



Processo n.º 1285/2019

Requerente: A

Interveniente Principal: C

Requerida: B

1. Relatório

1.1. No seu requerimento inicial, o requerente começou por alegar que celebrou com a requerida dois contratos de mútuo, com os n.ºs 0828001874385 (com o valor atual de € 68.707,87) e 0828001875185 (com o valor atual de €27.025,45), no dia 13.06.2013, referindo-se o primeiro a um crédito para habitação própria e permanente e o segundo a um crédito Multiopções. Mais alegou que, porém, em ambos foi prestada como garantia de bom cumprimento a hipoteca do prédio urbano, composto de casa de habitação de rés-do-chão, anexo e logradouro, sito na Rua X, Lote n.º 1, da freguesia de O, concelho de R imóvel adquirido com recurso ao crédito à habitação permanente acima mencionado. Acrescentou, ainda, que celebrou os identificados contratos em conjunto com a sua namorada, com quem viveu, durante 16 anos, em regime de união de facto, entretanto dissolvida, motivo pelo qual solicitou à requerida que anuísse à desvinculação da ex-companheira dos dois contratos de mútuo, atendendo à escritura de divisão e assunção de dívida celebrada em 10.05.2019. Alegou, por último, que, confrontado com a resposta da demandada, nada tem a opor quanto aos termos apresentados por aquela para autorizar a desvinculação da sua ex-companheira do contrato de mútuo n.º 0828001874385, porém, no que tange às condições impostas para a concretização de idêntica desvinculação ao contrato n.º 0828001875185, já não



pode conformar-se com as mesmas, porquanto a solução de aumento de *spread* de 0,5% para 2,1% não está de acordo com o disposto nos n.ºs 1 e 2, alínea b) do artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho. Pede que o Tribunal julgue a ação procedente, condenando a requerida a permitir a desvinculação da outra devedora nos referidos contratos de crédito, mantendo as condições acordadas, nomeadamente a manutenção do *spread* em 0,5%.

1.2. A requerida apresentou contestação escrita, na qual começou por se defender por exceção, invocando a exceção dilatória de ilegitimidade ativa, por considerar que a presente ação, tendo por objeto a alteração aos contratos de mútuo com hipoteca outorgados com a requerida, deveria ser proposta pelos dois mutuários naqueles vínculos negociais (o requerente e a mutuária, C) e não apenas pelo mutuário ora demandante. Mais se defendeu por impugnação, tendo começado por alegar que a requerida foi contactada pelo demandante e por C, com vista à concessão de dois empréstimos hipotecários cujos contratos de mútuo com hipoteca se encontram juntos aos autos, para, de seguida, salientar que o empréstimo a que corresponde a operação de crédito n.º 0828001874385, no valor de € 9.189,45 (nove mil, cento e oitenta e nove euros e quarenta e cinco cêntimos), foi concedido para aquisição de imóvel para habitação própria e permanente, enquanto o empréstimo a que corresponde a operação de crédito n.º 0828001875185, no valor de € 50.240,42 (cinquenta mil, duzentos e quarenta euros e quarenta e dois cêntimos) foi concedido para financiamento de investimentos múltiplos, como resulta do respetivo documento complementar ao contrato de mútuo com hipoteca. Mais aduziu que, de facto, os mutuários solicitaram junto da demandada a desvinculação da mutuária C em relação aos dois empréstimos acima indicados, tendo a requerida, após análise, autorizado a desvinculação daquela, nos seguintes



termos e mediante as seguintes condições: no que concerne ao crédito com o n.º 0828001874385, não foi imposto qualquer agravamento de *spread*, quanto ao crédito com o n.º 0828001875185, porque o mesmo não se enquadra no âmbito da previsão dos n.ºs 1 e 2, alínea b) do artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, dado que não visa o financiamento de aquisição de habitação própria e permanente, a aceitação da desvinculação da mutuária foi condicionada à alteração do *spread* aplicável. Concluiu, pedindo que o Tribunal declare verificada a exceção dilatória de ilegitimidade ativa, absolvendo a requerida da instância ou, se assim não entender, julgue a ação improcedente, absolvendo a requerida do pedido.

