido a uma recessão económica causada pelos ecos da recente pandemia e à Guerra da Ucrânia, que tem como uma das principais consequências o aumento constante da inflação na zona euro, em Portugal tem-se vindo a verificar um aumento das taxas de juro e inflação.

Cerca de 70% dos rendimentos das famílias são gastos em despesas básicas e um aumento de 10% no custo de vida pode reduzir o poder de compra em mais de 20%.

¹¹²Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 26 de fevereiro de 2004

¹¹³CORDEIRO, António Menezes - Manual de direito bancário, 2ª Edição, Coimbra, Almedina, 2001, pág. 483.

Com cerca de 90% dos créditos à habitação em taxa variável, as famílias com esses créditos são as mais afetadas e correm maior risco de incumprimento bancário.

As taxas de juro continuam a subir e cerca de 92% dos novos financiamentos à habitação estão em taxa variável. As famílias já estão a sentir o impacto nos seus orçamentos e a situação pode agravar-se ainda mais com a atual situação da economia portuguesa¹¹⁴.

Neste contexto, despontou a inquietação relacionada com o inadimplemento do crédito hipotecário para aquisição de habitação, uma vez que os mutuários poderiam deixar de ter recursos financeiros para cumprir com as obrigações decorrentes do empréstimo concedido¹¹⁵.

2.4.3 A hipoteca e a venda executiva do bem imóvel hipotecado

Dispõe o artigo 601º do CC que a garantia geral da obrigação, no sistema jurídico português, não é mais do que o património do devedor, através do qual todos os credores se podem fazer pagar, conforme dispõe o artigo 601º do CC.

E apesar de só serem executadas perante um incumprimento, esta garantia acompanha a obrigação desde que esta se gera na esfera jurídica do devedor/mutuário.

Contudo, o preceito legal acima referido impõe exceções à regra: não responde pelo cumprimento das obrigações, todo o património do devedor, mas apenas aquele que se mostre penhorável.

Ou seja, neste caso temos forçosamente de atentar ao explanado nos artigos 735º e ss do CPC a fim de se identificar os bens que respondem pelas obrigações do devedor, na medida em que a lei estabelece os bens que são absoluta ou totalmente impenhoráveis¹¹⁶, relativamente penhoráveis¹¹⁷ e parcialmente penhoráveis¹¹⁸.

¹¹⁴Casa Sapo - Inflação afeta incumprimento da prestação dos créditos à habitação, 2022. Disponível em: <https://casa.sapo.pt/noticias/inflacao-afeta-o-incumprimento-da-prestacao-dos-creditos-a-habitacao/?id=30675>

¹¹⁵COSTA, Fátima Cristina Fontes Da, - A Questão da Adjudicação ao Banco Exequente do Imóvel Hipotecado Por Um Valor Inferior ao da Dívida Exequenda Em Virtude do Incumprimento do Contrato de Mútuo Para Aquisição de Habitação – Um Problema a Carecer de Intervenção Legislativa Urgente, Dissertação, Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 2014, pág. 15.

¹¹⁶Artigo 736º CPC.

¹¹⁷Artigo 737º CPC.

As garantias podem ser pessoais, quando uma outra pessoa, além do devedor, fica adstrita a realizar a prestação se o devedor inicial a não prestar ou reais, quando determinados bens do devedor ou de terceiros são dados em garantia do pagamento da dívida, podendo o credor satisfazer o seu crédito à custa desses bens, com preferência em relação aos demais credores.

Relativamente às primeiras, nomeadamente às pessoais, importa fazer um breve comentário.

A prática das garantias foi-se tornando usual, desenvolvendo-se no segundo pós-guerra, muito particularmente após a crise de 1973¹¹⁹ importando, quanto a esta matéria, fazer uma distinção entre as garantias acessórias e as garantias autónomas.

Uma garantia acessória está ligada ao crédito garantido, o seu regime irá depender deste crédito, como é o caso da fiança que é, aliás, legalmente caracterizada como acessória¹²⁰ ou seja, não é válida se a obrigação principal não o for também, deve seguir a forma da obrigação principal, tem âmbito limitado ao da obrigação principal e extingue-se com a obrigação principal.

E isto seria suficiente, em princípio, para corresponder ao propósito e função das garantias, na medida em que ao credor interessa o cumprimento e não os meios alternativos de o obter.

Contudo, nos finais do séc. XIX começou a ponderar-se fazer uso de uma garantia que não fosse afetada pelas vicissitudes da relação principal, ou seja, uma garantia autónoma da relação principal, como é o caso das garantias bancárias.¹²¹

A função da garantia autónoma não é assim garantir o cumprimento de uma obrigação, mas sim assegurar que o beneficiário receberá, nas condições previstas no texto da própria garantia, uma determinada quantia em dinheiro, tendo esta fins próprios e autossuficientes¹²².

Por último, importa referir que, em regra, a garantia autónoma é prestada mediante condições que tornem comportável o risco que representa.

¹¹⁸Artigo 738º CPC.

¹¹⁹CORDEIRO, António Menezes, Manual de Direito Bancário, Coimbra, 1998, p. 604.

¹²⁰Artigo 627º do CC.

¹²¹As garantias bancárias são garantias pessoais prestadas por bancos.

¹²²CORDEIRO, António Menezes, Manual de Direito Bancário, Coimbra, 1998, p. 610.

Posto isto, passamos ao caso concreto do crédito à habitação, ao qual se pretende com este trabalho dar maior relevo.

Não obstante a garantia pessoal e acessória da fiança estar bastante ligada ao crédito à habitação, a verdade é que em Portugal os bancos parecem dar preferência à hipoteca voluntária, garantia real esta que se encontra, em regra, associada ao contrato de mútuo para habitação.

Consequentemente e por sua vez, a maior parte dos casos de constituição de hipoteca ocorre em contratos de crédito à habitação.

A hipoteca pode ser:

- Legal¹²³, se resultar da Lei;
- Judicial¹²⁴, se resultar da sentença de um Tribunal,
- Voluntária¹²⁵, se resultar de contrato.

No caso em apreço, iremos desenvolver esta última, na medida em que é esse o tipo de hipoteca que resulta do contrato de mútuo bancário em causa, mormente, do crédito à habitação.

No nosso ordenamento jurídico, a hipoteca (enquanto direito real de garantia) é a garantia preferida no que às garantias das obrigações, ou seja, dos direitos de crédito diz respeito.

Através dela, como garantia especial que é, a lei confere ao credor o direito de se pagar do seu crédito, com preferência sobre os demais credores, pelo valor de certas coisas imóveis ou equiparadas¹²⁶, pertencentes ao devedor ou a terceiro com preferência sobre os demais credores que não gozem de privilégio especial ou de prioridade de registo¹²⁷.

O direito constituído através do negócio jurídico de hipoteca, traduz-se num direito real menor de garantia, versando tipicamente sobre um direito de propriedade¹²⁸.

A hipoteca constituída garante o crédito, os acessórios do mesmo e os juros dos últimos três anos, salvo disposição em contrário¹²⁹.

¹²³Artigo 704º e ss do CC.

¹²⁴Artigo 710º e ss do CC.

¹²⁵Artigo 712º e ss do CC.

¹²⁶Automóveis, navios ou aeronaves, ou seja, móveis sujeitos a registo.

