



Incumprimento do contrato de crédito à habitação, cessão de créditos e direitos do consumidor

Sandra Passinhas¹

1. Crédito à habitação – uma introdução

O regime do crédito à habitação encontra-se hoje, fundamentalmente², regulado no Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho³. Este Decreto-Lei, que resultou da transposição da Diretiva

¹ Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Univ Coimbra; Investigadora do Instituto Jurídico da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra.

² O legislador manteve em vigor alguns preceitos do Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro. Sobre a (críticável) opção legislativa, vide RUI PINTO DUARTE, “O Novo Regime do Crédito Imobiliário a Consumidores (Dec.-Lei 74-A/2017): Uma Apresentação”, *III Congresso de Direito Bancário*, coord. por Miguel Pestana de Vasconcelos, Almedina, Coimbra, 2018, pág. 377.

³ Com as alterações introduzidas pelas Leis 32/2018, de 18 de julho, 13/2019, de 12 de fevereiro, e 57/2020, de 28 de agosto. Sobre o regime vide o nosso, “O novo regime do crédito aos consumidores para imóveis de habitação”, *Estudos de Direito do Consumidor* 14 (2018), págs. 415-487, disponível em https://www.fd.uc.pt/cdc/pdfs/rev_14_completo.pdf; RUI PINTO DUARTE, *O Novo Regime do Crédito Imobiliário a Consumidores (Dec.-Lei 74-A/2017): Uma Apresentação*, Almedina, 2017, e MIGUEL PESTANA VASCONCELOS, *Direito Bancário*, 2.ª ed., Almedina, Coimbra, 2019, págs. 198 e ss.



2014/17/UE⁴, relativa a contratos de crédito aos consumidores para imóveis destinados a habitação, determina um conjunto de requisitos que os mutuantes devem cumprir no desenvolvimento da sua atividade - como por exemplo, uma política de remuneração que não incentive a assunção de risco a um nível superior ao tolerado pelo mutuante, nem seja variável em função dos pedidos de crédito aprovados ou dos contratos de crédito celebrados, bem como um nível adequado de conhecimentos e competência dos seus trabalhadores -, a gratuitidade da prestação de informações genéricas e a informação e práticas prévias à celebração do contrato de crédito.

No âmbito das negociações tendentes à aprovação do crédito e à celebração do contrato, o legislador regulou, em especial, o dever de informação, inclusivamente na publicidade, e o dever de assistência ao consumidor. Aquele dever representa a exigência de um esforço acrescido à entidade bancária, no sentido de auxiliar o consumidor a refletir sobre a adequação do crédito à sua situação financeira, isto é, à sua capacidade para cumprir pontualmente as obrigações decorrentes do encargo que vai assumir. Ao contrário do dever de informação, que lida com o *momento cognitivo* da tomada de decisão pelo consumidor, pretendendo-se que lhe seja concedida toda a informação necessária e adequada a uma tomada de decisão conveniente, com o dever de assistência pretende-se intervir no *momento volitivo* da tomada de decisão pelo consumidor. Partindo

⁴ Diretiva 2014/17/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro de 2014, relativa aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação, JO L 60, 28.2.2014, págs. 34-85.



da análise da informação que lhe foi disponibilizada⁵, cabe agora ao consumidor, coadjuvado pela entidade bancária, avaliar se aquele produto financeiro é o adequado para si, isto é, para as suas necessidades e situação financeira⁶.

Sublinhe-se que para o cumprimento desta sua obrigação, e no momento do seu cumprimento, a entidade bancária já dispõe de informação quanto à avaliação da solvabilidade do consumidor⁷,

⁵ Sobre esta técnica regulatória, STEPHEN WEATHERILL, *EU Consumer Law and Policy*, 2.ª ed., Elgar European Law, 2013, págs. 101 e ss.

⁶ Vide o artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, bem como o Aviso do Banco de Portugal n.º 5/2017 (Diário da República n.º 184/2017, 1º Suplemento, Série II de 2017-09-22). Rejeitando a existência de uma obrigação de não contratar em favor de uma obrigação de colaboração na escolha de um crédito responsável, vide, STEFANO PAGLIANTINI, “Statutto dell informazione e prestito responsabile nell direttiva 17/2014/UE (sui contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali”, in *I mutui ipotecari nel diritto comparato ed europeo. Commentario alla direttiva 2014/17/UE*, org. por Pietro Sirena, I Quaderni della Fondazione Italiana del Notariato, 2016, pág. 36. Ainda VANESSA MAK, “Financial services and consumer protection”, Christian Twigg-Flesner (ed.), *EU Consumer and Contract Law*, págs. 314 e ss, sobre os estudos comportamentalistas da (ir)racionalidade do consumidor na escolha do crédito.

⁷ Cfr. artigos 16.º e ss. O Aviso do Banco de Portugal n.º 4/2017 (Diário da República n.º 184/2017, 1º Suplemento, Série II de 2017-09-22) concretiza procedimentos e critérios a observar pelas instituições na avaliação da solvabilidade dos consumidores no âmbito da concessão de contratos de crédito. Na definição dos procedimentos e critérios, o Banco de Portugal teve em consideração as Orientações sobre a avaliação da solvabilidade em contratos de crédito hipotecário que a Autoridade Bancária Europeia emitiu em agosto de 2015, no contexto da implementação da Diretiva n.º 2014/17/UE. LORENZO MEZZASOMA, “La valutazione del merito creditizio del consumatore”, Eugenio Llamas Pombo *et al.*, *La tutela del consumatore nella moderna realtà bancaria* (Profili Internazionali), Edizioni Scientifiche Italiane, 2020, págs. 125 e ss.



bem como quanto à avaliação do imóvel⁸.

Após a celebração do contrato de crédito⁹, a entidade bancária fica ainda obrigada a prestar *informação regular* aos consumidores, em especial quanto a quaisquer alterações da TAN, em papel ou noutro suporte duradouro, e antes da produção de efeitos dessas alterações.

Ainda durante a vigência do contrato, pode haver lugar à sua *renegociação*, estando vedada aos mutuantes a cobrança de qualquer comissão pela análise da renegociação das condições do crédito¹⁰, nomeadamente do *spread* ou do prazo de duração do contrato de crédito. A entidade bancária não *pode agravar os encargos* com o crédito, nomeadamente aumentando os *spreads* estipulados, se a necessidade de renegociação do crédito destinado

⁸ Cfr. artigos 18.º e 19.º.

⁹ Sobre a posição paritária, quer na negociação, quer na celebração, quer no desenvolver de uma relação contratual, como decorrência do personalismo ético, ver PEDRO PAIS DE VASCONCELOS, *Teoria geral do Direito Civil*, Almedina, Coimbra, 2015, pág. 22. Debatendo o papel da autonomia das partes e das normas de proteção, STEFAN GRUNDMANN, “The Future of Contract Law”, ERCL (2011), págs. 490-527. Sublinhando a inexistência de um direito do consumidor ao financiamento, RAFFAELE DI RAIMO, “Antecedenti e criteri ordinati delle tutele nelle negoziazioni bancaria e finanziaria”, Eugenio Llamas Pombo *et al.*, *La tutela del consumatore nella moderna realtà bancaria* (Profili Internazionali), Edizioni Scientifiche Italiane, 2020, pág. 95.

¹⁰ Sobre a cobrança de comissões, vide a já referida Lei n.º 57/2020, de 28 de agosto, que estabelece normas de proteção do consumidor de serviços financeiros no comissionamento bancário, no crédito à habitação e no crédito aos consumidores. Na doutrina, vide M. JANUÁRIO DA COSTA GOMES, “Sobre Comissões Bancárias. ‘Les Unes et les Autres’”, *III Congresso de Direito Bancário*, coord. por Miguel Pestana de Vasconcelos, Almedina, Coimbra, 2018, pág. 209 e ss.



a financiar a aquisição, realização de obras ou manutenção de direitos de propriedade sobre habitação própria permanente provier de circunstâncias atinentes à pessoa dos mutuários, designadamente pela celebração entre o consumidor e um terceiro de um contrato de arrendamento habitacional da totalidade ou de parte do imóvel¹¹ ou pela ocorrência superveniente de uma dissociação familiar (divórcio, separação de pessoas e bens¹², dissolução da união de facto ou

¹¹ Estes contratos de arrendamento devem conter, como condição de aplicabilidade da proibição de agravamento dos encargos, a menção expressa a que o imóvel se encontra hipotecado em garantia de um crédito cuja finalidade é financiar a aquisição, a realização de obras ou a manutenção de direitos de propriedade sobre habitação própria permanente do consumidor e a obrigação de o arrendatário depositar a renda na conta bancária associada ao empréstimo. Cabe ainda referir que o contrato caduca com a venda executiva ou dação em cumprimento do imóvel hipotecado fundada em incumprimento do contrato de crédito pelo consumidor, salvo se o mutuante e o consumidor tiverem, com fundamento no arrendamento, acordado na alteração das condições do crédito.

¹² Separação de pessoas e bens e não separação judicial de pessoas e bens, como refere o diploma. A separação de pessoas e bens está regulada nos artigos 1794.º e ss do Código Civil, remetendo aquela norma introdutória para as disposições relativas ao divórcio. Com a aprovação da Lei n.º 61/2008, de 31 de outubro, o divórcio em Portugal passou a revestir duas modalidades: o divórcio por mútuo consentimento ou o divórcio sem consentimento do outro cônjuge (cfr. artigo 1773.º do Código Civil). Ao contrário deste último, que pressupõe uma ação judicial proposta por um cônjuge contra o outro, com fundamento em determinada causa, *maxime*, a rutura do casamento, o divórcio por mútuo consentimento, que pressupõe o acordo fundamental dos cônjuges quanto ao divórcio, pode seguir a via administrativa, quando além do além do acordo fundamental relativo à dissolução do casamento exista consenso relativamente aos acordos complementares elencados no artigo 1775.º, sobre o destino da casa de morada



falecimento de um dos cônjuges), quando o empréstimo fique titulado por um consumidor que comprove que o respectivo agregado familiar tem rendimentos que proporcionam uma taxa de esforço inferior a 55% ou 60%, no caso de agregados familiares com dois ou mais dependentes, respetivamente.

O consumidor tem ainda o *direito de reembolsar antecipadamente*, total ou parcialmente, o contrato de crédito, com a respetiva redução do custo total do crédito, correspondente à redução dos juros e dos encargos relativos ao período remanescente do contrato. O reembolso antecipado parcial pode ser efetuado em qualquer momento da vigência do contrato, independentemente do capital a reembolsar, desde que o seja em data coincidente com o vencimento das prestações e mediante pré-aviso de sete dias úteis ao mutuante; já o reembolso antecipado total pode ser efetuado em qualquer momento da vigência do contrato mediante o pré-aviso de

de família, alimentos a ex-cônjuge, exercício das responsabilidades parentais, havendo filhos menores (ou certidão da sentença judicial que tiver regulado o exercício das responsabilidades parentais), e confiança dos animais de companhia. Havendo acordo quanto ao divórcio, mas inexistindo consenso relativamente aos acordos complementares, então o divórcio por mútuo consentimento seguirá a via judicial. O requerimento de divórcio administrativo é feito na Conservatória do Registo Civil e a decisão proferida pelo conservador produz os mesmos efeitos das decisões judiciais sobre idêntica matéria. Sendo o divórcio requerido no tribunal, o juiz fixa as consequências do divórcio, devendo não só promover mas também tomar em conta o acordo dos cônjuges, nos termos do artigo 1778.º-A, n.º 6. Em síntese, tal como o divórcio, a separação de pessoas e bens, quando resulte do acordo dos cônjuges e seja acompanhada do consenso quanto aos acordos complementares, pode ser requerida na Conservatória do Registo Civil e ter, portanto, natureza administrativa. Relativamente aos bens, a separação produz os efeitos que produziria a dissolução do casamento (cfr. artigo 1795.º-A).



dez dias úteis ao mutuante¹³.