1.3. Por despacho proferido em 05.12.2019, o Tribunal julgou verificada exceção dilatória de ilegitimidade processual ativa, por preterição de litisconsórcio necessário (artigos 33.º, n.º 2, 576.º, n.ºs 1 e 2, 577.º, alínea e) e 578.º do CPC) e, nos termos conjugados dos artigos 6.º, n.º 2 e 590.º, n.º 2, alínea a) do CPC, convidou o requerente a regularizar a instância. Por iniciativa do requerente, foi promovida a intervenção de C neste processo arbitral, que declarou consentir na sua submissão à jurisdição arbitral e fazer sua a reclamação do requerente (cf. requerimento de 13.12.2019); por outro lado, a requerida, em resposta a despacho prolatado, também, naquela data de 05.12.2019, declarou consentir na adesão da interessada à convenção de arbitragem (cf. resposta de 02.01.2020). Em face do que antecede, por despacho proferido em 03.01.2020, o Tribunal verificou que se encontravam reunidos os pressupostos de que dependia a vinculação subsequente de C à convenção de arbitragem e, bem assim, nos termos do disposto pela alínea a) do n.º 3 do artigo 36.º da LAV, admitiu a intervenção principal de C nesta causa.



2. Da falta de interesse processual em agir de requerente e interveniente principal, quanto ao pedido de condenação da requerida a autorizar a desvinculação da aqui interveniente do contrato de mútuo com hipoteca identificado pelo n.º 0828001874385

Embora sem referência expressa na lei processual, como é pacificamente entendido na doutrina e na jurisprudência, o **interesse processual em agir** constitui um dos pressupostos de que depende a regularidade da instância.

Como ensinam ANTUNES VARELA, J. MIGUEL BEZERRA E SAMPAIO E NORA, “o autor tem interesse processual quando a situação de carência em que se encontra, necessita de intervenção dos tribunais”¹, ou seja, o preenchimento do pressuposto do interesse em agir (ou da “necessidade de tutela jurídica”, assim designado pela doutrina alemã – *Rechtsschutzbedürfnis*) “pressupõe que é inevitável recorrer à via judicial por não restar ao indivíduo outro modo de satisfazer a sua pretensão”².

Note-se que este interesse em agir não se confunde com o pressuposto processual da legitimidade, pois “pode ter-se o direito de acção por se ser o titular da relação material, ou por a lei especialmente permitir a intervenção processual a quem não é o titular daquela relação e, todavia, perante as circunstâncias concretas do caso, não existir qualquer necessidade de recorrer ao tribunal para definir, reconhecer ou fazer valer o direito”³.

Assim, não basta ao proponente de uma acção alegar e demonstrar a titularidade de um direito, competindo-lhe ainda convencer o Tribunal de que, na situação concreta, a sua posição jurídica ativa carece de tutela judicial, ou

¹ ANTUNES VARELA, J. MIGUEL BEZERRA E SAMPAIO E NORA, *Manual de Processo Civil*, 2.^a edição, Coimbra, Coimbra Editora, 1984, pp. 170-171.

² JORGE AUGUSTO PAIS DE AMARAL, *Direito Processual Civil*, 12.^a edição, Coimbra, Almedina, 2016, p. 133.

³ Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 05.02.2013, proferido no Processo n.º 684/10.1YXLSB.L1.S1, Relator: Moreira Alves, disponível em <http://www.dgsi.pt/>.



porque subsiste uma situação de incerteza objetivamente grave quanto à existência ou inexistência de um direito ou de um facto, ou porque o exercício de um direito carece do concurso do Tribunal, ou ainda porque a parte demandada praticou um facto ilícito e não assegurou, de modo voluntário, a reintegração de um direito violado.