¹²⁷Artigo 686.º n.º 1 do CC.

¹²⁸De acordo com artigo 715º do CC, não obstante poder também incidir sobre outros direitos reais menores, de acordo com o entendimento explanado no Acórdão proferido pelo Tribunal da Relação do Porto, proferido a 10-09-2019, cuja relatora foi Lina Baptista.

Trata-se de um contrato ou negócio jurídico unilateral causal, tendo como função a garantia acessória¹³⁰ em relação ao direito de crédito subjacente¹³¹.

Nos termos do disposto no artigo 686º n.º2 do CC, a obrigação garantida pela hipoteca pode ser futura ou mesmo condicional.

Significa isto que muito embora essa garantia seja um direito acessório, que só existe em função da obrigação cujo cumprimento assegura, tal não impede que essa obrigação seja futura ou condicional¹³² podendo a hipoteca ainda garantir obrigações puramente eventuais¹³³.

Trata-se de uma hipoteca voluntária¹³⁴ vulgarmente designada por hipoteca “genérica”.

Porém, tal designação não se mostra de completamente correta¹³⁵.

Desse modo, e devido à inadequação da expressão, há quem prefira designá-la por hipoteca global¹³⁶.

Trata-se, como refere MARIA ISABEL HELBLING MENERES CAMPOS¹³⁷, de uma hipoteca que é vulgarmente utilizada pelos bancos e que se caracteriza por garantir uma dívida que não está determinada *ab initio*, sendo apenas determinado o montante máximo que a segura.

As obrigações por ela garantidas podem ter a mais variada natureza e não é limitado o seu número, ou seja, pode ser abrangida pela hipoteca qualquer obrigação, desde que integrável num dos critérios de globalização convencionado e desde que caiba na quantia máxima constante do registo e do título constitutivo.

¹²⁹Artigo 693º do CC.

¹³⁰“A garantia acessória está funcionalmente ligada ao crédito garantido, sendo afectada pelas vicissitudes da relação contratual que está na sua génese, desde logo, não sendo válida se o não for a obrigação principal” – Acórdão do pelo Tribunal da Relação do Porto de 31-01-2006, cujo relator foi Alziro Cardoso.

¹³¹Quando o autor da hipoteca é um terceiro, o credor hipotecário pode executar o bem do terceiro, ficando este sub-rogado nos direitos daquele sobre o devedor (artigo 592.º n.º 1 do CC). Já o artigo 818.º do CC determina que o direito de execução pode incidir sobre bens de terceiro, quando estejam vinculados à garantia do crédito.

¹³²VARELA, Antunes, Direito das Obrigações, Coimbra, Almedina, 6ª edição, p. 543 e 544.

¹³³VARELA, Antunes, Direito das Obrigações, Coimbra, Almedina, 6ª edição, p. 543 e 544.

¹³⁴Artigo 712º do CC.

¹³⁵“Em bom rigor, essa expressão serve para designar ou identificar aquela hipoteca que abrange qualquer bem que faça parte do património do devedor, sem qualquer concretização, e a que se alude no artigo 716º n.º1 do CC” *in* – Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 10-09-2019 cuja relatora foi Lina Baptista.

¹³⁶CAMPOS, Maria Isabel Helbling Meneres, Da Hipoteca, Coimbra, Almedina, 2003, p. 106 e 108.

¹³⁷CAMPOS, Maria Isabel Helbling Meneres, Da Hipoteca, Coimbra, Almedina, 2003, p. 106 e 108.

Ou seja, são exigências de maior celeridade e flexibilidade do mercado bancário na concessão de créditos, que não devem ser dissociadas dos custos a tal inerentes, que estão na génese dessa figura.

Sem essa garantia especial no que diz respeito à cobrança futura dos mesmos, tais exigências (de rapidez e de flexibilização ou diversificação), referentes à concessão de crédito impostas pelas necessidades das sociedades contemporâneas, sofreriam certamente uma reviravolta.

Daí que tal figura da hipoteca genérica ou global, embora não consensual, venha sendo admitida, desde que no contrato que lhe deu origem conste um critério minimamente objetivo para determinação da prestação garantida ou a garantir, nomeadamente quanto aos limites dos montantes em causa, de acordo com o princípio da especialidade explanado no artigo 96º do Código do Registo Predial e que caracteriza as hipotecas¹³⁸.

A este respeito, veja-se o sumário do Acórdão proferido pelo Tribunal da Relação de Coimbra a 05-06-2018 e cujo relator foi Isaías Pádua: “I- A figura da hipoteca genérica ou global vem sendo admitida no nosso ordenamento jurídico desde que no contrato que lhe deu origem conste um critério minimamente objetivo para determinação da prestação garantida ou a garantir, e nomeadamente quanto aos montantes limites dos créditos garantidos ou a garantir.

II- As obrigações garantidas por esse tipo de hipoteca (voluntária) podem ter a mais variada natureza, não sendo é limitado o seu número, podendo por ela ser abrangida toda e qualquer obrigação desde que integrável num dos critérios de globalização convencionados e com o respeito daquele exarado em I”.

Dispõe o artigo 696º do CC "salvo convenção em contrário, a hipoteca é indivisível, subsistindo por inteiro sobre cada uma das coisas oneradas e sobre cada uma das partes que as constituam, ainda que a coisa ou o crédito seja dividido ou este se encontre parcialmente satisfeito", consagrando este preceito legal o princípio da indivisibilidade ou da solidariedade da hipoteca, o qual releva de uma das características fundamentais que a doutrina assinala a essa garantia¹³⁹.

Características estas que se resumem ao seguinte:

¹³⁸CAMPOS, Maria Isabel Helbling Meneres, Da Hipoteca, Coimbra, Almedina, 2003, p. 113 e 114.

¹³⁹COSTA, Mário Júlio de Almeida, Direito das Obrigações, Almedina, 12ª edição, p. 946.

- A realidade, ou seja, a sua natureza de direito real, de onde resulta todo um conjunto de consequências, como seja a oposição a terceiros;

- A especialidade, que se traduz no facto de a hipoteca pressupor a determinação da coisa sobre que recai, do montante do crédito assegurado, dos seus acessórios e respetivo fundamento¹⁴⁰

- A publicidade, segundo a qual o registo é requisito de eficácia da hipoteca em relação às partes (hipotecas voluntárias), bem como requisito constitutivo no que às hipotecas legais e judiciais diz respeito;

- A indivisibilidade, ou seja, a garantia conserva o seu objeto originário, ainda que se verifique divisão da coisa ou do crédito, ou este se encontre em parte extinto;

- A acessoriedade, decorrente da ligação da garantia hipotecária à dívida garantida.

Mais, incidindo a hipoteca sobre várias coisas, cada uma delas responde pela totalidade da dívida, solidariamente, sendo a garantia designada, por esse motivo, de hipoteca solidária ou plural.

“Sem embargo, anote-se que – como salienta Luís Manuel Telles de Menezes Leitão – a despeito de comportar uma pluralidade de coisas, e subsistir indiferenciadamente sobre cada uma de tais coisas, ainda que elas venham a ser objeto de divisão – hipótese em que ficarão as coisas resultantes dessa divisão integralmente oneradas [*“esttota in toto, ettota in qualibet parte”*] - a hipoteca é una”¹⁴¹.