O consumidor pagará no reembolso antecipado – a não ser que tenha sido convencionaada entre as partes a isenção do pagamento de comissão ou o pagamento de uma comissão de montante inferior, ou no caso de reembolso por motivos de morte, desemprego¹⁴ ou deslocação profissional¹⁵– uma comissão que não pode superior a 0,5% ou a 2%, a aplicar sobre o capital que é reembolsado, consoante o reembolso ocorra num período em que seja aplicável o regime de taxa variável ou o regime de taxa fixa, respetivamente.

O consumidor tem, naturalmente, ainda o direito a mudar de entidade mutuária, *id est*, extinguir por reembolso total o contrato de crédito celebrado e de celebrar um novo contrato de crédito com uma outra instituição bancária. Nesta situação, de reembolso antecipado com vista à transferência do crédito, o mutuante do

¹³ Sobre os interesses em causa no reembolso antecipado, vide GIULIA DONADIO, “Articolo 25- Estinzione anticipata”, in *I mutui ipotecari nel diritto comparato ed europeo. Commentario alla direttiva 2014/17/UE*, org. por Pietro Sirena, I Quaderni della Fondazione Italiana del Notariato, 2016, págs. 449 e ss.

¹⁴ O Decreto-Lei considera que está em situação de desemprego quem, tendo sido trabalhador por conta de outrem ou por conta própria, se encontre inscrito como tal em centro de emprego há mais de três meses, constituindo prova da situação de desemprego a exibição de declaração do Instituto do Emprego e Formação Profissional.

¹⁵ Nos termos do artigo 23.º, n.º 11, considera-se como deslocação profissional a mudança do local de trabalho do consumidor ou de outro membro do agregado familiar, à exceção dos descendentes, 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, constituindo prova da deslocação profissional a exibição do respetivo contrato de trabalho ou de declaração do empregador.



consumidor deve facultar, no prazo de dez dias úteis, ao novo mutuante todas as informações e elementos necessários à realização desta operação, designadamente o valor do capital em dívida e o período de tempo de empréstimo já decorrido¹⁶.

A configuração legal – de proteção – do regime do crédito à habitação, não nos autoriza, contudo, a obnubilar que aquele é um contrato duradouro, estando, pois, vulnerável, entre outras, às contingências e vicissitudes pessoais do devedor¹⁷. O que nos propomos tratar neste texto é, em primeiro lugar, as formas de prevenção de incumprimento sancionadas pela nossa lei ou, no caso de haver já incumprimento por parte do devedor, quais são os efeitos desse incumprimento, quer junto da entidade financiadora, quer

¹⁶ O reembolso antecipado total com vista à transferência do crédito para mutuante diverso não prejudica a validade dos contratos de seguro, sem prejuízo da substituição do beneficiário dos contratos de seguro pelo novo mutuante, em condições que não afetem os riscos abrangidos pelos seguros celebrados para garantia da obrigação de pagamento, prevalecendo o disposto no artigo 24.º, n.º 2, do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, 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.

¹⁷ Sobre a evolução no tempo de situações jurídicas duradouras, PEDRO PAIS DE VASCONCELOS, *ob. cit.*, págs. 315 e ss. Para uma análise económica, vide “The Economics of Consumer Credit Demand and Supply”, NICOLA JENTZSCH e AMPARO SAN JOSÉ Riestra, texto introdutório a *The Economics of Consumer Credit*, Giuseppe Bertola, Richard Disney e Charles Grant (eds), MIT Press, 2006, págs. 2 e ss. Discutem as soluções a adoptar, YEHUDA ADAR e MOSHE GELBARD, “The Role of Remedies in the Relational Theory of Contract – a Preliminary Inquiry”, ERCL (2011), págs. 399-424. No direito comparado, vide GERAINT HOWELLS, “Change of Circumstances in Consumer Credit Contracts – The United Kingdom Experience and a Call for Maintenance of Specific Sector Rules”, in Luca Nogler e Udo Reifner (eds.), *Life term Contracts*, Eleven, 2014, págs. 451 e ss.



quanto ao próprio contrato. Analisaremos depois a desvalorização do crédito e a sua categorização como um *non performed loan* (NPL) e as consequências nefastas que traz à entidade bancária. Por último, concretizaremos a resposta possível à existência de NPLs, que se traduz na cessão de créditos em massa, e indagaremos quais as consequências que a cessão tem para o consumidor, mutuário de um contrato de crédito à habitação.

2. Prevenção do incumprimento do contrato de crédito

Começaremos, pois, pela prevenção do incumprimento do contrato de crédito. O artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, relativo ao crédito à habitação, refere-se à possibilidade de designação da prestação correspondente ao crédito. Nos termos do artigo 783.º, n.º 1, do Código Civil, se o devedor, por diversas dívidas da mesma espécie ao mesmo credor, efetuar uma prestação que não chegue para as extinguir a todas, fica à sua escolha designar as dívidas a que o cumprimento se refere. Em particular, o mutuante tem o dever de informar o consumidor, em linguagem simples e clara, das regras de imputação aplicáveis na falta da designação, e, posteriormente, interpelar o consumidor para fazer a designação.

A acompanhar esta faculdade do consumidor, e interligado com ela, o Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, sujeita as instituições de crédito a um conjunto de princípios e de regras no *acompanhamento e gestão de situações de risco de incumprimento e na regularização extrajudicial das situações de incumprimento* das obrigações e reembolso do capital ou de pagamento de juros



remuneratórios por parte dos clientes bancários¹⁸.

Determina este diploma, no seu artigo 4.º, que as instituições de crédito devem proceder com diligência e lealdade, adotando as medidas adequadas à prevenção do incumprimento de contratos de crédito e, nos casos em que se registre o incumprimento das obrigações decorrentes desses contratos, envidando os esforços necessários para a regularização das situações de incumprimento em causa. Os clientes bancários (consumidores¹⁹, na aceção dada pelo n.º 1 do artigo 2.º da Lei de Defesa do Consumidor²⁰, que

¹⁸ Este Decreto-Lei tem um âmbito mais vasto do que o crédito à habitação. Nos termos do artigo 2.º, aplica-se: aos contratos de crédito para a aquisição, construção e realização de obras em habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, bem como para a aquisição de terrenos para construção de habitação própria; contratos de crédito garantidos por hipoteca sobre bem imóvel; aos contratos de crédito a consumidores abrangidos pelo disposto no Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho, com exceção dos contratos de locação de bens móveis de consumo duradouro que prevejam o direito ou a obrigação de compra da coisa locada, seja no próprio contrato, seja em documento autónomo; contratos de crédito ao consumo, com exceção dos contratos em que uma das partes se obriga, contra retribuição, a conceder à outra o gozo temporário de uma coisa móvel de consumo duradouro e em que se preveja o direito do locatário a adquirir a coisa locada, num prazo convencionado, eventualmente mediante o pagamento de um preço determinado ou determinável nos termos do próprio contrato; e aos contratos de crédito sob a forma de facilidades de descoberto que estabeleçam a obrigação de reembolso do crédito no prazo de um mês.

¹⁹ Cfr. artigo 3.º, alínea a). Sobre o conceito de consumidor, vide, por todos, JORGE MORAIS CARVALHO, “O Conceito de *Consumidor* no *Direito Português*”, in *Estudos de Direito do Consumidor* 14 (2018), págs. 185-232.

²⁰ Lei n.º 24/96, de 31 de julho (com alterações).



intervenham como mutuários em contrato de crédito)²¹, por seu lado, devem gerir as suas obrigações de crédito de forma responsável e, com observância do princípio da boa fé, alertar atempadamente as instituições de crédito para o eventual risco de incumprimento de obrigações decorrentes de contratos de crédito e colaborar com estas na procura de soluções extrajudiciais para o cumprimento dessas obrigações.

Às instituições de crédito está vedada a cobrança de comissões, consideradas as prestações pecuniárias exigíveis aos clientes bancários pelas instituições de crédito como retribuição dos serviços por elas prestados, ou contratados a terceiros, no âmbito da sua atividade, pela renegociação das condições do contrato de crédito no âmbito do Decreto-Lei n.º 227/2012, designadamente no que respeita à análise e à formalização dessa operação, sem prejuízo da cobrança ao cliente bancário, mediante a apresentação da respetiva justificação documental, dos encargos suportados pelas instituições de crédito perante terceiros e que as instituições de crédito possam legitimamente repercutir nos clientes bancários, tais como pagamentos a conservatórias, cartórios notariais ou encargos de natureza fiscal.

A instituição de crédito mutuante tem, ainda, um dever legal de acompanhar, ativamente, a execução dos contratos de crédito, de gestão do risco do incumprimento. Nos termos do artigo 9.º, e sem

²¹ Vide, na jurisprudência, recusando a aplicação do regime às pessoas coletivas, o Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, de 27 de abril de 2017 [Processo: 37/15.5T8ODM-A.E1], e os Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 12 de outubro de 2017 [Processo: 6776-15.3T8ALM.L1-8] e de 9 de outubro de 2018 [Processo: 5070/16.7T8ALM-C.L1-7].



prejuízo da adoção de outros atos e procedimentos adequados ao acompanhamento permanente e sistemático da execução dos contratos de crédito, as instituições de crédito estão obrigadas, em primeiro lugar, a implementar sistemas informáticos que possibilitem a identificação oportuna da ocorrência de factos que indiciem a degradação da capacidade financeira do cliente bancário para cumprir, emitindo os correspondentes alertas.

Consideram-se, de forma não taxativa, indícios de degradação da capacidade financeira do cliente bancário para cumprir a existência de incumprimentos registados na Central de Responsabilidades de Crédito do Banco de Portugal²², a devolução e inibição do uso de cheques e correspondente inserção na lista de utilizadores de cheque que oferecem risco, a existência de dívidas fiscais e à segurança social, a sua insolvência, a existência de processos judiciais e de situações litigiosas, a penhora de contas bancárias, bem como a verificação de incumprimentos noutros contratos celebrados com a instituição de crédito. Tendo conhecimento de factos que indiciem a degradação da capacidade financeira do cliente bancário para cumprir, cabe à instituição financeira definir os procedimentos a observar e desenvolver as diligências necessárias para avaliar esses indícios, tendo em vista aferir da existência de risco efetivo de incumprimento e da respetiva extensão. Para este efeito, a instituição de crédito procede à avaliação da capacidade financeira

²² Vide LUÍS GRAÇA MOURA, “Responsabilidade de um banco por comunicações erróneas à Central de Responsabilidades de Crédito”, *III Congresso de Direito Bancário*, coord. por Miguel Pestana de Vasconcelos, Almedina, Coimbra, 2018, pág. 31 e ss.



do cliente bancário²³, podendo solicitar as informações e os documentos estritamente necessários e adequados para esse efeito, que devem ser prestados e disponibilizados no prazo máximo de dez dias²⁴.

²³ O artigo 5.º do aviso do BP 17/2012 (Diário da República n.º 243/2012, Série II de 2012-12-17), sobre a avaliação da capacidade financeira, determina que: “1 - Sempre que, de acordo com o disposto no regime geral de prevenção e regularização do incumprimento de contratos de crédito, seja necessário proceder à avaliação da capacidade financeira do cliente bancário, as instituições de crédito devem, entre outros elementos que entendam relevantes, ter em consideração os seguintes fatores: a) Idade, situação familiar e profissional do cliente bancário; b) Rendimentos auferidos pelo cliente bancário, nomeadamente a título de salário, remuneração pela prestação de serviços ou prestações sociais; c) Encargos do cliente bancário, nomeadamente com obrigações decorrentes de contratos de crédito, incluindo os celebrados com outras instituições de crédito; d) Incumprimento pelo cliente bancário de contratos de crédito celebrados com outras instituições de crédito”.

