Coletânea da Jurisprudência

CONCLUSÕES DO ADVOGADO-GERAL
MANUEL CAMPOS SÁNCHEZ-BORDONA
apresentadas em 29 de setembro de 2022 [1]

Processo C-555/21

UniCredit Bank Austria AG
contra
Verein für Konsumenteninformation

[pedido de decisão prejudicial apresentado pelo Oberster Gerichtshof (Supremo Tribunal de Justiça, Áustria)]

«Pedido de decisão prejudicial — Proteção do consumidor — Contratos de crédito aos consumidores para imóveis destinados a habitação — Reembolso antecipado do montante do crédito — Redução do custo total do crédito — Redução proporcional dos custos — Redução dos custos que não dependem da duração do contrato — Custos devidos a terceiros»

1. O direito do consumidor, mutuário de um crédito, a reembolsá-lo antecipadamente (com redução dos juros e dos custos relativos ao período remanescente do contrato) é reconhecido há anos nas normas da União [2].

2. Esse reconhecimento abrange tanto os créditos aos consumidores em geral (Diretiva 2008/48/CE) [3] como, especificamente, os concedidos aos consumidores para imóveis de habitação (Diretiva 2014/17/UE) [4].

3. O Tribunal de Justiça pronunciou-se sobre as consequências jurídicas do reembolso antecipado do crédito aos consumidores no Acórdão de 11 de setembro de 2019 [5], em resposta a um reenvio prejudicial sobre a interpretação do artigo 16.º, n.º 1, da Diretiva 2008/48 [6].

1 Língua original: espanhol.

2 Foi inicialmente regulado pelo artigo 8.º da Diretiva 87/102/CEE do Conselho, de 22 de dezembro de 1986, relativa à aproximação das disposições legislativas, regulamentares e administrativas dos Estados-Membros relativas ao crédito ao consumo (JO 1987, L 42, p. 48).

3 Diretiva do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de abril de 2008, relativa a contratos de crédito aos consumidores e que revoga a Diretiva 87/102/CEE do Conselho (JO 2008, L 133, p. 66).

4 Diretiva do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro de 2014, relativa aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação e que altera as Diretivas 2008/48/CE e 2013/36/UE e o Regulamento (UE) n.º 1093/2010 (JO 2014, L 60, p. 34)

5 Lexitor (C-383/18, EU:C:2019:702; a seguir «Acórdão Lexitor» ou «solução Lexitor»).

6 Nesse reenvio, a discussão incidia sobre uma comissão cobrada aos consumidores pelos bancos mutuantes. O Tribunal de Justiça declarou que, em conformidade com o artigo 16.º, n.º 1, da Diretiva 2008/48, «o direito do consumidor à redução do custo total do crédito, em caso de reembolso antecipado do crédito, inclui todos os custos que lhe foram impostos».

4. É-lhe agora pedida a interpretação do artigo 25.º, n.º 1, da Diretiva 2014/17, conjugada com uma cláusula pré-redigida (cláusula-tipo) que uma determinada instituição bancária inclui nos seus contratos de mútuo com garantia hipotecária. Em especial, o órgão jurisdicional de reenvio pergunta se se deve seguir a orientação estabelecida no Acórdão Lexitor.

I. Quadro jurídico

A. Direito da União Europeia

1. Diretiva 2008/48

5. O artigo 3.º, alínea g), prevê:

«Para efeitos da presente diretiva, entende-se por:

g) "Custo total do crédito para o consumidor": todos os custos, incluindo juros, comissões, taxas e encargos de qualquer natureza ligados ao contrato de crédito que o consumidor deve pagar e que são conhecidos do mutuante, com exceção dos custos notariais; os custos decorrentes de serviços acessórios relativos ao contrato de crédito, em especial os prémios de seguro, são igualmente incluídos se, além disso, a celebração do contrato de serviço for obrigatória para a obtenção de todo e qualquer crédito ou para a obtenção do crédito nos termos e condições de mercado.»

6. Nos termos do artigo 16.º, n.º 1:

«É garantida ao consumidor a possibilidade de, em qualquer momento, cumprir, integral ou parcialmente, as suas obrigações no âmbito de um contrato de crédito. Nestes casos, o consumidor tem direito a uma redução do custo total do crédito consistindo essa redução nos juros e nos custos do período remanescente do contrato.»