Posto o que antecede, revertendo ao caso dos autos, constata-se, quer a partir das comunicações mantidas entre o requerente e a requerida, em fase prévia e extrajudicial, juntas a fls. 3-10 do processo físico, e da posição assumida pela demandada sob artigos 14.º e 18.º da contestação, quer através da própria alegação do demandante no seu requerimento inicial, que, **na presente data, inexistente qualquer litígio quanto à pretendida desvinculação da interveniente principal do contrato de mútuo com hipoteca com o n.º 0828001874385, visto que tal pretensão já foi atendida pela requerida, sem imposição de qualquer aumento do *spread* praticado.**

Como tal, forçoso é concluir que, **nesta parte, não se afigura evidenciada necessidade objetiva, real, justificada e razoável de uso este processo, pelo que se julga verificada exceção dilatória inominada, de conhecimento oficioso, de falta de interesse processual em agir e, em consequência, absolve-se a requerida da instância (artigo 278.º, n.º 1, alínea e) e artigos 576.º, n.º 2, 577.º e 578.º, todos do CPC).**

Sendo assim, prossegue-se nesta sentença arbitral para prolação de decisão de mérito quanto ao pedido formulado, apenas na parte respeitante ao contrato de mútuo com hipoteca identificado sob o n.º 0828001875185.

3. Objeto do litígio

CNIACC – Centro Nacional de Informação e Arbitragem de Conflitos de Consumo

Rua D. Afonso Henriques, n.º 1 4700 – 030 Braga
TI:253 619 107 Email: geral@cniacc.pt



O objeto do litígio corporiza-se na questão de saber se assiste ou não ao requerente e à interveniente principal o direito de exigirem à requerida o não agravamento do *spread* praticado no contrato de mútuo com hipoteca com o n.º 0828001875185.

4. As questões a resolver

Considerando o objeto do litígio, os fundamentos da acção e a defesa apresentada pela requerida, há uma questão substantiva nuclear a resolver: a questão de saber se se verificam os pressupostos de que depende o direito de o requerente e a interveniente principal exigirem o não agravamento do *spread* aplicável no contrato de mútuo com hipoteca com o n.º 0828001875185 pela requerida.

5. Fundamentos da sentença

5.1. Os factos

5.1.1. Factos provados

Julgam-se provados os seguintes factos com relevância para a decisão da causa:

- a) A requerida é um banco comercial, dedicando-se, no fundamental, a operações de crédito, designadamente, operações de mútuo ou empréstimos sobre numerário ou outros valores;
- b) Em 13.06.2003, L e marido U, como 1.ºs outorgantes e na qualidade de vendedores, o aqui requerente e a aqui interveniente principal como 2.ºs outorgantes e na qualidade de compradores e mutuários hipotecários, e a aqui requerida como 3.ª outorgante e na qualidade



de mutuante hipotecário, celebraram ato intitulado “Compra e Venda e Mútuo com Hipoteca”, formalizado por escritura pública e documento complementar anexo, através do qual os 1.ºs outorgantes venderam aos 2.ºs outorgantes o prédio urbano, composto de casa de habitação de rés-do-chão, anexo e logradouro, sito à Rua X, Lote n.º 1, no lugar e freguesia dita de O, descrito na Conservatória do Registo Predial de R sob o n.º 8140 daquela freguesia, contra o pagamento pelos segundos da quantia de € 99.759,58 (noventa e nove mil, setecentos e cinquenta e nove euros e cinquenta e oito cêntimos), importância esta mutuada pela ali 3.ª outorgante – operação de crédito n.º 0828001874385 – e garantida (assim como os juros remuneratórios e moratórios e as despesas emergentes do mútuo) por hipoteca sobre o identificado prédio urbano – facto que se julga provado com base no documento junto a fls. 16-27 dos autos;

- c) O mútuo a que corresponde a operação de crédito n.º 0828001874385 destinou-se à aquisição do imóvel referido em b) para habitação própria e permanente do requerente e da interveniente principal – facto que se julga provado com base no documento junto a fls. 16-27 dos autos, mormente a cláusula 2.ª (“Finalidade do empréstimo”) do “Documento Complementar” anexo à escritura pública de “Compra e Venda e Mútuo com Hipoteca”;
- d) Na mesma data de 13.06.2003, a requerida (representada por Dr. S), como 1.ª outorgante e na qualidade de mutuante, e o requerente e a interveniente principal, como 2.ºs outorgantes e na qualidade de mutuários, celebraram ato intitulado “Mútuo com Hipoteca”, titulado por escritura pública e documento complementar anexo, nos termos do qual a ali 1.ª outorgante se obrigou a emprestar a quantia de €