²⁴ O artigo 5.º do aviso do BP 17/2012 determina que quando seja estritamente necessário e adequado à avaliação da capacidade financeira do cliente bancário, as instituições de crédito podem solicitar a comprovação das informações prestadas, designadamente através da entrega dos seguintes documentos: a) última certidão de liquidação do imposto sobre o rendimento de pessoas singulares disponível; b) cópia de documentos comprovativos dos rendimentos auferidos pelo cliente bancário, nomeadamente a título de salário, remuneração pela prestação de serviços ou prestações sociais; c) declaração escrita do cliente bancário, atestando a veracidade, completude e atualidade das informações prestadas. Para além das informações obtidas junto do cliente bancário, as instituições de crédito podem procurar obter outras informações necessárias e adequadas à avaliação da capacidade financeira do cliente bancário, designadamente através da consulta a bases de dados de responsabilidades de



Quando verifique, em resultado da avaliação efetuada, que o cliente bancário dispõe de capacidade financeira para cumprir as obrigações decorrentes do contrato de crédito, nomeadamente através da renegociação das condições do contrato ou da sua consolidação com outros contratos de crédito, a instituição de crédito apresenta-lhe uma ou mais propostas que se revelem adequadas à sua situação financeira, objetivos e necessidades²⁵.

crédito com cobertura e detalhe informativo adequados para fundamentar essa avaliação, nos termos previstos na legislação em vigor, ou através da consulta de outras bases de dados, internas ou externas, consideradas úteis para o efeito.

²⁵ As propostas são apresentadas ao cliente bancário através de comunicação em suporte duradouro, isto é, qualquer instrumento que permita armazenar informações durante um período de tempo adequado aos fins a que as informações se destinam e que possibilite a reprodução integral e inalterada das informações armazenadas. Vide o elucidativo Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, de 27 de abril de 2017 [37/15.5T8ODM-A.E1]: *“II- Por conseguinte, e exigindo a lei, como forma de tal declaração uma ‘comunicação em suporte duradouro’ ou seja a sua representação através de um instrumento que possibilitasse a sua reprodução integral e inalterada, reconduzível, portanto, à noção de documento constante do artº 362º do Cód. Civil, não poderia a omissão de tal prova da declaração da instituição bancária/embargada ser colmatada com recurso à prova testemunhal (face à ausência de confissão expressa dos embargantes)- cfr. artº 364º nº2 do Cód. Civil. IV- Além do mais, tratando-se de uma declaração receptícia, a sua eficácia estaria também dependente da sua chegada ao conhecimento do seu destinatário (artº 224º nº1 -1ª parte do Cód. Civil que consagra a teoria da recepção), sendo sobre a instituição bancária/embargada que recaía o ónus de o provar (artº 342º nº1 do mesmo código”.* No Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 7 de junho de 2018 [Processo: 144/13.9TCFUN-A-2] considerou-se que: *“I.- Não é prova suficiente da existência, na data que dela consta, e do envio e, muito menos, da recepção de uma declaração receptícia (art.*



Neste contexto, as instituições de crédito estão obrigadas a elaborar e a implementar um Plano de Ação para o Risco de

224/1 do CC), uma fotocópia da mesma ou o simples depoimento de um empregado bancário do departamento do banco onde a declaração devia ter sido emitida, que diz que assinou a carta correspondente, sem um único elemento objectivo que o corrobore, como por exemplo um a/r, um registo, um aviso ou uma referência posterior a essa carta numa outra não impugnada, quando aliás essa carta, segundo a própria decisão recorrida que a deu como provada, não faz sentido no contexto em causa”. No Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 5 de novembro de 2018 [Processo: 3413/14.7TBVFR-A.P1], decidiu-se que: “III - Ao exigir-se como forma da declaração uma comunicação em suporte duradouro, uma carta pode ser entendida como tal, pois, possibilita reproduzir de modo integral e inalterado o seu conteúdo. IV - Se a intenção do legislador fosse a de sujeitar as partes do procedimento extrajudicial de regularização das situações de incumprimento a comunicar através de carta registada com aviso de receção, tê-la-ia consagrado expressamente”. Em sentido divergente, o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 28 de novembro de 2018 [Processo: 494/14.7TBFIG-A.C1]: “I - Nos termos do n.º 4 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, que instituiu o Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (PERSI), a instituição de crédito deve informar o cliente bancário da sua integração no PERSI, através de comunicação em suporte duradouro. II – O envio de uma carta, desacompanhada de aviso de receção, na ausência de prova sobre o efetivo recebimento da carta, é insuficiente para provar que a mencionada comunicação do banco ao cliente foi feita”. Seguindo a primeira orientação, vide o Acórdão do Tribunal da Relação de Évora [Processo: 715/16.1T8ENT-B.E1], de 21 de maio de 2020: “As comunicações de integração dos executados no PERSI e de extinção do PERSI têm de ser feitas num suporte duradouro (que inclui uma carta ou um e-mail), conforme ressalta da leitura dos artigos 14º, nº 4 e 17º, nº 3, do DL 227/2012, de 25/10. 4. A actualização da morada é um ónus do cliente bancário e a falta de cumprimento do mesmo é da sua responsabilidade. Caso seja endereçada a correspondência para a morada que foi efectivamente disponibilizada ao banco tem de se considerar cumprida a obrigação de notificação para os termos do PERSI”.



Incumprimento (PARI), referido expressamente no artigo 11.º, que descreva detalhadamente os procedimentos e as medidas adotados para o acompanhamento da execução dos contratos de crédito e a gestão de situações de risco de incumprimento.

Em particular, o PARI deve especificar:

- a) os procedimentos adotados para o acompanhamento permanente e sistemático da execução dos contratos de crédito;
- b) os factos que são considerados como indícios da degradação da capacidade financeira do cliente bancário para cumprir as obrigações decorrentes do contrato de crédito;
- c) os procedimentos desenvolvidos para a recolha, o tratamento e a análise da informação referente a clientes bancários que estejam em risco efetivo de incumprimento;
- d) os procedimentos implementados para o contacto com os clientes bancários em risco efetivo de incumprimento, incluindo, designadamente o prazo para a realização do primeiro contacto após a deteção de um dos factos a que se alude na alínea b), o qual não pode exceder 10 dias²⁶;

²⁶ O Regulamento do Banco de Portugal 17/2012 (Diário da República n.º 243/2012, Série II de 2012-12-17), no seu artigo 4.º, sobre “Contactos com os clientes bancários em risco de incumprimento ou em mora no cumprimento de obrigações decorrentes de contratos de crédito”, determina que: “1 - Nos casos em que no regime geral de prevenção e regularização do incumprimento de contratos



- e) as soluções suscetíveis de serem propostas aos clientes bancários em risco efetivo de incumprimento;
- f) as estruturas responsáveis pelo desenvolvimento dos procedimentos e ações previstas no PARI, indicando, com detalhe, as respetivas competências e descrevendo os mecanismos previstos para a sua articulação com outras estruturas ou entidades potencialmente envolvidas nesses procedimentos e ações;
- g) os planos de formação dos trabalhadores a quem sejam atribuídas tarefas no âmbito do PARI;
- h) os prestadores de serviços de gestão do incumprimento

de crédito não se exija a comunicação em suporte duradouro, as instituições de crédito, no âmbito dos procedimentos previstos no PARI e no decurso do PERSI, podem contactar os clientes bancários de forma presencial ou através de qualquer meio de comunicação à distância. 2 - As instituições de crédito e, se for o caso, os prestadores de serviços de gestão do incumprimento, devem abster-se de efetuar contactos desleais, excessivos ou desproporcionados com os clientes bancários em risco de incumprimento ou em mora no cumprimento de obrigações decorrentes de contratos de crédito. 3 - Para os efeitos previstos no número anterior, consideram-se desleais, excessivos ou desproporcionados, entre outros, os contactos, presenciais ou realizados através de qualquer meio de comunicação à distância, que: a) transmitam ao cliente bancário informação errada, pouco rigorosa ou enganosa; b) não identifiquem com precisão a instituição de crédito ou o prestador de serviços de gestão do incumprimento ou não indiquem os respetivos elementos de contacto; c) tenham teor agressivo ou intimidatório; d) ocorram no horário compreendido entre as 22 e as 9 horas do fuso horário do cliente bancário, salvo acordo prévio e expresso do mesmo; e) sejam dirigidos a endereço, número telefónico ou outro elemento de contacto que não tenha sido disponibilizado pelo cliente bancário à instituição de crédito, salvo quando o elemento de contacto relativo ao cliente bancário esteja acessível ao público”.



responsáveis pelo desenvolvimento de procedimentos e ações previstos no PARI, caso existam, detalhando os serviços contratados e os mecanismos previstos para a sua articulação com as estruturas ou com outras entidades potencialmente envolvidas nesses procedimentos e ações.

3. Incumprimento do mutuário

No caso de incumprimento do devedor – e referimo-nos agora à situação de não cumprimento pontual das obrigações, a mora -, o Decreto-Lei n.º 227/2012 impõe a realização de um procedimento extrajudicial de regularização de situações de incumprimento, o PERSI.

a) O procedimento extrajudicial de regularização de situações de incumprimento

Determina o artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 227/2012 que, no prazo máximo de quinze dias após o vencimento da obrigação em mora, a instituição de crédito informa o cliente bancário do atraso no cumprimento e dos montantes em dívida e, bem assim, desenvolve diligências no sentido de apurar as razões subjacentes ao incumprimento registado.

Mantendo-se o incumprimento das obrigações decorrentes do contrato de crédito, dar-se-á início ao procedimento extrajudicial de



regularização de situações de incumprimento²⁷, sendo o cliente bancário obrigatoriamente integrado no PERSI entre o 31.º dia e o 60.º dia subsequentes à data de vencimento da obrigação em causa.

A instituição de crédito está ainda obrigada a iniciar o PERSI sempre que o cliente bancário se encontre em mora relativamente ao cumprimento das obrigações decorrentes do contrato de crédito e solicite, através de comunicação em suporte duradouro, a sua

²⁷ Nos termos do artigo 21.º, n.º 1, nos casos em que o contrato de crédito esteja garantido por fiança, a instituição de crédito deve informar o fiador, no prazo máximo de quinze dias após o vencimento da obrigação em mora, do atraso no cumprimento e dos montantes em dívida. A instituição de crédito que interpele o fiador para cumprir as obrigações decorrentes de contrato de crédito que se encontrem em mora está obrigada a iniciar o PERSI com esse fiador sempre que este o solicite através de comunicação em suporte duradouro, no prazo máximo de dez dias após a referida interpelação, considerando-se, para todos os efeitos, que o PERSI se inicia na data em que a instituição de crédito recebe a comunicação. Aquando da interpelação para o cumprimento das obrigações decorrentes do contrato de crédito que se encontrem em mora, a instituição de crédito deve informar o fiador sobre aquela faculdade, bem como sobre as condições para o seu exercício. Sem prejuízo de se tratar de um procedimento autónomo relativamente ao PERSI desenvolvido com o cliente bancário, é aplicável ao PERSI iniciado por solicitação do fiador o disposto quanto ao prazo máximo de cinco dias para a informação do cliente bancário da sua integração no PERSI, através de comunicação em suporte duradouro, e nos artigos 15.º a 20.º do Decreto-Lei n.º 227/2012, com as devidas adaptações. A este propósito cabe referir o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 6 de junho de 2019 [Processo: 6470/14.2T8ALM.L1-6], que decidiu que o artigo 21.º “*não abrange os avalistas de títulos de crédito com função de garantia de contratos de crédito que se encontrem em situação de incumprimento*”.



integração no PERSI²⁸, ou quando o cliente bancário, que alertou para o risco de incumprimento das obrigações decorrentes do contrato de crédito, entre em mora²⁹.