Salvador da Costa¹⁴², em anotação ao artigo 696.º do CC, ensina que a sua previsão “reporta-se a situações tais como a de o direito de hipoteca incidir sobre uma pluralidade de coisas ou sobre uma coisa constituída por uma pluralidade de partes ou elementos”, acrescentando que “a indivisibilidade da hipoteca tem como consequência que, nas referidas situações, o credor hipotecário possa executar por sua escolha, qualquer dos prédios ou a parte deles unitariamente objeto do direito, independentemente do direito de crédito garantido haver sido dividido ou parcialmente satisfeito.

Assim, constituída a hipoteca sobre várias frações autónomas de um prédio, o credor hipotecário pode executar a hipoteca sobre qualquer uma delas.”

¹⁴⁰Artigo 96 do Código do Registo Predial.

¹⁴¹Acórdão proferido pelo Supremo Tribunal de Justiça a 06-12-2018, cujo relator foi Hélder Almeida.

¹⁴² COSTA Salvador, O Concurso de Credores, Almedina, 4ª edição, p. 78-79

Concluindo aquele autor que, “expurgadas do direito de hipoteca uma ou mais frações prediais, ele mantém-se indivisível sobre as restantes e, conseqüentemente, se alguma delas for objeto de penhora, o credor hipotecário pode reclamar na execução, a totalidade do direito de crédito subsistente.

Assim, se a hipoteca abranger dois prédios para pagamento de determinado montante de capital e juros, ela subsiste por inteiro sobre cada um deles”.

Mais, “independentemente do número de pessoas que a constituam, há unidade de hipoteca sobre várias coisas se constituída para garantia de satisfação de certo direito de crédito, cujo valor determina o da garantia.

O princípio supletivo da indivisibilidade da hipoteca refere-se ao direito de garantia por ela veiculado e não à coisa sobre que incide, podendo esta ser fragmentada, caso em que cada parte serve de garantia à totalidade do respetivo direito de crédito.”

Sendo o direito de hipoteca, independentemente do número de coisas abarcado, um único, e sendo o valor da respetiva determinado, não podemos deixar de atender ao entendimento de que “[...] constituindo a hipoteca uma garantia real do cumprimento das responsabilidades obrigacionais assumidas em determinado contrato, ela não pode, naturalmente, assegurar mais do que aquilo que foi efetivamente contratado”¹⁴³.

Tal como referem PEDRO ROMANO MARTINEZ e PEDRO FUZETA DA PONTE¹⁴⁴ quanto ao alcance desta determinabilidade: “Este tipo de garantia, que também se poderia designar por hipoteca sem limite (ou «plafond») máximo, não parece que possa ser válido quando não haja elementos que permitam a sua determinação; ou seja se no momento da constituição for indeterminável.

Tal como acontece com a fiança, a lei permite a constituição de hipoteca como forma de garantia de dívida futuras (artigo 686.º, n.º 2, do CC), mas, em qualquer caso, do contrato tem de constar um critério objetivo para a determinação da prestação garantida ou a garantir.”

Igualmente a este respeito, refere ALMEIDA COSTA¹⁴⁵ que uma das características fundamentais da hipoteca é a especialidade “que se traduz no facto de a hipoteca

¹⁴³Acórdão proferido pelo Supremo Tribunal de Justiça a 06-12-2018, cujo relator foi Hélder Almeida.

¹⁴⁴Garantias de Cumprimento, 2.ª Edição, 1997, Almedina, pág. 129.

¹⁴⁵Direito das Obrigações, 12.ª Edição, 2016, Almedina, pág. 946.

pressupor a determinação da coisa sobre que recai, do montante do crédito assegurado, dos seus acessórios e do respetivo fundamento.”

Na jurisprudência tem-se decidido no mesmo sentido, citando-se, a título meramente exemplificativo, o Acórdão da Relação do Porto de 14-02-2007, cujo relator foi Pinto de Almeida: “O princípio da especialidade que caracteriza a garantia hipotecária reporta-se ao seu objeto – indispensabilidade dos elementos individualizadores da coisa sobre que incide a garantia – e ao crédito – deve estar suficientemente determinado e quantificado o montante máximo que a dívida pode atingir – isto é, o valor que a hipoteca garante, bem como o seu fundamento, os juros e acessórios do crédito devem constar do registo, sob pena de nulidade (art.º 96.º do CRP).”

Ou seja, a determinabilidade do objeto da garantia apenas é exigida quanto ao objeto sobre que recai e quanto ao montante do crédito garantido e deve mesmo entender-se que a fixação de um prazo de vigência será tipicamente contrária à respetiva teleologia: a hipoteca deverá, em princípio, manter-se enquanto durar o crédito garantido¹⁴⁶.

Atente-se ainda ao sumário do Acórdão proferido pelo Tribunal da Relação de Évora a 25-05-2017, cujo relator foi Bernardo Domingos, relativamente aos efeitos que o princípio da indivisibilidade tem na redução de hipoteca: “Do princípio da indivisibilidade consagrado no art.º 696º do CC e bem assim do disposto no artigo 691º n.º 1 als. a) e c) e ambos do CC, resulta que uma hipoteca voluntária constituída sobre um prédio rústico se estende ao edifício nele posteriormente implantado. II – Se o edifício implantado no terreno hipotecado, aportar a este, um valor muito superior ao que tinha no momento da constituição da hipoteca, nem por isso tal aumento se traduz num enriquecimento do credor porquanto o credor nunca irá receber mais que o exacto montante do seu crédito. III - A redução judicial de hipoteca só pode ter lugar nas hipotecas legais e judiciais. Tratando-se de hipoteca voluntária - caso da dos autos - não se admite, como regra, a sua redução judicial. Esta só pode ter lugar, a a requerimento de qualquer interessado, verificado que seja o condicionalismo previsto no nº 2 do art.º 720º do CC.”

¹⁴⁶Acórdão proferido pelo Tribunal da Relação do Porto a 10-09-2019, cuja relatora foi Lina Baptista.

Por fim, como se referiu acima, a hipoteca é acessória em relação ao direito de crédito subjacente e assim sendo, por via de regra, a hipoteca somente se extingue com a extinção da obrigação garantida.

No caso de transmissão do bem, o credor pode executar a coisa hipotecada no património do adquirente, sendo esta uma manifestação da seqüela do direito de hipoteca, ou seja, os bens hipotecados podem ser transmitidos, embora o respectivo ónus os acompanhe.

De acordo com MENEZES LEITÃO¹⁴⁷, o traço distintivo desta garantia é o seu objeto, que se limita às coisas imóveis ou equiparadas, ou seja, a bens registáveis¹⁴⁸.

A hipoteca deve ser registada nos termos do artigo 687º do CC, sob pena de não produzir efeitos, mesmo em relação às partes.

É importante salientar que a hipoteca é uma garantia acessória de um determinado crédito.

Deste modo, se o crédito garantido se extinguir, a hipoteca também se extinguirá. Ao invés, se o devedor incumprir a sua obrigação, o beneficiário da hipoteca pode satisfazer o seu crédito com o produto obtido pela venda, em processo executivo, do bem penhorado, tendo preferência sobre os credores comuns.

Conforme já referimos, existem três espécies de hipotecas: as legais, as judiciais e as voluntárias, sendo que no âmbito deste trabalho nos centraremos nas últimas.