- 50.240,42 (cinquenta mil, duzentos e quarenta euros e quarenta e dois cêntimos) aos ali 2.ºs outorgantes – operação de crédito n.º 0828001875185 –, os quais, por seu turno, ficaram adstritos à amortização do capital mutuado e ao pagamento de juros remuneratórios até à taxa anual de 8,785% (acrescida, em caso de mora, de uma sobretaxa até 4 % ao ano, a título de cláusula penal) e de despesas emergentes do mútuo (no valor de € 2.009,62) e constituíram hipoteca sobre o imóvel referido em b) – facto que se julga provado com base no documento junto a fls. 28-38 dos autos;
- e) O mútuo a que corresponde a operação de crédito n.º 0828001875185 destinou-se a facultar recursos para o financiamento de investimentos múltiplos, não especificados, em bens imóveis pelo requerente e pela interveniente principal – facto que se julga provado com base no documento junto a fls. 28-38 dos autos, mormente a cláusula 2.ª (“Finalidade do empréstimo”) do “Documento Complementar” anexo à escritura pública de “Mútuo com Hipoteca”;
- f) O requerente e a interveniente principal viveram em situação análoga à dos cônjuges durante cerca de 16 anos;
- g) Em 10.05.2019, o requerente, como 1.º outorgante, e a interveniente principal, como 2.ª outorgante, celebraram ato intitulado “Divisão com Assunção de Dívida”, titulado por escritura pública, nos termos do qual adjudicaram, nomeadamente, o imóvel descrito em b) ao ali 1.º outorgante, o qual também assumiu perante a 2.ª outorgante a responsabilidade pela liquidação junto da requerida do valor da metade da dívida relativa às operações de crédito n.ºs 0828001874385 e 0828001875185, avaliado, àquela data, em € 48.189,45 (quarenta e oito mil, cento e oitenta e nove euros e quarenta e cinco cêntimos) –



facto que se julga provado com base no documento de fls. 11-15 dos autos;

- h) Na sequência de pedido do requerente e da interveniente principal para desvinculação desta última aos mútuos referidos em b) e d), em 24.06.2019, a demandada informou aqueles que autorizava a dita desvinculação nos termos e mediante as condições que se descrevem *infra* – facto que se julga provado com base no documento de fls. 3-10 dos autos, *maxime* fls. 9-10 do processo físico;
- a. Adesão à “Conta” e alteração do indexante da taxa de juro, de Euribor a 6 meses para Euribor a 12 meses;
 - b. Quanto às condições de *spread*:
 - i. Sem agravamento no que concerne à operação de crédito n.º 0828001874385;
 - ii. Com agravamento para 2,10 %, no que tange à operação de crédito n.º 0828001875185.

5.1.2. Factos não provados

Tendo em consideração aquele que é o objeto do litígio, inexistem quaisquer outros factos alegados e não provados com pertinência e interesse para a boa decisão em causa.

5.2. Resolução das questões de direito

5.2.1. Da verificação dos pressupostos de que depende o direito de o requerente e a interveniente principal exigirem o não agravamento do *spread* aplicável no contrato de mútuo com hipoteca com o n.º 0828001875185 pela requerida



Conforme já se deixou antecipado aquando da enunciação das questões a resolver, depois de devidamente delimitado o objeto do litígio e apreciado criticamente o conjunto da prova produzida nestes autos, cumpre a este Tribunal curar de saber se se verificam os pressupostos (de facto e de Direito) de que depende o direito de o requerente e a interveniente principal exigirem o não agravamento do *spread* aplicável no contrato de mútuo com hipoteca descrito sob alínea d) do elenco de factos julgados provados, correspondente à operação de crédito da requerida com o n.º 0828001875185.

Entendem o requerente e a interveniente principal que a posição jurídica de que se arrogam encontra fundamento no disposto pelos n.º 1 e 2, alínea b) do artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho⁴. Por sua vez, a requerida refuta tal entendimento, exaltando que as normas legais convocadas não se aplicam ao contrato de mútuo com hipoteca aqui em apreço, pelo facto de o mesmo ter por finalidade o financiamento de investimentos múltiplos, não especificados, em bens imóveis.

Cumpre apreciar e decidir.