Quando, na pendência do PERSI, o cliente bancário entre em mora relativamente ao cumprimento de obrigações decorrentes de outros contratos de crédito celebrados com a mesma instituição, a instituição de crédito deve procurar obter a regularização do incumprimento no âmbito de um único procedimento, informando o cliente bancário desse facto, através de comunicação em suporte duradouro, no prazo máximo de cinco dias após a ocorrência daqueles eventos. Iniciado o PERSI, segue-se a fase de avaliação e proposta. Cabe, em primeiro lugar, à instituição de crédito desenvolver as diligências necessárias para apurar se o incumprimento das obrigações decorrentes do contrato de crédito se

²⁸ Considerando-se neste caso, para todos os efeitos, que essa integração ocorre na data em que a instituição de crédito recebe a referida comunicação. Nos termos do artigo 7.º do Aviso 17/2012 do Banco de Portugal, sobre “comunicação de início do PERSI”, a comunicação pela qual a instituição de crédito informa o cliente bancário do início do PERSI deve conter, em termos claros, rigorosos e facilmente legíveis, as seguintes informações: a) identificação do contrato de crédito; b) data de vencimento das obrigações em mora; c) montante total em dívida, com descrição detalhada dos montantes relativos a capital, juros e encargos associados à mora; d) data de integração do cliente bancário no PERSI; e) elementos de contacto da instituição de crédito que o cliente bancário deve utilizar para obter informações adicionais e para negociar eventuais soluções para a regularização da situação de incumprimento que lhe sejam propostas. As instituições de crédito devem fazer acompanhar a comunicação de documento informativo elaborado em conformidade com o modelo constante do Anexo II ao Aviso.

²⁹ Nesta situação, considera-se que a integração desse cliente no PERSI ocorre na data do referido incumprimento.



deve a circunstâncias pontuais e momentâneas ou se, pelo contrário, esse incumprimento reflete a incapacidade do cliente bancário para cumprir, de forma continuada, essas obrigações nos termos previstos no contrato de crédito. Para tal, a instituição de crédito procede à avaliação da capacidade financeira do cliente bancário, podendo solicitar-lhe as informações e os documentos estritamente necessários e adequados, que devem, salvo motivo atendível, ser facultados pelo cliente bancário no prazo de dez dias. Até trinta dias após a integração do cliente bancário no PERSI, a instituição de crédito, através de comunicação em suporte duradouro, está obrigada a comunicar ao cliente bancário o resultado da avaliação desenvolvida, quando verifique que o mesmo não dispõe de capacidade financeira para retomar o cumprimento das obrigações decorrentes do contrato de crédito, nem para regularizar a situação de incumprimento, através, designadamente, da renegociação das condições do contrato ou da sua consolidação com outros contratos de crédito, sendo inviável a obtenção de um acordo no âmbito do PERSI.

Quando conclua que o mutuário dispõe de capacidade financeira para reembolsar o capital ou para pagar os juros vencidos e vincendos do contrato de crédito através, designadamente, da renegociação das condições do contrato ou da sua consolidação com outros contratos de crédito, cabe à instituição de crédito apresentar ao cliente bancário uma ou mais propostas de regularização adequadas à sua situação financeira, objetivos e necessidades. Após a apresentação de propostas, o cliente deve pronunciar-se dentro de quinze dias. Caso o cliente bancário recuse as propostas apresentadas, a instituição de crédito, quando considere que existem outras alternativas adequadas à situação do cliente bancário,



apresenta uma nova proposta. Quando o cliente bancário proponha alterações à proposta inicial, a instituição de crédito comunica-lhe, no prazo máximo de quinze dias e em suporte duradouro, a sua aceitação ou recusa, podendo igualmente apresentar uma nova proposta.

O PERSI só se extingue quando se verifique alguma das situações elencadas no artigo 17.º: a) com o pagamento integral dos montantes em mora ou com a extinção, por qualquer outra causa legalmente prevista, da obrigação em causa; b) com a obtenção de um acordo entre as partes com vista à regularização integral da situação de incumprimento; c) no 91.º dia subsequente à data de integração do cliente bancário neste procedimento, salvo se as partes acordarem, por escrito, na respetiva prorrogação; ou d) com a declaração de insolvência do cliente bancário.

A instituição de crédito pode, todavia, por sua iniciativa, extinguir o PERSI sempre que:

- a) seja realizada penhora ou decretado arresto a favor de terceiros sobre bens do devedor;
- b) seja proferido despacho de nomeação de administrador judicial provisório, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea a) do n.º 3 do artigo 17.º-C do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas;
- c) a instituição de crédito conclua, em resultado da avaliação desenvolvida nos termos do artigo 15.º, que o cliente bancário não dispõe de capacidade financeira para regularizar a situação de incumprimento, designadamente pela existência de ações executivas ou processos de



execução fiscal instaurados contra o cliente bancário que afetem comprovada e significativamente a sua capacidade financeira e tornem inexigível a manutenção do PERSI;

- d) o cliente bancário não colabore com a instituição de crédito, nomeadamente no que respeita à prestação de informações ou à disponibilização de documentos solicitados pela instituição de crédito ao abrigo do disposto no artigo 15.º, nos prazos que aí se estabelecem, bem como na resposta atempada às propostas que lhe sejam apresentadas, nos termos definidos no artigo anterior;
- e) o cliente bancário pratique atos suscetíveis de pôr em causa os direitos ou as garantias da instituição de crédito;
- f) o cliente bancário recuse a proposta apresentada, sem prejuízo do disposto no n.º 1 do artigo anterior; ou g) a instituição de crédito recuse as alterações sugeridas pelo cliente bancário a proposta anteriormente apresentada.

A instituição de crédito tem o dever de informar o cliente bancário, através de comunicação em suporte duradouro, da extinção do PERSI³⁰, descrevendo o fundamento legal para essa

³⁰ O artigo 8.º do Aviso 17/2012, do Banco de Portugal, estabelece que a comunicação pela qual a instituição de crédito informa o cliente bancário da extinção do PERSI deve conter, em termos claros, rigorosos e facilmente legíveis, as seguintes informações: a) descrição dos factos que determinam a extinção do PERSI ou que justificam a decisão da instituição de crédito de pôr termo ao referido procedimento, com indicação do respetivo fundamento legal; b) consequências da



extinção do PERSI, nos casos em que não tenha sido alcançado um acordo entre as partes, designadamente a possibilidade de resolução do contrato e de execução judicial dos créditos; c) quando esteja em causa um contrato de crédito à habitação, informação relativamente à resolução e ao direito à retoma do contrato de crédito; d) no caso de o cliente bancário estar abrangido pelo regime extraordinário de regularização do incumprimento de contratos de crédito à habitação, referência ao direito do cliente bancário à aplicação de medidas substitutivas, bem como aos termos em que poderá solicitar a sua aplicação; e) identificação das situações em que o cliente bancário pode solicitar a intervenção do Mediador do Crédito mantendo as garantias associadas ao PERSI; f) indicação dos elementos de contacto da instituição de crédito através dos quais o cliente bancário pode obter informações adicionais ou negociar soluções para a regularização da situação de incumprimento. Cfr., a propósito, o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 7 de novembro de 2017 [Processo: 29358/16.8YIPRT.C1]: *“No quadro daqueles deveres de informação, esclarecimento e proteção, cabe à instituição de crédito dar oportunidade ao contacto e negociação com a contraparte (devedor/cliente/consumidor), sem o que seria ilusória a esfera de proteção estabelecida, para o que cabe ao credor dar conhecimento à contraparte da abertura e do encerramento do PERSI, impendendo sobre si o ónus da alegação e prova da respetiva notificação”*.

O Decreto-Lei n.º 144/2009, de 17 de julho, criou a figura do mediador de crédito, que tem por missão a defesa e a promoção dos direitos, garantias e interesses legítimos de quaisquer pessoas ou entidades que sejam parte em relações de crédito, bem como contribuir para melhorar o acesso ao crédito junto do sistema financeiro. Determina o artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 227/2012, que, nos casos em que as partes não tenham chegado a um acordo que permita regularizar a situação de incumprimento, o cliente bancário que, no prazo de cinco dias, solicite a intervenção do Mediador do Crédito mantém as garantias previstas no artigo 18.º sempre que, cumulativamente: a) o PERSI tenha sido extinto com fundamento em algum dos motivos previstos na alínea c) do n.º 1 do artigo 17.º ou nas alíneas c), f) e g) do n.º 2 do mesmo preceito; b) o PERSI tenha tido por objeto o incumprimento de obrigações decorrentes de um contrato de crédito referido na



extinção e as razões pelas quais considera inviável a manutenção deste procedimento. Salvo quando o a razão da extinção do PERSI for a nomeação de administrador judicial provisório, a extinção do PERSI só produz efeitos após esta comunicação.

O Decreto-Lei n.º 227/2012 impõe ainda às instituições de crédito deveres procedimentais, nos termos dos artigos 19.º e 20.º. Estão desde logo obrigadas a elaborar um *documento interno* que descreva, em linguagem simples e clara, os procedimentos adotados no âmbito da implementação do PERSI, que deve conter, especificamente:

alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º; c) o cliente bancário intervenha como mutuário em contratos de crédito celebrados com mais do que uma instituição de crédito. As garantias previstas no artigo 18.º são aplicáveis durante os 30 dias subsequentes ao envio do processo de mediação às instituições de crédito identificadas pelo cliente bancário no pedido de mediação. O cliente bancário pode deixar de beneficiar das garantias referidas no número anterior, por iniciativa da instituição de crédito, quando: a) seja declarado insolvente; b) seja realizada penhora ou decretado arresto a favor de terceiros sobre bens do cliente bancário; c) seja proferido despacho de nomeação de administrador judicial provisório, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea a) do n.º 3 do artigo 17.º-C do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas; ou d) tenham sido instaurados contra si ações executivas ou processos de execução fiscal que afetem comprovada e significativamente a sua capacidade financeira e tornem inexigível a manutenção da mediação. Para este efeito, a instituição de crédito informa o Mediador do Crédito, através de comunicação em suporte duradouro, da cessação das garantias do cliente bancário, descrevendo o respetivo fundamento legal e as razões pelas quais considera inviável a sua manutenção, considerando-se que o cliente bancário deixa de beneficiar das referidas garantias a partir da data dessa comunicação. Recentemente, foi aprovado o Sistema Público de Apoio à Conciliação no Sobre-Endividamento, pelo Decreto-Lei n.º 105/2020, de 23 de dezembro.



- a) os procedimentos para o contacto com os clientes bancários nas várias fases do PERSI;
- b) os procedimentos para a recolha, tratamento e análise da informação referente aos clientes bancários;
- c) as soluções suscetíveis de serem propostas aos clientes bancários em incumprimento;
- d) as estruturas ou, se for o caso, os prestadores de serviços de gestão do incumprimento responsáveis pelo desenvolvimento dos procedimentos e ações previstas no PERSI, indicando, com o necessário detalhe, as respetivas competências e descrevendo os mecanismos previstos para a sua articulação com outras estruturas ou entidades potencialmente envolvidas nesses procedimentos e ações;
- e) os planos de formação dos trabalhadores a quem sejam atribuídas tarefas no âmbito do PERSI.

As instituições de crédito devem, ainda, criar, em suporte duradouro, *processos individuais* para os clientes bancários integrados no PERSI, os quais devem conter toda a documentação relevante no âmbito deste procedimento, nomeadamente as comunicações entre as partes, o relatório de avaliação da capacidade financeira desses clientes e as propostas apresentadas aos mesmos, e conservá-los durante os cinco anos subsequentes à extinção do PERSI.