2. Diretiva 2014/17

7. No âmbito deste processo são relevantes, em especial, os considerando 19, 50 e 66.

8. O artigo 4.º define, para os efeitos desta diretiva:

«[…]

13) "Custo total do crédito para o consumidor", o custo total do crédito para o consumidor na aceção do artigo 3.º, alínea g), da Diretiva 2008/48/CE, incluindo o custo da avaliação do imóvel se essa avaliação for necessária para a obtenção do crédito, mas excluindo as despesas relativas ao registo da transmissão de propriedade do imóvel. Estão excluídos os eventuais encargos devidos pelo consumidor por incumprimento de obrigações que lhe incumbam por força do contrato de crédito;

[…]

15) "Taxa anual de encargos efetiva global" ("TAEG"), o custo total do crédito para o consumidor, expresso em percentagem anual do montante total do crédito, acrescido, se for o caso, dos custos a que se refere o artigo 17.º, n.º 2, e equivalente, numa base anual, ao valor atual do conjunto das obrigações atuais ou futuras assumidas (créditos utilizados, reembolsos e encargos), acordadas entre o mutuante e o consumidor;

[…]»

9. O artigo 25.º dispõe:

«1. Os Estados-Membros asseguram que o consumidor tem o direito de cumprir total ou parcialmente as suas obrigações decorrentes de um contrato de crédito antes do termo desse contrato. Nesses casos, o consumidor tem direito a uma redução do custo total do crédito ao consumidor, correspondente aos juros e aos custos relativos ao período remanescente do contrato.

2. Os Estados-Membros podem dispor que o exercício do direito a que se refere o n.º 1 está sujeito a determinadas condições. Essas condições podem incluir limitações temporais ao exercício do direito, um tratamento diferenciado em função do tipo de taxa devedora ou do momento em que o consumidor exerce o direito, ou restrições quanto às circunstâncias em que o direito pode ser exercido.

3. Os Estados-Membros podem dispor que o mutuante tem direito a uma indemnização justa e objetiva, caso tal se justifique, dos eventuais custos diretamente associados ao reembolso antecipado, mas não pode impor outras indemnizações ao consumidor. Neste contexto, a indemnização não pode exceder o prejuízo financeiro do mutuante. Nestas condições, os Estados-Membros podem prever que a indemnização não pode exceder um determinado nível ou que seja autorizada apenas durante um determinado período.

[…]

5. Se o reembolso antecipado ocorrer durante um período em que a taxa de juro é fixa, os Estados-Membros podem dispor que o exercício do direito a que se refere o n.º 1 está condicionado à existência de um interesse legítimo por parte do consumidor.»

B. Direito nacional

10. O § 20 da Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (Lei Relativa ao Crédito Hipotecário e Imobiliário)[7], intitulado «Reembolso antecipado», previa, na versão vigente até 31 de dezembro de 2020:

«1. O mutuário tem o direito, que pode exercer a todo o tempo, de reembolsar total ou parcialmente o montante do crédito antes do termo do prazo estipulado. O reembolso antecipado do montante total do crédito acrescido dos juros equivale à rescisão do contrato de crédito. No caso de reembolso antecipado, os juros a pagar pelo mutuário são reduzidos proporcionalmente à consequente redução da dívida remanescente e eventualmente à redução

[7] De 26 de novembro de 2015 (BGBl. I n.º 135/2015). O texto foi alterado pela Bundesgesetz, mit dem das Verbraucherkreditgesetz und das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz geändert werden (Lei Federal de Alteração da Lei Relativa ao Crédito aos Consumidores e da Lei Relativa ao Crédito Hipotecário e Imobiliário), de 5 de janeiro de 2021 (BGBl. I n.º 1/2021).

do prazo do contrato; os custos dependentes da duração do contrato são proporcionalmente reduzidos.»

II. Matéria de facto, litígio e questão prejudicial

11. A UniCredit Bank Austria AG (a seguir «UniCredit»), nos seus contratos de mútuo garantidos por hipoteca, celebrados com os consumidores, utiliza formulários que regulam o reembolso antecipado do mútuo, com a redução dos juros e dos encargos dependentes da duração do contrato a pagar pelo mutuário.

12. Os contratos contêm a seguinte cláusula-tipo: «Fica claro que as despesas de processamento do empréstimo independentes da duração do contrato não são reembolsadas, nem sequer proporcionalmente».