De acordo com o n.º 1 do artigo 4.º do documento complementar anexo à escritura pública de “Mútuo com Hipoteca” [cf. alínea d) do ponto 5.1.1. *supra*], sob a epígrafe “Taxa de juro”, *«o empréstimo vence juros à taxa correspondente à média aritmética simples das taxas EURIBOR a seis meses, apurada com referência ao mês imediatamente anterior ao do início de cada período semestral de vigência do presente contrato (média essa designada por indexante), acrescida de um diferencial até dois vírgula cento e vinte e cinco pontos percentuais, com arredondamento para o um quarto por cento imediatamente superior, o que se traduz atualmente na taxa de juro nominal de quatro vírgula*

⁴ Transpõe parcialmente a Diretiva 2014/17/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro de 2014, relativa a contratos de crédito aos consumidores para imóveis destinados a habitação, a partir de 1 de janeiro de 2018.



trezentos e setenta e cinco por cento a que corresponda a taxa efetiva de quatro vírgula quatrocentos e sessenta e quatro por cento», mais dispondo os n.ºs 2 e 3 do mesmo artigo que «a B concede, no entanto, inicialmente, à parte devedora uma dedução sobre aquela taxa, dedução essa que poderá ser anulada, reduzida ou ampliada pela B em função dos elementos que presidiram à sua atribuição. Por virtude de tal dedução, a taxa de juro efetiva a cargo da parte devedora é, inicialmente, de três vírgula cinco zero zero por cento» e que «a taxa de juro determinada nos termos dos números anteriores manter-se-á fixa durante cada período de seis meses».

A partir das normas que antecedem, extrai-se que, em contrapartida do empréstimo da quantia de € 50.240,42 (cinquenta mil, duzentos e quarenta euros e quarenta e dois cêntimos) pela requerida, o requerente e a interveniente principal se obrigaram à amortização do capital mutuado e ao pagamento de juros remuneratórios de acordo com uma taxa variável, resultante da soma do indexante (taxa de juro de referência) – correspondente à Euribor (*European Interbank Offered Rate*)⁵ com um prazo de 6 meses – e do *spread* – margem de lucro da requerida aplicada sobre o valor do indexante até 2,125 %, a qual é livremente fixada pela instituição de crédito para cada contrato, atendendo a indicadores como o risco de crédito associado ao cliente (probabilidade de a instituição incorrer em perdas financeiras, resultantes do incumprimento das obrigações contratuais pela sua contraparte na operação de crédito), a relação entre o valor do empréstimo a conceder e o valor do imóvel a adquirir (rácio *loan-to-value*, também vulgarmente designado “rácio financiamento garantia”) e o seu custo de financiamento. É, portanto, sobre aquela segunda componente da taxa de juro – o *spread* – que incide a demanda dos presentes autos.

⁵ Taxa de referência do mercado monetário interbancário da Zona Euro, a qual resulta da média das cotações fornecidas por um conjunto de bancos europeus.



Na situação em análise, o requerente e a interveniente principal, depois de terem celebrado os contratos de compra e venda do imóvel sito na Rua X, Lote n.º 1, freguesia de O, concelho de R e de mútuo (com hipoteca sobre o referido imóvel) referidos sob alíneas b) e d) do ponto 5.1.1. acima, e terem vivido em união de facto durante cerca de 16 anos [cf. alínea f) do ponto 5.1.1. *supra*], com a dissolução daquela situação jurídica de comunhão de vida (análoga à dos cônjuges) e embora não estivessem sujeitos a qualquer regime legal de bens, decidiram proceder à divisão do património (bens, direitos e obrigações) acumulados durante a vivência em comum através do ato intitulado “Divisão com Assunção de Dívida”. Nesse sentido, manifestando ambos a vontade de não permanecer na compropriedade dos dois imóveis relacionados na escritura pública (um dos quais o imóvel acima referido), acordaram os ali outorgantes na adjudicação dos prédios ao aqui requerente, que também assumiu, por intermédio do mesmo ato, perante a aqui interveniente principal, a responsabilidade pela liquidação, junto da requerida, do valor da participação em metade da dívida relativa às operações de crédito n.ºs 0828001874385 e 0828001875185 que, nas relações entre devedores solidários, impendia sobre a sua ex-companheira (artigo 516.º do Código Civil) – cf. alínea g) do ponto 5.1.1. *supra*.