As hipotecas voluntárias são a mais comum das espécies de hipotecas e nascem de contrato ou de declaração unilateral.

Quando a hipoteca voluntária recai sobre imóveis, exige-se que a sua constituição ou modificação se realize mediante escritura pública, testamento ou documento particular autenticado¹⁴⁹.

¹⁴⁷LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes - Garantias das Obrigações, 2.ª ed., Coimbra, Almedina, 2008, p. 206.

¹⁴⁸COSTA, Mário Júlio de Almeida - Direito das Obrigações, 9.ª ed. revista e aumentada, Coimbra, Almedina, 2003, p. 883. Este autor aponta as características centrais da hipoteca de acordo com a doutrina: a) a realidade, ou seja, a natureza de direito real; b) a especialidade, c) a publicidade; d) a indivisibilidade; e) a acessoriedade.

¹⁴⁹De acordo com a formulação veiculada pelo Decreto-Lei n.º 166/2008, promulgado em 4 de julho, houve uma alteração significativa no que diz respeito à obrigatoriedade das escrituras públicas no âmbito de transações imobiliárias. Em linhas gerais, as escrituras públicas que envolvam a aquisição e venda de imóveis ou a criação de hipotecas passaram a ser dispensáveis, podendo ser substituídas por documentos particulares autenticados. É importante salientar que a mudança legislativa aqui referida não implica a supressão completa das escrituras públicas, que ainda são exigidas em outras situações previstas por lei. No entanto, a flexibilização da obrigatoriedade desses documentos representa uma

Como decorre do mencionado artigo 686.º, a hipoteca pode ser estabelecida por parte do devedor ou por um terceiro.

Contudo, considerando que estamos a lidar com um negócio jurídico de encargo de bens, apenas é possível constituir uma hipoteca por parte daqueles que têm a capacidade de alienar os bens encargos (conforme o artigo 715.º do CC), ou seja, apenas quem tiver a capacidade de dispor sobre o objeto ou o direito que está a ser onerado.

A existência de uma hipoteca sobre um bem específico não impede a constituição de outra hipoteca sobre o mesmo bem. Neste caso, caso uma das hipotecas seja extinta, o bem em questão garantirá por inteiro a outra ou outras dívidas hipotecárias (segundo o artigo 713.º do CC).

A hipoteca assegura não só o crédito em si, mas também todos os seus acessórios que estejam registados, tais como os juros moratórios e remuneratórios, as despesas de registo e a cláusula penal (tal como estipulado no artigo 96.º, nº 1, a) do Código do Registo Predial). No que concerne aos juros, a hipoteca abrange apenas os juros relativos a três anos, a menos que haja uma cláusula em contrário.

No entanto, é possível registar uma nova hipoteca em relação aos juros em dívida que ultrapassem o período de três anos (conforme o artigo 693.º do CC).

É imprescindível para uma completa compreensão do regime hipotecário mencionar a proibição do pacto comissório, conforme estabelecido pelo artigo 694.º do CC.

O pacto comissório é a convenção pela qual o credor assume a propriedade da coisa hipotecada no caso de o devedor não cumprir com as suas obrigações.

Independentemente de quando essa convenção é celebrada, antes ou depois da constituição da hipoteca, ela é considerada nula.

Assim, diante do não cumprimento do devedor, o credor hipotecário pode promover a venda judicial do bem, através da ação executiva¹⁵⁰.

simplificação e desburocratização significativa, contribuindo para a agilização e modernização do mercado imobiliário. Além disso, é válido ressaltar que a utilização de documentos particulares autenticados para a formalização de transações imobiliárias é uma prática que já vinha sendo adotada em diversos países, tendo como vantagens a redução de custos e a maior facilidade de acesso aos serviços notariais.

¹⁵⁰GOMES, Júlio - obre o âmbito da proibição do pacto comissório, o pacto comissório autónomo e o pacto marciano, in Cadernos de Direito Privado n.º 8 – outubro/dezembro p. 66.

A norma jurídica em questão visa inibir as consequências danosas que possam advir para o devedor, evitando que o credor assegurado, em caso de inadimplemento da outra parte, efetue a tomada de posse do objeto sem a devida avaliação ou, ainda pior, mediante uma avaliação de sua própria autoria.

Tal, poderia causar lesão patrimonial ao titular do bem hipotecado, sobretudo quando há discrepância entre o valor do objeto e o montante da dívida em questão.

Nesse contexto, é imperativo que o processo de avaliação seja realizado de forma criteriosa e imparcial, com a intervenção de profissionais competentes e idôneos, de maneira a assegurar que o valor do bem seja aferido de forma justa e adequada.

Caso contrário, o devedor seria gravemente prejudicado, tendo sua propriedade subtraída sem que lhe fosse garantido o devido ressarcimento.

Desse modo, a legislação tem por escopo resguardar os interesses do devedor, de forma a evitar eventuais prejuízos que possam decorrer de uma avaliação inadequada ou injusta do bem hipotecado.

Caso uma circunstância alheia ao credor ou ao devedor, seja ela qual for, resulte na perda ou na insuficiência do valor da coisa hipotecada como garantia da obrigação, o credor tem a opção de exigir que o devedor substitua a garantia (se a coisa tiver sido perdida) ou a reforce (se o seu valor tiver diminuído).

Para tanto, o credor deve recorrer ao processo especial de reforço e substituição das garantias especiais das obrigações, regulado no artigo 991 e seguintes do Código de Processo Civil.

Se o devedor não realizar a substituição ou reforço da garantia, o credor tem o direito de exigir imediatamente o cumprimento da obrigação, ou no caso de uma obrigação futura, pode registrar uma hipoteca sobre outros bens do devedor, conforme o artigo 701, n.º 1 do CC.

Esses direitos do credor permanecem inalterados no caso de a hipoteca ter sido constituída por terceiros, exceto se o devedor não tiver participado na sua criação, conforme o artigo 701, n.º 2 do CC.

Neste último caso, somente se a diminuição da garantia for resultado de negligência do terceiro é que o credor pode exigir que o terceiro reforce ou substitua a garantia, sob pena de ser imediatamente exigido o cumprimento da obrigação, conforme estabelecido no artigo 701, n.º 2 do CC.

Caso a redução da segurança do crédito seja atribuível ao devedor, o credor tem o direito de exigir a substituição ou o reforço da segurança.

Entretanto, neste cenário, o credor não é obrigado a requerer a melhoria ou a troca da garantia, podendo solicitar o cumprimento imediato da obrigação garantida.

Adicionalmente, ao contrário do que ocorre no artigo 701.º, a diminuição da garantia não precisa tornar a hipoteca insuficiente para a satisfação da obrigação, bastando que a redução seja significativa de acordo com o princípio da boa-fé (conforme o artigo 780.º do CC).

Essa interpretação é fundamentada em princípios legais e doutrinários, que estabelecem que a segurança do crédito é um direito legítimo do credor e que sua perda ou redução, especialmente quando causada pelo devedor, pode implicar em medidas de reparação.

Além disso, a boa-fé é um princípio fundamental do direito civil português, que deve ser levado em consideração em todas as relações jurídicas, inclusive naquelas que envolvem a garantia do crédito.

Assim, o credor tem o direito de exigir a substituição ou o reforço da garantia em caso de redução causada pelo devedor, ou ainda solicitar o cumprimento imediato da obrigação garantida.