13. A Verein für Konsumenteninformation (a «VKI») é uma associação de defesa dos interesses dos consumidores que intentou uma ação contra a UniCredit no Handelsgericht Wien (Tribunal de Comércio de Viena, Áustria), pedindo a condenação desta na cessação da utilização desta cláusula.

14. O tribunal de primeira instância julgou a ação improcedente. Pelo contrário, o Oberlandesgericht Wien (Tribunal Regional Superior de Viena, Áustria) deu provimento ao recurso interposto pela VKI, julgando a ação procedente na totalidade.

15. O Oberster Gerichtshof (Supremo Tribunal de Justiça, Áustria) tem agora de se pronunciar sobre o recurso interposto pela UniCredit contra a decisão do recurso, no qual pretende que seja restabelecida a sentença da primeira instância. Antes de o fazer, submete ao Tribunal de Justiça a seguinte questão prejudicial:

«Deve o artigo 25.º, n.º 1, da Diretiva 2014/17/UE […] ser interpretado no sentido de que se opõe a uma disposição nacional que prevê que, no caso de o mutuário exercer o direito de reembolsar o montante do crédito, total ou parcialmente, antes do termo do prazo estipulado, os juros e os encargos dependentes da duração do contrato a pagar pelo mutuário são reduzidos proporcionalmente, ao passo que não prevê uma disposição equivalente no que respeita aos encargos independentes da duração do contrato?»

III. Tramitação do processo no Tribunal de Justiça

16. O pedido de decisão prejudicial foi registado no Tribunal de Justiça em 9 de setembro de 2021.

17. Apresentaram observações escritas a VKI, a UniCredit, o Governo italiano e a Comissão Europeia.

18. Em 7 de julho de 2022, realizou-se uma audiência em que participaram a VKI, a UniCredit, o Governo alemão, o Governo italiano e a Comissão.

IV. Análise

A. Preliminar

19. A primeira diretiva relativa ao crédito ao consumo data de 1987. Excluía do seu âmbito de aplicação os contratos de crédito destinados à aquisição ou à manutenção de direitos de propriedade sobre terrenos ou edifícios existentes ou projetados, e à renovação ou beneficiação de edifícios enquanto tal. Apenas algumas das suas disposições eram aplicáveis aos contratos de crédito garantidos por hipotecas sobre bens imóveis que, a título excecional, não estavam já excluídos por aquela previsão.

20. Quase 30 anos depois, a Diretiva 2014/17 estabelece (parcialmente) um quadro regulatório comum para os contratos de crédito aos consumidores garantidos por hipoteca ou outro direito comparável para imóveis de habitação.

21. A regulamentação separada destes últimos contratos explica-se geralmente através da aposição das diferenças entre os mercados do crédito ao consumo e os mercados de crédito à aquisição ou à renovação de habitações. São igualmente destacadas as diferenças existentes entre as técnicas de cada categoria de empréstimo e as garantias usuais em cada um deles.

22. Apesar dessas diferenças, o legislador redigiu diversas disposições da Diretiva 2014/17 baseando-se na Diretiva 2008/48. Por vezes, limita-se a efetuar uma simples remissão da primeira para esta ou a introduzir matizes e esclarecimentos [8].

23. Um aspeto comum a essas duas diretivas, que já constava da Diretiva 87/102, é o direito de o consumidor reembolsar antecipadamente o crédito. Nas três diretivas, esse direito encontra-se associado ao direito de obter a redução do custo total do crédito, que:

— Tinha de ser equitativa, por força da Diretiva 87/102 (artigo 8.º).

— Deve consistir «nos juros e nos custos do período remanescente do contrato» (artigo 16.º, n.º 1, da Diretiva 2008/48).

— Deve ser correspondente «aos juros e aos custos relativos ao período remanescente do contrato» (artigo 25.º, n.º 1, da Diretiva 2014/17).

24. O Tribunal de Justiça pronunciou-se sobre o conceito de «custo total do crédito para o consumidor» em matéria de crédito ao consumo [9]. Como já referi, no Acórdão Lexitor, o Tribunal de Justiça interpretou a redução desse custo devido ao cumprimento antecipado das obrigações no âmbito de um contrato de crédito, admitido pelo artigo 16.º, n.º 1, da Diretiva 2008/48.

[8] É o caso da definição do «custo total do crédito para o consumidor» do artigo 4.º, ponto 13. Também do artigo 25.º, n.º 1.