Note-se, contudo, que, por força do **princípio-regra da eficácia relativa dos contratos** (artigo 406.º, n.º 2 do Código Civil), traduzido pela máxima latina, «*res inter alios acta, aliis neque nocet neque prodest*», aquele acordo celebrado entre requerente e interveniente principal só produz efeitos em relação às partes que nele intervieram, não sendo oponível à contraparte nos contratos de mútuo, a aqui demandada. Daí que, em obséquio ao outro princípio expressamente consagrado no mesmo artigo 406.º do Código Civil, concretamente no seu n.º 1 – o ***pacta sunt servanda*** e o seu corolário e



subprincípio da estabilidade do cumprimento dos contratos –, a modificação do conteúdo de um negócio jurídico bilateral só pode ter lugar se houver consenso nesse sentido (ou nos casos em que a lei o admita).

Retomando o caso em apreço, conforme decisão em matéria de facto sob alínea h) do ponto 5.1.1. desta sentença, confrontada com o pedido de desvinculação da aqui interveniente principal dos contratos de mútuo a que vimos aludindo, a requerida declarou a sua anuência a tal alteração subjetiva daqueles vínculos negociais (extinção das relações contratuais quanto a um dos titulares de um dos polos das mesmas), condicionando, porém, a sua aceitação, em relação ao contrato de mútuo identificado com o n.º 0828001875185, à modificação do *spread* aplicável, propondo um agravamento para 2,10 %, o que não sucedeu no caso do contrato do mútuo com o n.º 0828001874385. E é contra esta desigualdade de tratamento por parte da requerida que o requerente e a interveniente accidental se rebelam, por consideraram que a mesma não encontra respaldo na Lei.

Sem prejuízo das considerações mais desenvolvidas que sucedem, desde já se adianta se entendemos que a pretensão deduzida nestes autos não merece provimento.

Senão vejamos.

De acordo com o artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, em vigor desde 01.01.2018, o âmbito objetivo deste diploma legal encontra-se circunscrito aos *“seguintes contratos de crédito, celebrados com consumidores:* a) *Contratos de crédito para a aquisição ou construção de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento; b) Contratos de crédito para aquisição ou manutenção de direitos de propriedade sobre terrenos ou edifícios já existentes ou projetados; c) Contratos de crédito que, independentemente da finalidade, estejam garantidos por hipoteca ou por outra*



garantia equivalente habitualmente utilizada sobre imóveis, ou garantidos por um direito relativo a imóveis.”

Destarte, em face das decisões em matéria de facto sob alíneas d) e e) do ponto 5.1.1. *supra*, podemos afirmar que o contrato de mútuo identificado com o n.º 0828001875185 preenche, pelo menos, a previsão da alínea c) daquele artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, visto que a obrigação de restituição da quantia mutuada (e as obrigações de pagamento dos juros remuneratórios e das despesas emergentes do mútuo) se encontra garantida pela hipoteca constituída sobre o imóvel sito na Rua X, Lote n.º 1, freguesia de O, concelho de R, inexistindo, de resto, nos autos, qualquer elemento que determine o não reconhecimento da qualidade de “consumidores” naquele contrato de crédito aos aqui requerente e interveniente accidental, entendida nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 4.º do mesmo compêndio normativo (pessoas singulares que, no âmbito do negócio jurídico abrangido pelo decreto-lei, atuam com “objetivos alheios à sua atividade profissional”).

Porém, a norma em que se estribam o requerente e a sua associada para sustentarem o pedido formulado nos presentes autos – alínea b) do n.º 2 do artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho – obedece a um âmbito de aplicação mais estrito do que o previsto na disposição geral do artigo 2.º do mesmo decreto-lei⁶. Sob a epígrafe “Renegociação do contrato de crédito”, dispõe aquele artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, conforme segue:

«Artigo 25.º

Renegociação do contrato de crédito

⁶ O apelo à aplicação da norma plasmada no n.º 1 do artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, carece de sentido, visto que a mesma estatui, apenas, uma proibição de cobrança de “comissão pela análise da renegociação das condições do crédito, nomeadamente do spread (...)”, o que não está em causa na situação de que ora se conhece.