O núcleo duro das garantias do cliente bancário³¹, para o tema que agora nos ocupa, consta do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 227/2012. No período compreendido entre a data de integração do cliente bancário no PERSI e a extinção deste procedimento, a instituição de crédito está impedida de:

- a) resolver o contrato de crédito com fundamento em incumprimento;
- b) intentar ações judiciais tendo em vista a satisfação do seu

³¹ O Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 9 de fevereiro de 2017 [Processo: 94/13.5TBCM-N-A.G1.S1], decidiu que: *“resultando da facticidade provada que em Maio de 2011, i.e., antes mesmo da entrada em vigor do referido diploma, a exequente havia iniciado um procedimento extrajudicial de regularização da situação de incumprimento dos executados, equiparado ao PERSI, que se prolongou até Março de 2013 e que só não se concretizou através de dação em cumprimento de um imóvel por facto imputável a estes últimos, não é de aplicar ao caso o regime previsto no DL n.º 272/2012, de 25-10, sob pena de a pretensão dos executados/oponentes configurar abuso de direito. V - A circunstância de os executados/oponentes não terem sido formalmente integrados no PERSI não lhes retirou direitos, nem lhes reduziu expectativas legítimas, posto que a acção executiva só foi instaurada depois de gorada a concretização da solução negociada por razões só àqueles imputáveis”*. Igualmente, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 10 de fevereiro de 2019 [Processo: 144/13.9TCFUN-A.L1.S1] considerou que *“I. A exigência de integração dos clientes bancários, em situação de mora há mais de um ano, à data da entrada em vigor do DL n.º 227/2012, de 25-10, no regime de regularização (PERSI) ali estabelecido, depende, nos termos do respetivo art. 39.º, da vigência dos contratos de crédito – o que não ocorre se estes entretanto já tiverem sido objeto de resolução com fundamento no incumprimento. II - Ademais, sob pena de se incorrer em abuso de direito, não faria sentido que, bem mais de um ano depois do início do incumprimento e depois de terem estado em curso negociações, sem sucesso (de parte a parte), fosse exigível à exequente a integração formal dos executados no regime do PERSI”*.



crédito³²;

³² Vide Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, de 6 de outubro de 2016 [Processo: 4956/14.8T8ENT-A.E1]: “A integração do cliente bancário (e, bem assim, do fiador) no PERSI, aprovado pelo Decreto-Lei nº 227/2012, de 25 de Outubro, é obrigatória, quando verificados os respectivos pressupostos, pelo que a ação executiva só pode ser intentada contra os obrigados após a extinção deste procedimento.” No Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, de 8 de março de 2018 [Processo: 2267/15.0T8ENT-A.E1], decidiu-se que: “Estamos, assim, perante uma exceção dilatória inominada que impedia ab initio a instauração de ação executiva para a efectiva satisfação do crédito do exequente e que implica a absolvição da instância com as consequências descritas na decisão sob censura, incluindo a comunicação ao Banco de Portugal. Em suma, no presente caso, existe uma situação de um crédito que não é exigível, por incumprimento de norma imperativa, a qual constitui, do ponto de vista adjetivo – com repercussões igualmente no domínio substantivo –, uma condição objetiva de procedibilidade. Por analogia, na busca do lugar paralelo, este vício encaixa no regime jurídico das exceções dilatórias, embora in casu seja de natureza atípica, sendo que, apelando à filosofia, intenção e objetivos legais, o mesmo não admite o respetivo suprimento da falta de pressupostos processuais, dado que se trata de uma irregularidade insanável e sujeita a disciplina diretiva e de carácter excecional. Porém, tal não obsta a que a entidade bancária venha a interpor nova ação executiva tendente à satisfação do seu crédito, uma vez cumpridas as exigências específicas contidas no diploma sub judice”. Igualmente do Tribunal da Relação de Évora, o Acórdão de 28 de junho de 2018 [Processo: 2791/17.0T8STB-C.E1] se decidiu que: “4 – A preterição de sujeição do devedor ao PERSI é de conhecimento oficioso, e como tal a sua invocação pela parte, ou a sua apreciação oficiosa, está subtraída ao prazo concedido para apresentação da defesa, regendo, por isso, a última parte do n.º 2 do art.º 573º do CPC, que descarta a aplicação do princípio da preclusão”. Igualmente no bom sentido, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 19 de maio de 2020 [Processo: 6023/15.8T8OER-A.L1.S1]: “O cumprimento prévio dos deveres impostos pelo regime do PERSI constitui um pressuposto específico da ação



- c) ceder a terceiro uma parte ou a totalidade do crédito;
- d) transmitir a terceiro a sua posição contratual.

Sem prejuízo do disposto nas alíneas b), c) e d) do número anterior, a instituição de crédito pode:

- a) fazer uso de procedimentos cautelares adequados a assegurar a efetividade do seu direito de crédito;
- b) Ceder créditos para efeitos de titularização;
- c) ceder créditos ou transmitir a sua posição contratual a outra instituição de crédito.

Caso a instituição de crédito ceda o crédito ou transmita a sua posição contratual nos termos previstos na alínea c) do número anterior, a instituição de crédito cessionária está obrigada a prosseguir com o PERSI, retomando este procedimento na fase em que o mesmo se encontrava à data da cessão do crédito ou da transmissão da posição contratual.

Acresce que, antes de decorrido o prazo de quinze dias a contar da comunicação da extinção do PERSI, a instituição de crédito está impedida de praticar aqueles atos, no caso de contratos de crédito para a aquisição, construção e realização de obras em habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, bem como para a aquisição de terrenos para construção de habitação própria, e em que a extinção do referido procedimento tenha por fundamento

executiva movida por uma entidade financeira contra um devedor consumidor, cuja ausência se traduz numa exceção dilatória inominada de conhecimento oficioso que conduz à absolvição da instância”.



a alínea c) do n.º 1 (contratos de crédito a consumidores abrangidos pelo disposto no Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho, com exceção dos contratos de locação de bens móveis de consumo duradouro que prevejam o direito ou a obrigação de compra da coisa locada, seja no próprio contrato, seja em documento autónomo), ou as alíneas c) (a instituição de crédito conclua, em resultado da avaliação desenvolvida nos termos do artigo 15.º, que o cliente bancário não dispõe de capacidade financeira para regularizar a situação de incumprimento, designadamente pela existência de ações executivas ou processos de execução fiscal instaurados contra o cliente bancário que afetem comprovada e significativamente a sua capacidade financeira e tornem inexigível a manutenção do PERSI), f) (o cliente bancário recuse a proposta apresentada, sem prejuízo do disposto no n.º 1 do artigo anterior); ou g) (a instituição de crédito recuse as alterações sugeridas pelo cliente bancário a proposta anteriormente apresentada) do n.º 2 do artigo 17.º.

b) Efeitos do incumprimento no contrato de crédito à habitação

Verificada a obrigatoriedade do PERSI, vejamos agora a proteção específica resultante do regime do crédito à habitação.

O artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017 determina que em caso de incumprimento do contrato de crédito pelo consumidor, o



mutuante só pode invocar a perda do *benefício do prazo*³³ ou a *resolução do contrato*³⁴ se cumulativamente ocorrerem 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.

O incumprimento parcial da prestação não é considerado para estes efeitos, desde que o consumidor proceda ao pagamento do montante em falta e dos juros de mora eventualmente devidos até ao momento da prestação seguinte. Note-se que, neste momento, após o incumprimento de três prestações e o decurso do prazo suplementar concedido para regularização, já terá sido extinto o PERSI, porquanto, salvo acordo escrito na prorrogação, este termina no 91.º dia subsequente à integração do cliente bancário neste procedimento, como vimos acima.

A resolução operada não é, todavia, estável até termo do prazo

³³ Relembre-se que nos termos do artigo 781.º, do Código Civil, se a obrigação puder ser liquidada em duas ou mais prestações, a falta de realização de uma delas importa o vencimento de todas. O artigo 934.º, também do Código Civil, estabelece que, vendida a coisa a prestações, a falta de pagamento de uma só prestação que não exceda a oitava parte do preço não importa a perda do benefício do prazo relativamente às prestações seguintes. As especificidades das relações subjacentes vão requerendo e justificando uma intensificação da proteção.

³⁴ Cfr. o artigo 808.º do Código Civil, sobre a perda do interesse do credor ou recusa do cumprimento.



para a oposição à execução ou para a venda executiva³⁵.

O consumidor inadimplente tem ainda direito à *retoma do contrato* no prazo para a oposição à execução relativa a créditos à habitação ou até à venda executiva do imóvel sobre o qual incide a hipoteca, caso não tenha havido lugar a reclamação de créditos por outros credores, e desde que se verifique o pagamento das prestações vencidas e não pagas, bem como os juros de mora e as despesas em que o mutuante tenha incorrido, quando documentalmente justificadas. Trata-se de uma verdadeira retoma do contrato: considera-se sem efeito a sua resolução, mantendo-se o contrato de crédito em vigor nos exatos termos e condições iniciais, com eventuais alterações³⁶, não se verificando qualquer novação do contrato ou das garantias que asseguram o seu cumprimento. O mutuante apenas está obrigado a aceitar a retoma do contrato duas vezes durante a respetiva vigência.

4. Empréstimos de mau desempenho/improdutivos (*Non Performed Loans*)

Se o mutuário não conseguir cumprir as prestações devidas

³⁵ Como refere MIGUEL PESTANA VASCONCELOS, *Direito Bancário*, 2.ª ed., Almedina, Coimbra, 2019, pág. 210, a resolução só se consolida efetivamente depois de decorrido o prazo em que o consumidor pode gerar a sua ineficácia.

³⁶ Sobre a capitalização de juros, vide MIGUEL BRITO BASTOS, “Capitalização de juros em contratos de concessão de crédito bancário”, *III Congresso de Direito Bancário*, coord. por Miguel Pestana de Vasconcelos, Almedina, Coimbra, 2018, pág. 259 e ss.



vencidas há mais de 90 dias ou se se concluir pela improbabilidade de que o mutuário venha a pagar o seu empréstimo, o empréstimo é classificado como empréstimo de mau desempenho ou improdutivo (*Non Performed Loans* [NPLs])³⁷.

Os NPLs são, pois, créditos bancários que estão sujeitos a reembolso com atraso ou que não são suscetíveis de serem reembolsados sem que se tenha de recorrer à execução de garantias, representando, nesta medida, um problema para os mutuários. Por um lado, a instituição que concedeu o empréstimo pode perder parte ou a totalidade do montante que emprestou e deixa de ter o lucro esperado com a remuneração da quantia mutuada. Por outro lado, as perdas, geradas ou esperadas, associadas a um NPL têm de ser reconhecidas nas contas da instituição, através do registo de imparidades, penalizando os resultados dos bancos e a consequente *ratio* de solvabilidade. Acresce, ainda, que os bancos têm que afetar recursos humanos e logísticos ao tratamento destes ativos, com prejuízo para as suas atividades centrais³⁸. Por último, é compreensível que os bancos com elevados níveis de NPLs tenham, seguramente, mais dificuldade em aceder aos mercados financeiros para emissão de dívida e capital. Se a existência de créditos em

³⁷ Vide o Regulamento de Execução (UE) 2015/227 da Comissão, de 9 de janeiro de 2015, que altera o Regulamento de Execução (UE) 680/2014 que estabelece normas técnicas de execução no que diz respeito ao relato para fins de supervisão das instituições de acordo com o Regulamento (UE) n.º 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho.

³⁸ A propósito daquelas atividades, em 14 de março de 2018, foi apresentada uma Proposta de Diretiva do Parlamento Europeu e do Conselho relativa aos gestores de créditos, aos compradores de créditos e à recuperação de garantias reais (COM/2018/0135 final - 2018/063 (COD)).



incumprimento representa uma preocupação grave para as instituições financeiras, pode igualmente gerar repercussões transfronteiras negativas e afetar a percepção do mercado do setor bancário da União Europeia (travando o investimento e, por conseguinte, a economia).