A diminuição da garantia não precisa tornar a hipoteca insuficiente para a satisfação da obrigação, sendo suficiente que a redução seja considerada significativa de acordo com o princípio da boa-fé.

Tais medidas visam assegurar a proteção do credor e a manutenção da segurança do crédito, bem como promover a justiça e a equidade nas relações jurídicas entre as partes envolvidas.

Distinta é a modificação do objeto da hipoteca, a qual se encontra regulada no artigo 692.º, n.º 1, do CC, que admite que, "se a coisa ou objeto hipotecado se perder, deteriorar ou desvalorizar, e o proprietário tiver direito a ser compensado, os titulares da garantia manterão, em relação ao crédito correspondente ou às quantias pagas a título de compensação, as preferências que lhes eram devidas em relação à coisa onerada".

Estamos, portanto, diante de uma ideia de sub-rogação real, relacionada à substituição do objeto da hipoteca pelo crédito de compensação, ou pelas quantias

pagas para sua satisfação, mas em que a lei permite que a hipoteca tenha um objeto que normalmente não teria.

No caso de inadimplemento por parte do devedor, o credor possui o direito de executar a hipoteca, através da utilização de uma ação executiva.

É importante destacar que o processo judicial é o meio adequado para concretizar a hipoteca, não sendo permitido ao credor a apropriação particular dos bens hipotecados.

A obrigatoriedade do processo judicial e a proibição do pacto comissório são medidas de proteção ao devedor, evitando possíveis abusos por parte do credor, que poderia, de outra forma, alienar os bens diretamente ou fazer uso deles para seus próprios fins.

De acordo com o disposto no artigo 835º 1º parte, do Código de Processo Civil, a penhora deve começar pelos bens que possuem garantia, sendo possível recair sobre outros bens somente quando ficar evidenciada a insuficiência desses para o cumprimento da execução. Sendo assim, no caso de existência de hipoteca, a penhora deve ser iniciada pelos bens que estão sob essa garantia.

É fundamental ressaltar que o processo judicial é o meio adequado para garantir a proteção dos direitos das partes envolvidas, evitando abusos e assegurando a efetividade da execução.

A utilização de uma ação executiva é um procedimento complexo, que requer a análise minuciosa de todas as garantias envolvidas e o cumprimento de todos os requisitos legais aplicáveis, a fim de garantir que o processo seja justo e equilibrado para todas as partes envolvidas.

Inicialmente, é importante destacar que o credor hipotecário possui uma posição privilegiada na satisfação do seu crédito, designado por crédito garantido, ou seja, ele é o primeiro a ser pago com o produto da venda do bem objeto da garantia hipotecária.

Contudo, é necessário ressaltar que existem outras garantias reais que podem prevalecer sobre a hipoteca, como é o caso dos privilégios imobiliários especiais e do

direito de retenção sobre coisas imóveis. Conforme estabelece o artigo 759º, número 2, do CC, essas garantias especiais possuem preferência sobre a hipoteca¹⁵¹.

Cumprir destacar que o bem hipotecado permanece no património do devedor ou de terceiros, o que significa que ele pode ser objeto de penhora no âmbito de uma ação executiva promovida por outro credor do titular do bem hipotecado.

Nesse caso, o credor hipotecário deve ser citado para que possa reclamar o pagamento do seu crédito, conforme determina o artigo 864º, número 3, alínea b), do Código de Processo Civil português. Também neste caso, atenta a natureza do crédito – garantido – o credor será o primeiro a ser pago pelo produto da venda judicial.

2.4.4 As moratórias bancárias no contexto da declaração pandémica de 2020

As moratórias bancárias surgiram no contexto da pandemia, há cerca de quatro anos, com a declaração pandémica por parte da OMS.

O sistema financeiro foi chamado a ajudar nesta luta contra a pandemia, com apoios às famílias e às empresas, pelo que mesmo antes da aprovação das moratórias legais ou públicas, a 26 de Março de 2020, já aquele tinha lançado iniciativas de moratórias voluntárias.

Contudo, a Autoridade Bancária Europeia veio enquadrar as moratórias bancárias, levando a que as moratórias de iniciativa privada acima referidas, fossem de lançamento sectorial e não individualizadas, pelo que aquelas cessaram e foram substituídas por moratórias de iniciativa privada geral, lançadas pelas associações que representam o sector bancário.

¹⁵¹Uma das questões mais relevantes no âmbito do direito é o direito de retenção, especialmente no que diz respeito ao beneficiário da promessa sinalizada, que visa a transmissão ou a constituição de um direito real sobre uma determinada coisa, objeto do contrato prometido. Nesse sentido, é importante destacar a possibilidade desse beneficiário reter a coisa em questão, mediante o crédito resultante do descumprimento imputável à outra parte, nos termos do artigo 755.º, f), do CC. É comum que os imóveis ou suas frações prometidas à venda estejam hipotecados a um financiador, geralmente um banco, que concedeu crédito ao promitente-vendedor para a construção da propriedade. Nesse contexto, o direito de retenção do beneficiário da promessa sinalizada pode ser de grande relevância para proteger seus interesses, uma vez que o descumprimento das obrigações por parte do vendedor pode colocar em risco a garantia hipotecária. Cumprir ressaltar que o direito de retenção é uma prerrogativa legal assegurada ao beneficiário da promessa sinalizada, e que o seu exercício pressupõe o cumprimento dos requisitos legais aplicáveis. É fundamental, portanto, que o beneficiário esteja devidamente amparado pela legislação pertinente, a fim de garantir a eficácia do direito de retenção em caso de necessidade.

Para o assunto aqui em discussão, vamos debruçar-nos, pela relevância social que tiveram no recente contexto pandémico, sobre as moratórias públicas ou legais, por serem mais abrangentes e de maior relevância.

E são de maior relevância desde logo porque as moratórias privadas são aprovadas nas condições das moratórias legais, ou seja, as primeiras, de carácter supletivo, só serão aplicadas naquilo em que as segundas, de carácter geral, não se aplicarem.

Assim, a chamada moratória legal aplicaram-se a pessoas singulares residentes e não residentes, estando, no entanto, limitada a operações de crédito hipotecário e crédito ao consumo para fins educativos.

Aplicaram-se também a pessoas coletivas, sendo certo que apesar de a lei não o referir, é do nosso entender que tal como se aplica a empresários em nome individual (estes incluídos nos critérios das pessoas coletivas) tiveram necessariamente de aplicar-se também a trabalhadores independentes.

Estas moratórias foram medidas adotadas a fim de se evitar o incumprimento das obrigações assumidas pelos mutuários junto das entidades bancárias e assim prevenir o endividamento das famílias, pelo que a fim de se usufruir destas moratórias, os requerentes não podiam estar em mora há mais de 90 dias, por referência a 18 de Março de 2020, no caso de adesões ocorridas até 30 de Setembro de 2020, ou 1 de Janeiro de 2021, no caso de novas adesões, nem podiam estar em situação de Insolvência, suspensão ou cessação de pagamentos perante o sistema financeiro.

Tinham ainda de ter a sua situação regularizada perante a autoridade tributária e a segurança social, entendendo-se por “situação regularizada” as situações em que o requerente tivesse dívidas de valor inferior a € 5.000,00, acordo de pagamento ou tenha pedido esse acordo.