[9] Entre outros, nos Acórdãos de 26 de fevereiro de 2015, Matei (C-143/13, EU:C:2015:127); de 3 de setembro de 2020, Profi Credit Polska (C-84/19, C-222/19 e C-252/19, EU:C:2020:631); e de 16 de julho de 2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582).

25. Para responder à questão prejudicial agora submetida pelo órgão jurisdicional de reenvio, importa, antes de mais, analisar os conceitos de «custo total do crédito» [10] e de «redução do custo total» [11] do artigo 25.º, n.º 1, da Diretiva 2014/17.

26. Antes de proceder a essa análise, farei duas considerações a respeito da incidência da Diretiva 2008/48 neste processo:

— Em primeiro lugar, a interpretação da Diretiva 2008/48 é (ou pode ser) um elemento a tomar em consideração para interpretar a Diretiva 2014/17, nomeadamente quando esta reproduz os termos utilizados por aquela [12]. Ora, é apenas *um* elemento, que deverá ser conjugado com os critérios hermenêuticos habituais, aplicando-os aos conceitos e às disposições vigentes em matéria de crédito imobiliário [13].

— Em segundo lugar, no âmbito deste litígio, a discussão teve origem na cláusula contratual que a UniCredit utiliza, centrando-se o debate nos montantes pagos a terceiros [14]. Em contrapartida, no processo Lexitor, não estava em causa nenhum encargo que não fosse do mutuante e não se fazia referência a outros tipos de custos [15]. Para efeitos do presente reenvio, é legítimo defender que o valor desse acórdão é limitado.

B. Custo total do crédito no artigo 25.º, n.º 1, da Diretiva 2014/17

27. Na medida em que o exercício do direito ao reembolso antecipado implica uma redução correspondente do custo total do crédito para o consumidor, importa determinar que rubricas (além dos juros) são abrangidas por este último conceito.

1. Interpretação literal

28. A expressão «custo total do crédito para o consumidor» é definida no artigo 4.º, ponto 13, da Diretiva 2014/17 por remissão para a Diretiva 2008/48, com algumas precisões que não alteram a identidade de princípio [16].

29. Literalmente, o custo *total* de um crédito hipotecário inclui *todos* os custos devidos ligados a esse crédito (exceto se o legislador os tiver excluído) que preencham dois requisitos: são obrigatórios para o consumidor e são do conhecimento (ou devem sê-lo) do mutuante [17].

[10] Na realidade, a opinião que exporei a propósito da incidência do Acórdão Lexitor nos custos que são pagos a terceiros dispensar-me-ia de analisar que custos, de entre todos eles, entram na categoria do «custo total do crédito». Todavia, procederei a essa análise para o caso de o Tribunal de Justiça decidir de forma diferente e se verificar ser útil.

[11] A Diretiva 2014/17 parece utilizar os termos «custo» e «encargo» como intercambiáveis. Das versões que pude manusear, só o artigo 25.º, n.º 1, da versão francesa menciona a redução dos «frais dus» (encargos devidos), como pertencentes ao «coût [total du crédit pour le consommateur]»; em contrapartida, as versões alemã, espanhola, inglesa, italiana e portuguesa utilizam «Kosten», «costes», «costs», «costi» e «custos», respetivamente.

[12] Neste sentido, considerando 19 da Diretiva 2014/17.

[13] É o que se deduz do considerando 22 da Diretiva 2014/17.

[14] O órgão jurisdicional de reenvio refere, em especial, os custos de avaliação do imóvel, de reconhecimento da assinatura para efeitos de inscrição da hipoteca no registo predial, de pedido de reserva de propriedade e de inscrição da hipoteca no registo predial.

[15] Nem nas Conclusões do advogado-geral G. Hogan (C-383/18, EU:C:2019:451).

[16] Trata-se de especificações irrelevantes para os contratos de crédito ao consumo porque referem elementos que, por definição, não estão presentes nos mesmos.

[17] Artigo 3.º, alínea g), da Diretiva 2008/48. V. também o considerando 50 da Diretiva 2014/17, que, além disso, precisa os parâmetros de avaliação do conhecimento do mutuante.

30. A título de exemplos característicos desses custos são referidos na disposição «juros, comissões, taxas», e «os custos decorrentes de serviços acessórios relativos ao contrato de crédito, em especial os prémios de seguro […] se […] a celebração do contrato de serviço for obrigatória para a obtenção de todo e qualquer crédito ou para a obtenção do crédito nos termos e condições de mercado». A remuneração dos intermediários de crédito e os custos de avaliação do imóvel para efeitos da hipoteca [18] podem igualmente ser incluídos nesta rubrica.