Em resposta a esta preocupação, o Regulamento (UE) n.º 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de junho de 2013, relativo aos requisitos prudenciais para as instituições de crédito e para as empresas de investimento³⁹, tendo em vista a

³⁹ E que altera o Regulamento (UE) n.º 648/2012 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de julho de 2012, relativo aos derivados do mercado de balcão, às contrapartes centrais e aos repositórios de transações. A Declaração do G20, de 2 de abril de 2009, sobre o Reforço do Sistema Financeiro, apelou a iniciativas internacionalmente consistentes destinadas, após a recuperação económica, a reforçar a transparência, a obrigação de prestar contas e a regulação, através da melhoria da quantidade e qualidade do capital no sistema bancário. Apelou também à introdução de uma medida suplementar, não baseada no risco, para conter o crescimento da alavancagem no sistema bancário e ao desenvolvimento de um quadro de reservas prudenciais de liquidez mais robustas. Em resposta ao mandato conferido pelo G20, o Grupo de Governadores e Chefes de Supervisão acordou, em setembro de 2009, em várias medidas destinadas a reforçar a regulação do setor bancário, que foram aprovadas pelos líderes do G20 na Cimeira de Pittsburgh de 24 e 25 de setembro de 2009 e pormenorizadas em dezembro de 2009. Em julho e setembro de 2010, o GGCS emitiu dois outros comunicados relativos à estrutura e calibração dessas novas medidas e, em dezembro de 2010, o Comité de Basileia de Supervisão Bancária (CBSB) publicou as medidas finais, designadas por quadro de Basileia III. O Grupo de Alto Nível sobre a Supervisão Financeira na UE, presidido por Jacques de Larosière, convidou a União a desenvolver um conjunto mais harmonizado de medidas de regulação financeira.



salvaguarda de um ambiente bancário sustentável e diversificado na União, viria a salientar a necessidade de as autoridades competentes estarem habilitadas a impor requisitos de fundos próprios mais rigorosos às instituições de importância sistémica que, devido às suas atividades comerciais, pudessem constituir uma ameaça para a economia mundial. Considerou, ainda, serem necessários requisitos financeiros equivalentes para assegurar garantias similares aos aforradores das instituições que detenham fundos ou valores mobiliários pertencentes aos seus clientes, bem como condições de concorrência equitativas entre grupos comparáveis de instituições⁴⁰.

Nos termos do artigo 178.º daquele diploma, deve considerar-se que se verificou uma situação de incumprimento, no que se refere a

No contexto da futura arquitetura europeia de supervisão, o Conselho Europeu de 18 e 19 de junho de 2009 sublinhou também a necessidade de estabelecer um conjunto único de regras europeias aplicáveis a todas as instituições de crédito e empresas de investimento no mercado interno. A Diretiva 2006/48/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 14 de junho de 2006, relativa ao acesso à atividade das instituições de crédito e ao seu exercício, e a Diretiva 2006/49/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 14 de junho de 2006, relativa à adequação dos fundos próprios das empresas de investimento e das instituições de crédito, haviam sido por diversas vezes alteradas de forma substancial e muitas das suas disposições eram aplicáveis tanto às instituições de crédito como às empresas de investimento. Por razões de clareza e a fim de assegurar uma aplicação coerente dessas disposições, considerou-se conveniente fundi-las em novos atos legislativos aplicáveis às instituições de crédito e às empresas de investimento: o Regulamento (UE) n.º 575/2013 e a Diretiva 2013/36/UE do Parlamento Europeu e do Conselho. Conjuntamente, estes instrumentos constituem o enquadramento jurídico que rege o acesso à atividade, o quadro de supervisão e as regras prudenciais aplicáveis às instituições de crédito e às empresas de investimento.

⁴⁰ Cfr. Considerandos 32 e 33.



um dado devedor, quando se verificar pelo menos uma das seguintes situações:

- a) a instituição considera que, se não recorrer a medidas como o acionamento das eventuais garantias detidas, existe uma probabilidade reduzida de que o devedor cumpra na íntegra as suas obrigações de crédito perante a instituição, a empresa-mãe ou qualquer das suas filiais;
- b) o devedor regista um atraso superior a 90 dias relativamente a uma obrigação de crédito significativa perante a instituição, a sua empresa-mãe ou qualquer das suas filiais⁴¹.

Os elementos indicativos da reduzida probabilidade de pagamento incluem o seguinte:

- a) a instituição atribui à obrigação de crédito o estatuto de crédito improdutivo;
- b) a instituição reconhece um ajustamento de crédito específico resultante da perceção de uma importante deterioração da qualidade de crédito, desde o momento em que a instituição assumiu a posição em risco;
- c) a instituição vende a obrigação de crédito, incorrendo assim numa perda económica significativa;
- d) a instituição autoriza uma reestruturação urgente da obrigação de crédito, quando isso possa resultar numa

⁴¹ Em consonância, vide os artigos 17.º, alínea c), do Decreto-Lei n.º 227/2012, e 27.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017.



obrigação financeira menor devido a uma importante remissão ou adiamento do reembolso do capital em dívida, do pagamento de juros ou, se for caso disso, comissões;

- e) a instituição solicitou a declaração de falência do devedor ou uma ordem semelhante relativamente à obrigação de crédito desse devedor perante a referida instituição, a sua empresa-mãe ou qualquer das suas filiais;
- f) o devedor solicitou uma declaração de falência ou uma situação de proteção semelhante, ou foi colocado numa dessas situações, para evitar ou protelar o reembolso da sua obrigação de crédito perante a instituição, a empresa-mãe ou qualquer das suas filiais.

De acordo com o relatório elaborado por um subgrupo do Comité dos Serviços Financeiros do Conselho, os NPLs representavam quase 1 bilião de euros no final de 2016, o que equivalia a cerca de 6,7% do PIB da UE e 5,1% do total dos créditos bancários. Consequentemente, em 11 de julho de 2017, o Conselho chegou a acordo sobre um plano de ação para fazer face ao problema dos NPLs no setor bancário⁴², definindo uma combinação de medidas políticas relativamente à supervisão bancária, à reforma dos quadros de insolvência e de recuperação de dívidas, ao desenvolvimento de mercados secundários para NPLs e à reestruturação do setor bancário.

⁴² “Plano de ação para combater os créditos não produtivos na Europa”, adotado, em julho de 2017, pelo Conselho para as Questões Económicas e Financeiras (ECOFIN, na sigla inglesa), sob a forma de Conclusões do Conselho.



O “Plano de ação para combater os créditos não produtivos na Europa”⁴³ seguiu uma abordagem abrangente, centrada num conjunto de medidas políticas em quatro domínios: i) regulamentação e supervisão bancária, ii) reformas dos quadros legislativos nacionais em matéria de reestruturação, insolvência e recuperação de dívidas, iii) desenvolvimento de mercados secundários para os ativos em dificuldades, e iv) promoção da reestruturação do sistema bancário.

Algumas das medidas tomadas visavam fomentar um rápido reconhecimento e uma melhor gestão dos NPLs e/ou ainda contribuir para aumentar o valor de mercado desses mesmos NPLs. O objetivo era, assumidamente, que perante uma degradação do desempenho de empréstimos, existissem mecanismos de execução mais eficazes para os empréstimos garantidos que permitissem às instituições de crédito avançar para a execução dos NPLs, sob reserva de salvaguardas apropriadas para os devedores. Numa situação de aumento exponencial de NPLs, como se relatava acontecer em alguns bancos e em alguns Estados-Membros, os bancos poderiam vender esses empréstimos a outros operadores em mercados secundários transparentes, competitivos e eficazes. Este plano exortava diferentes instituições, incluindo a Comissão⁴⁴, a tomar medidas para combater os elevados rácios de NPLs na Europa.

⁴³ Doc. 9854/17.

⁴⁴ Na sua Comunicação sobre a conclusão da União Bancária, de 11 de outubro de 2017, a Comissão anunciou que iria trabalhar num pacote abrangente de medidas de combate aos NPLs na Europa. Além disso, no pacote da Comissão relativo à UEM, de 6 de dezembro de 2017, foram estabelecidos um roteiro e apresentadas propostas concretas para o aprofundamento da União Económica e Monetária.



No âmbito da supervisão, foram emitidas orientações ao nível do Mecanismo Único de Supervisão sobre o registo de imparidades para os créditos que viessem a tornar-se não produtivos a partir de 1 de abril de 2018, existindo também iniciativas para lidar com o *stock* destes ativos (por exemplo, os planos de redução de NPLs que foram exigidos aos bancos com ratio de NPLs superior). Outras iniciativas, a nível nacional e europeu, vieram a ser implementadas, com o objetivo de facilitar a transação de NPLs em mercado, atuar de forma preventiva sobre a própria concessão de crédito e sobre a gestão “precoce” dos primeiros sinais de alerta relativos a esses créditos, de forma a mitigar o surgimento de NPLs no futuro, e melhorar o enquadramento legal e judicial, que é central em processos de recuperação destes créditos. A Autoridade Bancária Europeia (EBA, na sigla inglesa)⁴⁵ emitiu as “Orientações sobre a divulgação de exposições não produtivas e exposições reestruturadas”⁴⁶, no dia 26 de abril de 2019, com o objetivo de aumentar a transparência e divulgação da informação ao mercado por parte das instituições de crédito sobre a qualidade dos seus ativos.

Os créditos não produtivos dos bancos portugueses chegaram a

⁴⁵ As autoridades Europeias de Supervisão (ESAs) são a Autoridade Bancária Europeia (EBA), criada pelo Regulamento (UE) 1093/2010 do Parlamento Europeu e do Conselho, a Autoridade Europeia dos Seguros e Pensões Complementares de Reforma (EIOPA), criada pelo Regulamento (UE) 1094/2010 do Parlamento Europeu e do Conselho, e a Autoridade Europeia dos Valores Mobiliários e dos Mercados (ESMA), criada pelo Regulamento (UE) 1095/2010 do Parlamento Europeu e do Conselho.

⁴⁶ “Orientações” ou “EBA/GL/2018/10”. Para enquadramento, vide PAULO CÂMARA, “O governo dos bancos”, *III Congresso de Direito Bancário*, coord. por Miguel Pestana de Vasconcelos, Almedina, Coimbra, 2018, págs. 435 e ss.



ter um peso de quase 18% do crédito total, em junho de 2016. Desde esse pico, os NPLs do setor bancário nacional têm seguido uma trajetória descendente, conseguida através de processos de recuperação deste tipo de ativos, que entretanto – e beneficiando também da fase positiva do ciclo económico – deixam de ser “*non performing*”, do abate de empréstimos ao ativo das instituições e da venda de carteiras de NPLs⁴⁷.

A transação de NPLs em mercado implica a cessão de créditos em massa por parte das entidades financeiras, pelo que se impõe agora uma análise dos efeitos que a cessão do seu crédito pode ter para o consumidor.

5. Cessão de créditos e direitos do consumidor

O artigo 577º do Código Civil estabelece que o credor pode ceder a terceiro uma parte ou a totalidade do crédito, independentemente do consentimento do devedor, contanto que a cessão não seja interdita por determinação da lei ou convenção das partes e o crédito não esteja, pela própria natureza da prestação, ligado à pessoa do credor. O cedente transmite o seu crédito a outrem, o cessionário, que lhe vai suceder na titularidade do direito, com a consequente modificação subjetiva da relação obrigacional.

O termo cessão designa quer o contrato realizado entre o cedente

⁴⁷ Informação do Banco de Portugal sobre os indicadores do sector bancário, disponível em <https://bpstat.bportugal.pt/serie/12504544>



e o cessionário (*Abretung*), quer o efeito fundamental do negócio (*Übertragung*)⁴⁸.

No dia 1 de julho de 2019, entrou em vigor o Decreto-Lei n.º 42/2019, de 28 de março, que estabeleceu um regime simplificado para a cessão de carteiras de créditos. Considera-se, nos termos do artigo 2.º, cessão de créditos em massa aquela em que o cessionário seja uma instituição de crédito, sociedade financeira ou uma sociedade de titularização de créditos sempre que o preço de alienação global dos créditos a ceder seja, no mínimo, de 50.000,00 Euros, e a carteira seja composta por, pelo menos, 50 créditos distintos.