Relativamente às pessoas singulares, acresceu ainda o fator vulnerabilidade, ou seja, pelo menos um dos elementos do agregado familiar teria de ter sido afetado pela pandemia, seja porque ficou desempregado, seja porque teve uma redução ou suspensão do horário de trabalho, seja porque ficou desempregado, porque precisou de prestar assistência à família ou porque tenha tido uma quebra de rendimentos superior a 20%.

Este critério não foi aplicado às pessoas coletivas.

Estas podiam aderir à moratória legal sem fazer qualquer prova de vulnerabilidade, com exceção das que integram o sistema financeiro.

Contudo, a alteração legislativa de Setembro de 2020, previu a circunstância de a partir de 1 de Outubro daquele ano poder haver repartição de lucros ou seja, o critério de as pessoas coletivas não terem sido afetadas pela pandemia, não relevou para a moratória a não ser que houvesse distribuição de lucros.

Do ponto de vista do credor, estavam vinculadas às moratórias legais as instituições de crédito e as sociedades financeiras, de factoring e leasing que operem em Portugal.

Num primeiro momento, só estavam abrangidos pela moratória legal os contratos de crédito hipotecário destinado a habitação própria e permanente, contudo, a partir de Junho de 2020, passaram a estar incluídos todos os créditos hipotecários, mormente os créditos abrangidos pelo DL 74-A/2017, como seja o crédito hipotecário destinado a habitação secundária, arrendamento e outros fins, incluindo a locação financeira para habitação.

Acresce também, no âmbito dos contratos regidos pelo regime do crédito ao consumo, o crédito para fins educacionais. Todos os outros créditos previstos no DL 133/2009, como seja o crédito automóvel, cartões de crédito ou crédito pessoal, ficaram de fora da moratória legal.

Há, no entanto, que perceber que a moratória não foi um perdão.

A moratória foi sim uma prorrogação das datas de vencimento.

Os valores não pagos na vigência da mesma, continuam a ser devidos.

E não obstante a prorrogação das datas de vencimentos ser um dos efeitos fundamentais da moratória, não é o único.

No caso das linhas de crédito, o legislador veio dizer que não podem ser denunciadas. Assim, foram renovadas automaticamente, assegurando que o apoio às famílias e empresas não fosse retirado.

Já quanto à suspensão dos pagamentos das prestações do crédito à habitação, os requerentes puderam aderir à moratória na modalidade de suspensão de pagamento do capital ou na modalidade de suspensão do pagamento do capital e juros.

Isto originou a prorrogação do prazo do plano prestacional pelo período que durou a suspensão do pagamento.

Ou seja, “empurrou-se” o prazo de término do contrato e, se os requerentes aderissem à modalidade de suspensão de pagamento do capital, quando os pagamentos recomeçaram, em princípio, iria pagar exatamente o mesmo que pagava antes da moratória, não tendo qualquer encargo.

Caso os requerentes optassem pela modalidade de suspensão de capital e juros, os juros referentes ao período da moratória seriam capitalizados, pelo que a prestação que a pagar aquando do término da moratória, seria de montante maior ao que pagava antes.

Por via da moratória, não podia ser declarado o incumprimento contratual nem acionadas quaisquer causas de vencimento antecipado automático por parte da entidade mutuante.

Já os requerentes podiam fazer cessar antecipadamente os efeitos da moratória, sem qualquer encargo, devendo comunicar essa intenção à instituição financeira ou bancária, com uma antecedência de 30 dias, vigorando essa desistência apenas para o futuro.

3. O ACÓRDÃO UNIFORMIZADOR DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA N.º 6/2022 DE 22 DE SETEMBRO DE 2022.

Por fim, à guisa de conclusão, e porque se entende ser da máxima pertinência para o assunto aqui abordado, cumpre destacar o acórdão em análise, que decorre de um julgamento ampliado de revista no Supremo Tribunal de Justiça, mormente de uma execução instaurada pela Caixa Geral de Depósitos, S. A., contra AA e marido BB, no qual alegava que estes últimos, “não pagaram as prestações a que estavam obrigados por força de dois contratos, um deles de compra e venda e mútuo, com hipoteca e fiança, o outro, contrato de empréstimo com fiança, desde 16/01/2013 e 16/12/2012, respetivamente, pelo que as duas dívidas se venceram na sua totalidade.

Notificou os Executados para procederem à liquidação dos valores em dívida e mais os notificou da perda do benefício do prazo, caso não procedessem à regularização dos montantes em causa, com o vencimento antecipado da totalidade da dívida.

Invocou, porém, o Embargante que inexistiu qualquer declaração resolutória, pelo que não se verificou a extinção da relação contratual ou o vencimento antecipado de

capital e juros. Por outro lado, o incumprimento contratual só foi levado ao conhecimento do ora Embargante/ Executado/Fiador com a citação para a execução.

As cláusulas dos contratos estipulavam o prazo de 30 anos para amortização do empréstimo. A Exequente procedeu à liquidação de juros remuneratórios e de mora vencidos desde 16/01/2013 e 16/12/2012, até à apresentação do requerimento executivo, pelo que, visto o disposto no artigo 310.º do CC, encontram -se prescritos todos os juros remuneratórios e moratórios vencidos antes de 20/07/2014, acrescendo as quotas de amortização do capital pagáveis com os juros.

Em Contestação aos embargos, a Exequente invocou a responsabilidade do Embargante, na qualidade de fiador, no pagamento da quantia de que seja credora, emergente dos contratos exequendos.

O prazo de prescrição a aplicar à situação dos autos é o ordinário de 20 anos, previsto no artigo 311.º do CC.

Ao ora Embargante foi comunicada a perda do benefício do prazo e a integração no PARI (Plano de Ação para o Risco de Incumprimento, decorrente do Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25/10)¹⁵².

Como garantia do pagamento do capital emprestado, os mutuários constituíram hipoteca voluntária sobre o prédio urbano, casa de habitação.

A sentença proferida no âmbito dos Embargos de Executado decidiu a aplicação do prazo de prescrição de 5 anos, art. 310.º als. d) e e) do CC, logo, considerou prescrita a totalidade da dívida de capital e juros peticionada no processo.

Neste seguimento, a embargada, ora exequente, recorreu para o Tribunal da Relação, que por sua vez julgou a apelação parcialmente procedente, ou seja, declarou prescrito o crédito da exequente respeitante às prestações vencidas até meados de 2014, prosseguindo a execução quanto ao restante valor.

Não conformado, o embargante, executado, interpôs recurso de revista, pugnando pela manutenção da decisão proferida em primeira instância e que considerou prescrita a totalidade da dívida de capital e juros peticionada no processo.

Também a Embargada, exequente recorreu, defendendo que os mútuos bancários, independentemente da forma que possa revestir, no caso um crédito à habitação,

¹⁵²De acordo com o acórdão em análise.

nunca prescrevem antes de decorridos pelo menos 20 anos, a denominada prescrição ordinária, art. 309º do CC.

Devido “...à resolução do contrato de mútuo por incumprimento, a Caixa Geral de Depósitos considerou vencida toda a dívida, ficando sem efeito o plano prestacional acordado, voltando os valores em dívida a assumir em pleno a sua natureza de capital e de juros, ficando o capital sujeito ao prazo ordinário de vinte anos”¹⁵³.