31. Resulta dessa enumeração que o caráter imperativo dos custos não decorre necessariamente de uma imposição unilateral do mutuante com vista a aumentar o seu próprio lucro: o custo total do crédito pode abranger remunerações pagas, a vários títulos, a instituições ou sujeitos diferentes das partes no contrato [19].

32. Por conseguinte, o custo total do crédito, do ponto de vista literal atualmente em análise, estende-se aos montantes dos serviços acessórios, com os mesmos requisitos relativos à obrigatoriedade para o consumidor e ao conhecimento do mutuante [20].

33. Como exemplos deste tipo de custos são referidos os prémios de seguro de vida e de seguro contra incêndio [21], as despesas de avaliação do imóvel sobre o qual incide a hipoteca [22], os custos de abertura e manutenção de uma conta; de utilização de um meio de pagamento tanto para operações como para a utilização do crédito, bem como outros custos relativos a operações de pagamento [23].

34. Por decisão expressa do legislador, apesar de poderem teoricamente ser catalogados no conceito de custo total do crédito para o consumidor, não são tidos em conta para o seu cálculo:

— Os emolumentos notariais, excluídos por força do artigo 3.º, alínea g), da Diretiva 2008/48 [24].

— As «despesas relativas ao registo da transmissão de propriedade do imóvel» [25], excluídas por força do artigo 4.º, ponto 13, da Diretiva 2014/17.

— Os encargos devidos pelo consumidor por incumprimento de obrigações que lhe incumbam por força do contrato de crédito [26].

18 Artigo 4.º, ponto 13, e considerando 50 da Diretiva 2014/17.

19 Como recorda o Acórdão de 26 de fevereiro de 2015, Matei (C-143/13, EU:C:2015:127, n.º 48), relativamente à Diretiva 2008/48. O conceito de custo total do crédito para o consumidor «está definido de uma forma particularmente lata, de forma a que a soma total de todos os custos ou despesas a cargo do consumidor e relativos a *pagamentos por ele efetuados ao mutuante e a terceiros* seja claramente mencionada nos contratos de crédito ao consumo». O sublinhado é meu.

20 Neste quadro, um serviço acessório pode ser qualificado de obrigatório quando a obtenção do crédito em si, ou com certas vantagens, dependa da contratação desse serviço. Artigo 3.º, alínea g), da Diretiva 2008/48 e considerando 50 da Diretiva 2014/17.

21 Considerando 50 da Diretiva 2014/17.

22 Se essa avaliação for necessária para a obtenção do crédito, como recorda o artigo 4.º, ponto 13, da Diretiva 2014/17.

23 Considerando 50 da Diretiva 2014/17 e artigo 17.º, n.º 2, da Diretiva 2014/17, relativo ao cálculo da TAEG. Uma disposição equivalente figura no artigo 19.º, n.º 2, da Diretiva 2008/48. Em ambos os casos, a referência parece não ter outro objetivo que não o pedagógico ou de confirmação. Não encontrei indícios nos trabalhos preparatórios das diretivas nem existem argumentos (para além do relativo à localização sistemática) para presumir que estes elementos *só* fazem parte do custo total do crédito para efeitos do cálculo da TAEG.

24 Na mesma linha, considerando 50 da Diretiva 2014/17. A exclusão é clara, ainda que discutível em matéria de crédito hipotecário, onde, contrariamente ao crédito ao consumo, a intervenção de uma entidade pública para a constituição da garantia, ou para o seu registo, não costuma ser facultativa. V. uma explicação provisória para este âmbito na nota 40.

25 Não devem ser confundidas com as relativas ao registo da garantia hipotecária. Neste contexto, o termo «despesa» tem um significado muito amplo.

26 Artigo 4.º, ponto 13, da Diretiva 2014/17. Na Diretiva 2008/48, estes encargos são excluídos do custo total do crédito para o cálculo da TAEG, nos termos do artigo 19.º, n.º 2.

35. Aplicando esta tipologia de rubricas correspondentes ao (ou excluídas de) conceito «custo total do crédito para o consumidor» às referidas pelo órgão jurisdicional de reenvio, considero que este conceito, na aceção do artigo 25.º, n.º 1, da Diretiva 2014/17:

— Inclui *as despesas de avaliação* do imóvel, se for necessária para a concessão do crédito e forem do conhecimento do mutuante, e os custos do pedido de *reserva de propriedade* e de *inscrição da hipoteca* no registo [27], normalmente indispensáveis para a constituição da garantia e para assegurar a sua função.