1 – Aos mutuantes está vedada a cobrança de qualquer comissão pela análise da renegociação das condições do crédito, nomeadamente do spread ou do prazo de duração do contrato de crédito.

2 – Os mutuantes não podem agravar os encargos com o crédito cuja finalidade seja financiar a aquisição, realização de obras ou manutenção de direitos de propriedade sobre habitação própria permanente, nomeadamente aumentando os spreads estipulados, em caso de renegociação motivada por qualquer uma das seguintes situações:

a) Celebração entre o consumidor e um terceiro de um contrato de arrendamento habitacional da totalidade ou de parte do imóvel;

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

3 – O preenchimento das condições e prova das situações referidas no número anterior é efetuada nas mesmas condições previstas nos n.ºs 10 e 11 do artigo 23.º

(...))»

Com efeito, obtido o assentimento da instituição de crédito para a alteração contratual, a aplicação da proibição legal de agravamento de *spread* pela instituição financeira prevista na norma invocada por demandante e associada depende do preenchimento de três pressupostos cumulativos, a saber:

1. Tratar-se de um contrato de crédito cuja finalidade seja financiar a aquisição, realização de obras ou manutenção de direitos de propriedade sobre habitação própria permanente;



2. A ocorrência superveniente de divórcio, separação judicial de pessoas e bens, dissolução da união de facto ou falecimento de um dos cônjuges; e
3. A demonstração pelo mutuário não exonerado de que o respetivo agregado familiar tem rendimentos que proporcionam uma taxa de esforço inferior a 55 %, ou, no caso de agregados familiares com dois ou mais dependentes, inferior a 60 %.

Ora, no caso em apreço, o contrato de crédito identificado com o n.º 0828001875185 – diversamente do que se verifica em relação ao contrato de mútuo com o n.º 0828001874385 [cf. alínea c) do ponto 5.1.1. *supra*] –, “destina-se a facultar recursos para o financiamento de investimentos múltiplos, não especificados, em bens imóveis” pelo requerente e pela interveniente principal [cf. alínea e) do ponto 5.1.1. *supra*] e não a aquisição (ou realização de obras ou manutenção de direitos de propriedade) sobre habitação própria permanente, requisito assente na teleologia do contrato de crédito, que não se tem por preenchido pelo facto de o crédito denominado “Multiopções” estar garantido por hipoteca sobre o imóvel que foi adquirido para constituir a habitação própria e permanente dos ex-companheiros.

Porquanto, **afigura-se incontornável o não preenchimento do primeiro requisito de que depende a operatividade da proibição legal de agravamento de *spread*** – sempre excecional, face ao princípio-regra da liberdade contratual, que decorre da autonomia privada (artigo 405.º do Código Civil) – e, **dada a natureza cumulativa dos pressupostos acima enunciados, forçoso é concluir no sentido da improcedência da pretensão do requerente e da interveniente principal.**



6. Decisão

Nestes termos, com base nos fundamentos expostos, julga-se a ação totalmente improcedente, absolvendo-se a requerida do pedido formulado pelo requerente e pela interveniente principal.

Notifique-se.

Braga, 21 de janeiro de 2020.

O Juiz-árbitro,

(Carlos Filipe Costa)

Resumo:

Nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, obtido o assentimento da instituição financeira para a

CNIACC – Centro Nacional de Informação e Arbitragem de Conflitos de Consumo

Rua D. Afonso Henriques, n.º 1 4700 – 030 Braga
TI:253 619 107 Email: geral@cniacc.pt



alteração do contrato de crédito, a aplicação da proibição legal de agravamento de *spread* depende do preenchimento de três pressupostos cumulativos:

1. Tratar-se de um contrato de crédito cuja finalidade seja financiar a aquisição, realização de obras ou manutenção de direitos de propriedade sobre habitação própria permanente;
2. A ocorrência superveniente de divórcio, separação judicial de pessoas e bens, dissolução da união de facto ou falecimento de um dos cônjuges; e
3. A demonstração pelo mutuário não exonerado de que o respetivo agregado familiar tem rendimentos que proporcionam uma taxa de esforço inferior a 55 %, ou, no caso de agregados familiares com dois ou mais dependentes, inferior a 60 %.