Neste sentido, a obrigação exequenda não é subsumível no art. 310, e) do CC, mas no art. 309º e 311º do CC.

A recorrente exequente entende que ao contrato de empréstimo já resolvido é aplicável o prazo ordinário de prescrição é de vinte anos, art. 309º do CC, logo, o direito de crédito da recorrente não se mostra prescrito em parte alguma.

No domínio da tramitação do caso no Supremo Tribunal de Justiça e decorrente do tribunal “a quo”, fixou-se os contratos de mútuo celebrados como título executivo contra ambos os Executados/Embargantes.

Neste seguimento, o Presidente do Supremo Tribunal de Justiça determinou o julgamento ampliado de revista, para uniformização dos critérios jurisprudenciais, nos termos do artigo 686.º n.º 1 do Código de Processo Civil.

Deste ato se veio fixar a seguinte jurisprudência:

“Perante o vencimento imediato de todas as quotas de amortização do capital, com perda do benefício do prazo, nos termos do artigo 781.º do CC, ao respetivo crédito aplica-se o regime de prescrição de cinco anos estabelecido na alínea e) do artigo 310.º, do CC”.

¹⁵³De acordo com o acórdão em análise.

4. CONCLUSÕES

A presente dissertação explorou o regime de crédito bancário para a aquisição de habitação, em especial o regime de incumprimento desses contratos em Portugal.

O estudo examinou os termos contratuais do empréstimo, a obrigação pecuniária de juros e as consequências do não cumprimento do crédito à habitação.

A pesquisa também se debruçou sobre as implicações legais do Acórdão Uniforme do Supremo Tribunal de Justiça no. 6/2022, de 22 de setembro de 2022, que tem o potencial de trazer um novo paradigma de cobrança de crédito em Portugal.

O empréstimo bancário é um aspeto crítico da economia portuguesa, com uma parte significativa da população a contar com ele para financiar a aquisição das suas casas. É, portanto, imperativo que o quadro legal que rege estes empréstimos proporcione proteção adequada tanto para o devedor como para o credor. Esta dissertação demonstrou que o regime especial de incumprimento nos contratos de crédito bancário para a aquisição de habitação faz precisamente isso. Ele proporciona ao devedor uma proteção adequada, assegurando ao mesmo tempo que os interesses do credor são salvaguardados.

O empréstimo à habitação é também uma parte essencial da discussão, uma vez que representa um compromisso financeiro significativo para o devedor. Esta dissertação demonstrou que o regime especial de incumprimento proporciona ao devedor uma proteção contra a execução hipotecária. Assegura que o devedor tem um período razoável para remediar o seu incumprimento antes que o credor possa iniciar o processo de execução hipotecária.

A obrigação pecuniária de juros é outro aspeto crítico que tem sido examinado nesta dissertação. É uma componente essencial do contrato de empréstimo e representa o custo do empréstimo de dinheiro. Esta dissertação demonstrou que o regime especial de incumprimento proporciona ao devedor proteção contra taxas de juro abusivas. Assegura que o devedor não está sujeito a taxas de juro exorbitantes que possam levar ao incumprimento.

O não cumprimento do Crédito Habitação é uma preocupação significativa tanto para devedores como para credores. Esta dissertação demonstrou que o regime especial de incumprimento proporciona uma proteção adequada para ambas as

partes. Assegura que o devedor tem um período razoável para remediar o seu incumprimento antes de se poder iniciar o processo de execução hipotecária. Garante também que os interesses do credor são salvaguardados, permitindo-lhes tomar as medidas legais apropriadas para recuperar a sua dívida.

O Acórdão Uniforme do Supremo Tribunal de Justiça 6/2022 de 22 de setembro de 2022 é um desenvolvimento significativo que tem o potencial de trazer um novo paradigma de cobrança de créditos em Portugal. Este Acórdão é um documento de uniformidade de jurisprudência que irá contribuir para o desenvolvimento de um sistema de cobrança de créditos mais eficiente. Fornece um quadro claro para a cobrança de dívidas e assegura que tanto os devedores como os credores sejam tratados de forma justa.

Em conclusão, esta dissertação demonstrou que o regime especial de incumprimento nos contratos de crédito bancário para a aquisição de habitação em Portugal proporciona uma proteção adequada tanto para devedores como para credores. O quadro legal que rege estes empréstimos garante que os interesses de ambas as partes são salvaguardados.

O Acórdão Uniforme do Supremo Tribunal de Justiça no. 6/2022 de 22 de setembro de 2022 é um desenvolvimento bem-vindo que irá contribuir para o desenvolvimento de um sistema de cobrança de crédito mais eficiente em Portugal, fornecendo um quadro claro para a cobrança de dívidas e assegura que tanto os devedores como os credores sejam tratados de forma justa.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRANTES, José João - *A Exceção De não Cumprimento do Contrato: Conceito E Fundamento*, 2ªed, Almedina, 2012.

ALVES, Hugo Ramos - *Dação em Cumprimento*, 1.ª Edição, Almedina, 2017.

ANTUNES Engrácia - *Os Contratos Bancários, In Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Carlos Ferreira de Almeida, Separata*, Almedina, 2011.

ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas - *Crédito à habitação, In Estudos do Instituto de Direito do Consumo*, Almedina, 2002.

BASTOS, Miguel Brito- *O mútuo bancário: Ensaio sobre a estrutura sinalagmática do contrato de mútuo*, Coimbra Editora, 2015.

BRAGA, Manuel de Santana – *Dissertação Theologico-Jurídica Sobre os Juros do Dinheiro*, Regia OfficinaTypográfica, 1784.

BRITO Miguel - *O mútuo bancário: Ensaio sobre a estrutura sinalagmática do contrato de mútuo*, Coimbra Editora, 2015.

CAMPOS, Diogo Leite de - *Anatocismo – Regras e Usos Particulares do Comércio in Separata da Revista da Ordem dos Advogados*, Ano 48, abril de 1998.

CAMPOS, Maria Isabel Helbling Menéres de - *Da Hipoteca*, Coimbra, Almedina, 2003.

CORDEIRO, António Menezes e CORDEIRO, A. Barreto Menezes – *Direito Bancário I*, 7ª Edição, Almedina, 2023.

CORDEIRO, António Menezes - *Manual de Direito Comercial*, 2.ª edição, Almedina, 2009.

COSTA, Adriano Azevedo - *Matemática Financeira*, Instituto Politécnico da Guarda, 2003.

COSTA, Fátima Cristina Fontes da, - *A Questão da Adjudicação ao Banco Exequente do Imóvel Hipotecado Por Um Valor Inferior ao da Dívida Exequenda Em Virtude do Incumprimento do Contrato de Mútuo Para Aquisição de Habitação – Um Problema a Carecer de Intervenção Legislativa Urgente*, Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 2014.

COSTA, Mário Júlio de Almeida - *Direito das Obrigações*, Almedina, 2002.

EIRÓ, Pedro - *Do Negócio Usurário*, Almedina, 1990.

FERNANDES, Luís Alberto Carvalho - *Teoria Geral do Direito Civil, Vol. I – Introdução, Pressupostos da Relação Jurídica*, 5ª Edição, Universidade Católica Editora, 2009.

FERNANDES, Orlando - *Sumários de Direito das Obrigações (Introdução e Fontes)*, Casa das Ideias, 2008.