A cessão de créditos em massa é celebrada por documento particular, que constitui título bastante para efeitos do registo da transmissão dos créditos hipotecários, ou das respetivas garantias sujeitas a registo, quando contenha o reconhecimento presencial das assinaturas do cedente e do cessionário. Estabelece o artigo 3.º, n.º 1, que o cessionário se considera habilitado em todos os processos em que estejam em causa créditos objeto de cessão, competindo-lhe apenas juntar ao processo cópia do contrato de cessão, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 356.º do Código de Processo Civil. O cedente deve informar o cessionário sobre quaisquer causas que sejam instauradas contra si respeitantes a certo crédito cedido, no prazo máximo de cinco dias após a sua citação. Os registos

⁴⁸ Seguimos a distinção de ANTUNES VARELA, *Das Obrigações em Geral II*, 7.ª ed., Almedina, pág. 296, nota 1, apenas por razões de exposição e por nos parecer que o legislador, no Decreto-Lei n.º 42/2019, de 28 de março, também o fez. Para crítica, vide MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações II*, 9.ª ed., Almedina, Coimbra, 2014, pág. 16, e MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil II*, tomo 4, pág. 217.



necessários em função das operações de cessão de créditos em massa são realizados de forma centralizada em processo unitário e expedito, mediante uma única apresentação, e dispensam a apresentação da prova da situação matricial referida no artigo 31.º do Código do Registo Predial. Os termos deste registo, que tem natureza urgente, encontram-se fixados pela Portaria 228/2019, do Ministério da Justiça, de 22 de julho.

Na cessão de créditos, o crédito permanece inalterado, apenas se verificando a substituição do credor originário por um novo credor. Como a cessão dos créditos resultantes de um contrato de crédito hipotecário tem por efeito transmitir para o cessionário o (mesmo) direito de que era titular o cedente, transmitem-se para o adquirente, salvo convenção em contrário, as garantias e outros acessórios do crédito (artigo 582.º) e, imperativamente, por força do artigo 35.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, as garantias do devedor. Consequentemente, o cessionário fica, *inter alia*, obrigado aos deveres de informação e de renegociação do contrato que impendiam sobre o original mutuante⁴⁹. *Et pour cause*, lembre-se que o artigo 586.º do Código Civil estabelece que o cedente é obrigado a entregar ao cessionário os documentos e outros meios probatórios do crédito, que estejam na sua posse e em cuja conservação não tenha interesse legítimo⁵⁰. Para além da

⁴⁹ Vide, *supra*, ponto 2.

⁵⁰ Por todos, vide FACULDADE DE DIREITO DA UCP, *Comentário ao Código Civil*, anot. ao artigo 585.º, pág. 615 (por Ana Taveira da Fonseca), p. 620, chamando a atenção para os deveres laterais ou acessórios de conduta impostos pela boa fé a ambas as partes de uma relação obrigacional incluem deveres de informação ou esclarecimento, pelo que o cedente estará vinculado a transmitir ao cessionário toda a informação relevante para o exercício do direito cedido.



documentação relativa ao crédito, cabem aqui necessariamente o processo individual dos clientes bancários integrados no PERSI, que a instituição de crédito deve conservar por cinco anos após a extinção do procedimento, nos termos do artigo 20.º Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro.

O devedor continua adstrito exatamente à mesma prestação a que se vinculou perante o cedente, resultante de um contrato de crédito à habitação, cuja qualificação como contrato de consumo é determinada⁵¹ no momento da celebração do contrato, cristalizando, e importando a sua sujeição a um determinado regime legal imperativo, no caso, o Decreto-Lei n.º 74-A/2017. Como estabelece o artigo 585.º do Código Civil, o *debitor cessus* pode opor ao cessionário, ainda que este os ignorasse, todos os meios de defesa que lhe seria lícito invocar contra o cedente, com ressalva dos que provenham de facto posterior ao conhecimento da cessão. Resulta do regime geral que a cessão não pode colocar o devedor em pior situação do que aquela em que ele anteriormente se encontrava⁵²,

⁵¹ Sobre a categorização dos contratos de consumo, vide CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA, *Direito do Consumo*, Almedina, Coimbra, 2005, pág. 87. Sublinhe-se, todavia, que mais do que contratos de consumo, o que poderá estar em causa no que à aplicação do Decreto-Lei n.º 74-A/2017 diz respeito são contratos assimétricos. Vide VINCENZO ROPPO “From Consumer to Asymmetric Contracts”, *ECRL* (2009), págs. 304-349.

⁵² CARLOS MOTA PINTO, *Cessão da Posição Contratual*, Almedina, Coimbra, 1982, pág. 165 e 486 e ss; ANTUNES VARELA, *Direito das Obrigações II*, 7.ª ed. Almedina, Coimbra, 1997, págs. 327 e ss; MÁRIO JÚLIO ALMEIDA COSTA, *Direito das Obrigações*, 12.ª ed., Almedina, Coimbra, 2016, págs. 818 e 819.º; LUÍS MENEZES LEITÃO, *ob. cit.*, pág. 29; Faculdade de Direito da UCP, *Comentário ao Código Civil*, anot. ao artigo 585, pág. 615 (por Ana Taveira da Fonseca).



mas a estatuição é reiterada e reforçada pelo carácter imperativo das garantias do consumidor, como resulta expresso, em especial, dos artigos 35.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017.

Relembre-se que, conforme determina o artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 227/2012, no período compreendido entre a data de integração do cliente bancário no PERSI e a extinção deste procedimento, a instituição de crédito está impedida de ceder a terceiro uma parte ou a totalidade do crédito ou transmitir a terceiro a sua posição contratual. Apenas se admite que a instituição possa ceder créditos para efeitos de titularização ou ceder créditos ou transmitir a sua posição contratual a outra instituição de crédito. Neste último caso, reiteramos, a *“instituição de crédito cessionária está obrigada a prosseguir com o PERSI, retomando este procedimento na fase em que o mesmo se encontrava à data da cessão do crédito ou da transmissão da posição contratual.”*

A cessão de crédito, em PERSI, a uma qualquer empresa de gestão de cobrança ou de recuperação de crédito é, pois, nula, nos termos do artigo 294.º, do Código Civil, por contrariedade a norma legal imperativa⁵³. Após a extinção do PERSI, a cessão já não contrariará a lei, mas os direitos do consumidor no contexto do incumprimento, *maxime*, quanto à informação e renegociação do contrato, permanecem inalterados, porquanto a cessão do crédito importa apenas uma modificação da contraparte negocial e em nada bole

⁵³ Sobre invalidade e desvalor do ato, PEDRO PAIS DE VASCONCELOS, *ob. cit.*, págs. 646 e ss; CARLOS MOTA PINTO (por ANTÓNIO PINTO MONTEIRO e PAULO MOTA PINTO), *Teoria Geral do Direito Civil*, 4.ª ed., Coimbra Editora, 2008, págs. 615 e ss.



com a natureza objetiva do crédito⁵⁴.

Uma recusa de informação sobre a situação de incumprimento do devedor, ou da retoma do contrato de crédito, bem como o assédio sobre o mutuário, podem consubstanciar práticas comerciais desleais, proibidas pelo Decreto-Lei n.º 57/2008, de 26 de março. São práticas comerciais, para efeitos deste diploma, 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. Em geral⁵⁵, e nos termos do artigo 5.º, é desleal qualquer prática comercial desconforme à diligência profissional, que distorça ou seja suscetível de distorcer de maneira substancial o comportamento económico do consumidor seu destinatário ou que

⁵⁴ Em 14 de Março de 2018 foi apresentada a já referida Proposta de Diretiva do Parlamento Europeu e do Conselho relativa aos gestores de créditos, aos compradores de créditos e à recuperação de garantias reais (COM/2018/0135 final - 2018/063 (COD). Nos termos do seu artigo 38.º, a Diretiva 2014/17/UE seria aditado um artigo 28.º, com a seguinte redação: “1. *Caso os direitos do credor ao abrigo de um contrato de crédito ou o próprio contrato sejam cedidos a um terceiro, o consumidor pode exercer em relação ao cessionário qualquer meio de defesa que pudesse invocar perante o credor original, incluindo o direito à compensação, desde que esta seja permitida no Estado-Membro em causa.* 2. *O consumidor deve ser informado da cessão referida no n.º 1”.* Vide, a respeito, a Comunicação da Comissão ao Parlamento Europeu, ao Conselho e ao Banco Central Europeu – ‘Segundo relatório sobre os progressos realizados na redução do crédito não produtivo na Europa’ COM(2018) 133, de 14 de março de 2018.

⁵⁵ Vide o nosso “A propósito das práticas comerciais desleais: contributo para uma tutela positiva do consumidor”, *Estudos de Direito do Consumidor* 13 (2017), págs. 107-211, disponível em https://www.fd.uc.pt/cdc/pdfs/rev_13_completo.pdf



o afete relativamente a certo bem ou serviço⁵⁶.

Como critério de concretização da diligência do profissional tem especial valor a orientação do Banco de Portugal, no seu Regulamento 17/2012, que determina que as *instituições de crédito e, se for o caso, os prestadores de serviços de gestão do incumprimento, devem abster-se de efetuar contactos desleais, excessivos ou desproporcionados com os clientes bancários em risco de incumprimento ou em mora no cumprimento de obrigações decorrentes de contratos de crédito, nomeadamente que transmitam ao cliente bancário informação errada, pouco rigorosa ou enganosa; não identifiquem com precisão a instituição de crédito ou o prestador de serviços de gestão do incumprimento ou não indiquem os respetivos elementos de contacto; tenham teor agressivo ou intimidatório; d) ocorram no horário compreendido entre as 22 e as 9 horas do fuso horário do cliente bancário, salvo acordo prévio e expresso do mesmo; sejam dirigidos a endereço, número telefónico ou outro elemento de contacto que não tenha sido disponibilizado pelo cliente bancário à instituição de crédito, salvo quando o elemento de contacto relativo ao cliente bancário esteja acessível ao público*".

São ainda desleais, em especial, as práticas comerciais enganosas ou agressivas.

⁵⁶ O carácter leal ou desleal da prática comercial é aferido utilizando-se como referência o consumidor médio, ou o membro médio de um grupo, quando a prática comercial for destinada a um determinado grupo de consumidores. Veja-se o nosso "O lugar da vulnerabilidade no Direito do Consumidor português", *Estudos de Direito do Consumidor* 15 (2019), págs. 255-311, https://www.fd.uc.pt/cdc/pdfs/rev_15_completo.pdf ;



O artigo 8.º daquele diploma considera como prática comercial enganosa e desleal - e portanto conduz ou é suscetível de conduzir o consumidor a tomar uma decisão de transação que não teria tomado de outro modo - a omissão que, tendo em conta todas as suas características e circunstâncias e as limitações do meio de comunicação, omite uma informação com requisitos substanciais para uma decisão negocial esclarecida do consumidor, ou em que o profissional oculte ou apresente de modo pouco claro, ininteligível ou tardio aquela informação.

Determina ainda o artigo 11.º daquele diploma que é agressiva a prática comercial que, devido a assédio, coação ou influência indevida, limite ou seja suscetível de limitar significativamente a liberdade de escolha ou o comportamento do consumidor em relação a um bem ou serviço e, por conseguinte, conduz ou é suscetível de conduzir o consumidor a tomar uma decisão de transação que não teria tomado de outro modo.