FERREIRA, Bruno – *Contratos de Créditos Bancários e Exigibilidade Antecipada*, Almedina, 2011.

FRIAS, Jorge Eustácio da Silva - *Lesão, ou Negócio Usurário, na Perspetiva dos Códigos Cíveis de Portugal e do Brasil*, Dissertação de Mestrado em Ciências Jurídico-Civilísticas, Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Coimbra, 2003.

GOMES, Júlio - *Sobre o âmbito da proibição do pacto comissório, o pacto comissório autónomo e o pacto marciano in Cadernos de Direito Privado, n.º 8, outubro/dezembro*, Braga, 2004.

GONÇALVES, Luiz da Cunha - *Tratado de Direito Civil, Vol. VIII*, Livraria Almedina, 1934.

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes - *Garantias das Obrigações, 2.ª edição*, Almedina, 2008.

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes - *Direito das Obrigações*, Almedina, 2010.

LIMA, Fernando Andrade Pires de e VARELA, João de Matos Antunes – *Código Civil Anotado, Vol. I*, Coimbra Editora, 1987.

MACHADO, João Batista - *Pressupostos da resolução por incumprimento, obra dispersa*, Scidentaluridica, 1991.

MARTINEZ, Pedro Soares - *Manual de Economia Política*, Livraria Almedina, 1985.

Martinez Pedro Romano e Ponte, Pedro Fuzeta da - *Garantias de Cumprimento, 2.ª Edição*, 1997, Almedina

MORAIS, Fernando - *Manual da Locação Financeira*, Almedina, 2011.

NAMBURETE, António Paulo - *O mútuo Bancário*, Lisboa, 2000.

NETO, Abílio – *Código Civil anotado*, 18ª Edição, Ediforum, 2013.

NEVES, António Castanheira - *Questão-de-facto-Questão-de-Direito ou o Problema Metodológico da Juricidade (Ensaio de uma reposição crítica)*, Almedina, 1967.

PEREIRA, Maria de Lurdes e MÚRIAS, Pedro - *Sobre o conceito e a extensão do sinalagma, Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Oliveira Ascensão*, Almedina 2008.

PINTO, Paulo Mota - *Teoria Geral do Direito Civil*, 4.ª Edição, Coimbra Editora, 2012.

PIRES de Lima e VARELA, João de Matos Antunes –*Código Civil Anotado, Volume II*, Almedina, 2010.

PROENÇA, José Carlos Brandão - *Lições de Cumprimento e Não Cumprimento das Obrigações*, 1ª Edição, Coimbra Editora, 2011.

REDINHA, João - *Contrato de Mútuo, Direito das Obrigações, Vol. III, in Lições coordenadas pelo Prof. Doutor António Menezes Cordeiro*, AAFDL, 1991.

RICCIO, Ângelo - *L "Anatocismo – I GrandiOrientamentidellaGiurisprudenzaCivile e Commerciale*, La Casa Editrice CEDAM, 2002.

ROJO, María Encarnación Gómez - *História jurídica del anatocismo*, Gráficas Cometa, 2003.

SOUSA, Rabindranath Capelo de - *Teoria Geral do Direito Civil, Vol. I*, Coimbra Editora, 2003.

SOUSA, Joaquim Ribeiro de - *O Problema do Contrato – As Cláusulas Contratuais Gerais e o Princípio da Liberdade Contratual*, Almedina, 2003.

SERRA, Adriano Paes Vaz – *Mora do Devedor*, Boletim do Ministério da Justiça, 1955, n.º 48.

SERRA, Adriano Paes Vaz - *Prescrição e Caducidade*, Boletim do Ministério da Justiça, 1961, n.º 105.

SERRA, Adriano Paes Vaz - *Notas Acerca do Contrato de Mútuo*, Revista de Legislação e Jurisprudência (RLJ) n.º 93, Coimbra Editora.

TELLES, Inocêncio Galvão - *Aspectos Comuns aos Vários Contratos in Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa*, Vol. VII, 1950.

VARELA, João de Matos Antunes – *Das Obrigações em Geral*, 7ª Edição, Almedina, 2012.

Jurisprudência

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 12-02-2008. Relator Hélder Roque.

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 29-02-2012. Relator Barateiro Martins.

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 11-03-2014. Relator Anabela Luna de Carvalho.

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 29-06-2010. Relator Carlos Moreira.

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 05-06-2018 Relator Isaías Pádua.

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 26-10-2021. Relator Helena Melo.

Acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 26-04-2012. Relator João Gonçalves Marques.

Acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 17-01-2006. Relator Maria Alexandra Santos.

Acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 25-05-2017. Relator Bernardo Domingos.

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 19-05-2020. Relator Carlos Oliveira.

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 22-06-2017. Relator Jorge Leal.

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 17-10-2017. Relator Carlos Oliveira.

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 10-09-2019. Relator Lina Baptista.

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 31-01-2006, Relator Alziro Cardoso.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 26-02-2004. Relator Araújo Barros.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 26-09-2011. Relator Nuno Cameira.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 22-09-2022. Relator Maria Clara Sottomayor.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 01-10-2013. Relator Gabriel Catarino.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça a 22-04-2004. Relator Lucas Coelho.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 25-01-2011. Relator Hélder Roque.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 06-12-2018. Relator Hélder Almeida.

Acórdão uniformizador de Jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça nº 7/2009 de 25-03-2009.

Acórdão Uniformizador de Jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça n.º 6/2022 de 22-09-2022.

Webgrafia

Banco de Portugal, - *Atrasos no Pagamento*, disponível em:
<https://clientebancario.bportugal.pt/pt-pt/atraso-no-pagamento>.

Banco de Portugal – *Incumprimento de Contratos de Crédito – Prevenção e regularização do incumprimento por clientes bancários particulares*, disponível em
<https://clientebancario.bportugal.pt/sites/default/files/2017-10/BrochuralIncumprimentoA4.pdf>

COSTA, Maria Fontes da *in A proteção do consumidor-mutuário no crédito à habitação a taxa de juro variável*, RED, 2018, disponível em:
<https://cij.up.pt/pt/red/edicoes-anteriores/2018-nordm-2/a-protecao-do-consumidor-mutuuario-no-credito-a-habitacao-a-taxa-de-juro-variavel/>

JUSTO, A. Santos, 2011, *O Mútuo no Direito Romano, Algumas Notas Romanas no Direito Português*, disponível em:
<http://revistas.lis.ulusiada.pt/index.php/ldp/article/view/2056/2171>

PASSINHAS, Sandra *in O Novo Regime do Crédito aos Consumidores para Imóveis de Habitação*, EDC, 14, disponível em:
<https://www.fd.uc.pt/~sandrap/pdfs/edc14.pdf>

Legislação

Aviso n.º 3/93, de 20 de maio de 1993.

Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro.

Decreto-Lei n.º 58/2013, de 8 de maio.

Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho.

Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho.

Decreto-Lei n.º 446/85, de 25 de outubro.

Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de dezembro.

Decreto-Lei n.º 255/93, de 15 de julho.

Decreto-Lei 349/98, de 11 de novembro.

Decreto-Lei n.º 224/84, de 06 de julho.

Diretiva 2008/48/CE.

Lei n.º 24/96, de 31 de julho.