Para efeito desta qualificação, atende-se ao caso concreto e a todas as suas características e circunstâncias, devendo ser considerados os seguintes aspetos:

- a) momento, local, natureza e persistência da prática comercial;
- b) recurso a linguagem ou comportamento ameaçadores ou injuriosos;
- c) aproveitamento consciente pelo profissional de qualquer infortúnio ou circunstância específica que pela sua gravidade prejudique a capacidade de decisão do consumidor, com o objetivo de influenciar a decisão deste em relação ao bem ou serviço;



- d) qualquer entrave não contratual oneroso ou desproporcionado imposto pelo profissional, quando o consumidor pretenda exercer os seus direitos contratuais, incluindo a resolução do contrato, a troca do bem ou serviço ou a mudança de profissional;
- e) qualquer ameaça de exercício de uma ação judicial que não seja legalmente possível.

O legislador define no artigo 3.º, alínea j), a influência indevida como a utilização pelo profissional de uma posição de poder para pressionar o consumidor (como há-de ser inequivocamente aquela de uma empresa credora), mesmo sem recurso ou ameaça de recurso à força física, de forma que limite significativamente a capacidade de o consumidor tomar uma decisão esclarecida, e na alínea i) define decisão de transação como a decisão tomada por um consumidor sobre a questão de saber se, como e em que condições adquirir, pagar integral ou parcialmente, conservar ou alienar um produto ou exercer outro direito contratual em relação ao produto, independentemente de o consumidor decidir agir ou abster-se de agir.

Sublinhe-se que o contrato celebrado sob influência de uma prática comercial desleal é anulável, a pedido do consumidor, nos termos do artigo 287.º, do Código Civil, *ex vi* artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 57/2008; estando ainda sujeito a modificação segundo juízos de equidade, a requerimento do consumidor. Se a invalidade afetar apenas uma ou mais cláusulas do contrato, pode o consumidor optar pela manutenção deste, reduzido ao seu conteúdo válido. O consumidor lesado por efeito de alguma prática comercial desleal proibida é, ainda, ressarcido nos termos gerais da responsabilidade



civil (artigo 15.º).

Por último, qualquer pessoa, incluindo os concorrentes que tenham interesse legítimo em opor-se a práticas comerciais desleais proibidas, pode intentar a ação inibitória prevista nos artigos 10.º Lei n.º 24/96, de 31 de julho, com vista a prevenir, corrigir ou fazer cessar tais práticas.

Têm legitimidade para intentar as ações previstas nos artigos anteriores:

- a) os consumidores diretamente lesados;
- b) os consumidores e as associações de consumidores ainda que não diretamente lesados, nos termos da Lei n.º 83/95, de 31 de agosto;
- c) o Ministério Público e a Direção-Geral do Consumidor quando estejam em causa interesses individuais homogêneos, coletivos ou difusos.

A ação inibitória tem o valor equivalente ao da alçada da Relação mais 0.01(euro), segue os termos do processo sumário e está isenta de custas.

A decisão deve especificar o âmbito da abstenção ou correção, designadamente através da referência concreta do tipo de situações a que se reporta e pode ser acompanhada de sanção pecuniária compulsória, prevista no artigo 829.º-A do Código Civil, sem prejuízo do já referido direito a indemnização a que houver lugar.

Acresce que qualquer pessoa, incluindo os profissionais concorrentes, que detenha um interesse legítimo em opor-se às práticas comerciais desleais proibidas pode submeter a questão, por



qualquer meio ao seu dispor, à autoridade administrativa competente, que pode ordenar medidas cautelares de cessação temporária da prática comercial desleal ou determinar a proibição prévia de uma prática comercial desleal iminente independentemente de culpa ou da prova da ocorrência de um prejuízo real.

A adoção das medidas cautelares, a que se refere o n.º 2, deve, sempre que possível, ser precedida da audição do profissional, o qual dispõe, para o efeito, de três dias úteis após ter sido notificado por qualquer meio pela autoridade administrativa competente. Não há, todavia, lugar à audição prevista no número anterior quando:

- a) a decisão seja urgente;
- b) seja razoavelmente de prever que a diligência possa comprometer a execução ou a utilidade da decisão;
- c) o número de interessados a ouvir seja de tal forma elevado que a audiência se torne impraticável, devendo nesse caso proceder-se a consulta pública, quando possível, pela forma mais adequada.

A entidade competente, nos termos do artigo 19.º, n.º 2⁵⁷, parece-nos ser o Banco de Portugal, porquanto a prática comercial desleal ocorre no âmbito do seu sector de supervisão: o da concessão de crédito, *maxime*, do mútuo bancário. Nos termos do

⁵⁷ Com o seguinte conteúdo: “2 - O Banco de Portugal, a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e o Instituto de Seguros de Portugal são considerados autoridades administrativas competentes para a aplicação do disposto neste artigo às práticas comerciais desleais que ocorram no âmbito dos respetivos sectores financeiros”.



artigo 17.º da Lei Orgânica do Banco de Portugal⁵⁸, compete-lhe exercer a supervisão das instituições de crédito, sociedades financeiras e outras entidades que lhe estejam legalmente sujeitas, nomeadamente estabelecendo diretivas para a sua atuação e para assegurar os serviços de centralização de riscos de crédito, bem como aplicando-lhes *medidas de intervenção preventiva e corretiva*, nos termos da legislação que rege a supervisão financeira. Ora, cremos que o artigo 19.º, n.º 2, do Decreto-Lei n.º 57/2008, é precisamente um dos casos em que, por força da lei, outras entidades - *in casu*, entidades de cobrança de créditos e de gestão de cobranças, a quem foram cedidos créditos referentes a um contrato de crédito à habitação - ficam sujeitas a medidas de intervenção preventiva ou corretiva do Banco de Portugal. Esta extensão subjetiva justifica-se, precisamente, pela permanência substantiva do objecto, isto é, do crédito a um consumidor, que vê a sua natureza inalterada.

6. Conclusão

O atual regime do crédito à habitação, quase totalmente vertido no Decreto-Lei n.º 74-A/2017, impõe à entidade mutuante vários padrões de atuação, que resultem numa concessão de crédito responsável. Todavia, este é um contrato duradouro, estando, pois, vulnerável, entre outras, às contingências e vicissitudes pessoais do devedor.

⁵⁸ Lei 5/98, de 30 de janeiro, com alterações.



O Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, sujeita as instituições de crédito a um conjunto de princípios e de regras no *acompanhamento e gestão de situações de risco de incumprimento (PARI)* e na *regularização extrajudicial das situações de incumprimento* das obrigações e reembolso do capital ou de pagamento de juros remuneratórios por parte dos clientes bancários (PERSI).

A estas instituições cabe-lhes proceder com diligência e lealdade, adotando as medidas adequadas à prevenção do incumprimento de contratos de crédito e, nos casos em que se registre o incumprimento das obrigações decorrentes desses contratos, envidando os esforços necessários para a regularização das situações de incumprimento em causa. Por seu lado, os clientes bancários devem gerir as suas obrigações de crédito de forma responsável e, com observância do princípio da boa fé, alertar atempadamente as instituições de crédito para o eventual risco de incumprimento de obrigações decorrentes de contratos de crédito e colaborar com estas na procura de soluções extrajudiciais para o cumprimento dessas obrigações.

Nos termos do artigo 178.º do Regulamento (UE) n.º 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de junho de 2013, relativo aos requisitos prudenciais para as instituições de crédito e para as empresas de investimento, se o mutuário não conseguir cumprir as prestações devidas vencidas há mais de 90 dias ou se se concluir pela improbabilidade de que o mutuário venha a pagar o seu empréstimo, o empréstimo é classificado como empréstimo de mau desempenho ou improdutivo (NPLs).

Estes créditos bancários constituem um problema para os mutuários, *inter alia*, porque a instituição que concedeu o



empréstimo pode perder parte ou a totalidade do montante que emprestou e deixa de ter o lucro esperado com a remuneração da quantia mutuada, e porque as perdas, geradas ou esperadas, associadas a um NPL têm de ser reconhecidas nas contas da instituição, através do registo de imparidades, penalizando os resultados dos bancos e a consequente *ratio* de solvabilidade.

Uma das formas de gestão dos NPLs consiste em vender esses empréstimos a outros operadores em mercados secundários; a transação de NPLs em mercado implica a cessão de créditos em massa por parte das entidades financeiras, tendo, em Portugal, sido aprovado o Decreto-Lei n.º 42/2019, de 28 de março, que estabeleceu um regime simplificado para a cessão de carteiras de créditos.

Na cessão de créditos, o crédito permanece inalterado, apenas se verificando a substituição do credor originário por um novo credor. Como a cessão dos créditos resultantes de um crédito hipotecário tem por efeito transmitir para o cessionário o (mesmo) direito de que era titular o cedente, transmitem-se para o adquirente, salvo convenção em contrário, as garantias e outros acessórios do crédito (artigo 582.º) e, imperativamente, por força do artigo 35.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, as garantias do devedor.

O devedor, por seu lado, continua adstrito exatamente à mesma prestação a que se vinculou perante o cedente, resultante de um contrato de crédito à habitação, cuja qualificação como contrato de consumo é determinada no momento da celebração do contrato, cristalizando, e importando a sua sujeição a um determinado regime legal imperativo, no caso, o Decreto-Lei n.º 74-A/2017.

Uma recusa de informação sobre a situação de incumprimento do



devedor, ou da retoma do contrato de crédito, bem como o assédio sobre o mutuário, podem consubstanciar práticas comerciais desleais, proibidas pelo Decreto-Lei n.º 57/2008, de 26 de março. Como critério para apurar a diligência do profissional tem especial valor a orientação do Banco de Portugal, no seu Regulamento 17/2012, que determina que *as instituições de crédito e, se for o caso, os prestadores de serviços de gestão do incumprimento, devem abster-se de efetuar contactos desleais, excessivos ou desproporcionados com os clientes bancários em risco de incumprimento ou em mora no cumprimento de obrigações decorrentes de contratos de crédito, nomeadamente que transmitam ao cliente bancário informação errada, pouco rigorosa ou enganosa; não identifiquem com precisão a instituição de crédito ou o prestador de serviços de gestão do incumprimento ou não indiquem os respetivos elementos de contacto; tenham teor agressivo ou intimidatório; d) ocorram no horário compreendido entre as 22 e as 9 horas do fuso horário do cliente bancário, salvo acordo prévio e expresso do mesmo; sejam dirigidos a endereço, número telefónico ou outro elemento de contacto que não tenha sido disponibilizado pelo cliente bancário à instituição de crédito, salvo quando o elemento de contacto relativo ao cliente bancário esteja acessível ao público”.*

Qualquer pessoa pode denunciar a prática comercial desleal à autoridade administrativa competente, que pode ordenar medidas cautelares de cessação temporária da prática comercial desleal ou determinar a proibição prévia de uma prática comercial desleal iminente independentemente de culpa ou da prova da ocorrência de um prejuízo real. A entidade competente parece-nos ser o Banco de Portugal, porquanto a prática comercial desleal ocorre no âmbito do



seu sector de supervisão: o da concessão de crédito, *maxime*, do mútuo bancário. Nos termos do artigo 17.º da sua Lei Orgânica, compete ao Banco de Portugal exercer a supervisão das instituições de crédito, sociedades financeiras e *outras entidades que lhe estejam legalmente sujeitas*, nomeadamente estabelecendo diretivas para a sua atuação e para assegurar os serviços de centralização de riscos de crédito, bem como aplicando-lhes *medidas de intervenção preventiva e corretiva*, nos termos da legislação que rege a supervisão financeira. Ora, o artigo 19.º, 2, do Decreto-Lei n.º 57/2008 é precisamente um dos casos em que, por força da lei, se opera uma extensão do seu poder de supervisão, a entidades de cobrança de créditos e de gestão de cobranças, referentes a um contrato de crédito à habitação, que ficam deste modo sujeitas a medidas de intervenção preventiva ou corretiva do Banco de Portugal.

Sandra Passinhas



REVISTA DE
DIREITO COMERCIAL



www.revistadedireitocomercial.com
2021-01-12