— Não inclui os custos de *reconhecimento notarial das assinaturas* (custos notariais) para a inscrição da hipoteca no registo.

2. Interpretação à luz dos antecedentes da disposição

36. A análise da evolução do conceito «custo total do crédito para o consumidor» nos trabalhos legislativos que precederam a adoção da Diretiva 2014/17 [28] confirma o facto de, entre as rubricas referidas pelo órgão jurisdicional de reenvio, terem sido mencionados os «emolumentos relativos ao registo da hipoteca».

37. Nesta matéria, a proposta da Comissão relativa à (futura) diretiva sobre o crédito imobiliário continha uma remissão pura e simples para a Diretiva 2008/48 [29].

38. A solução explicava-se com base numa ponderação das vantagens e das desvantagens das opções consideradas para o cálculo da TAEG [30]. Foi também tido em conta o facto de que um texto paralelo ao existente (o da Diretiva 2008/48) facilitaria aos consumidores a compreensão e a comparação dos créditos [31].

39. O conceito foi-se delineando posteriormente, com a inclusão ou a remoção de elementos, mas sem perder a ligação com o artigo 3.º da Diretiva 2008/48.

40. Neste contexto, parece-me relevante que o primeiro relatório do Parlamento sobre a proposta de Diretiva relativa aos contratos de crédito para imóveis de habitação excluísse explicitamente «as despesas de registo de hipoteca ou de outra garantia equivalente» [32].

[27] A Ficha de Informação Normalizada Europeia (a seguir «FINE»), na parte A do anexo II da Diretiva 2014/17, e as instruções para o seu preenchimento, na parte B do mesmo anexo, apoiam esta afirmação.

[28] A primeira definição consta da Diretiva 87/102; o texto original foi posteriormente alterado, na sequência de tentativas de uniformização do cálculo da percentagem anual dos encargos financeiros. Os trabalhos preparatórios com vista à aprovação da Diretiva 2008/48 evidenciam as constantes variações quanto à inclusão ou exclusão, entre os custos, de despesas a pagar a terceiros, em especial os impostos e custos notariais. O texto final inclui os impostos como solução de compromisso, embora não haja indicação do motivo pelo qual os custos notariais são excluídos. V. Comunicação da Comissão ao Parlamento Europeu nos termos do n.º 2, segundo parágrafo, do artigo 251.º do Tratado CE respeitante à posição comum adotada pelo Conselho tendo em vista a aprovação da diretiva do Parlamento Europeu e do Conselho relativa a contratos de crédito aos consumidores, COM(2007) 546 final, n.º 3.2.

[29] Proposta de Diretiva do Parlamento Europeu e do Conselho relativa aos contratos de crédito para imóveis de habitação, COM(2011) 142 final, artigo 3, alínea k). O considerando 23 da proposta reunia elementos do considerando 20 e do artigo 3.º, alínea g), da Diretiva 2008/48.

[30] Documento de trabalho que acompanha a proposta de Diretiva do Parlamento Europeu e do Conselho relativa aos contratos de crédito para imóveis de habitação, SEC(2011) 356 final, volume II, pp. 130 e segs.

[31] *Id. loc.*, p. 134. Alguns Estados-Membros tinham alargado, ou tencionavam alargar, regras próprias do crédito ao consumo aos créditos hipotecários: v. *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, novembro 2009, pp. 29 e segs.

[32] Primeiro Relatório sobre a proposta de diretiva do Parlamento Europeu e do Conselho relativa aos contratos de crédito para imóveis de habitação [COM(2011)0142 — C7-0085/2011 — 2011/0062(COD)], documento PE469.842v04-00, alteração 48.

41. Em contrapartida, entre as alterações aprovadas figura a que previa: «O custo total do crédito para o consumidor deverá excluir os custos que este tenha de pagar pela compra do prédio urbano ou rústico, *tais como impostos e emolumentos notariais associados ou as despesas de registo predial*» [33] (o sublinhado é meu).

42. Não consta que a inclusão no custo total do crédito dos «emolumentos relativos ao registo da hipoteca» ou a exclusão das relativas à aquisição do prédio urbano ou rústico tenha sido discutida noutra altura [34].

3. Interpretação sistemática e teleológica

43. Tal como na Diretiva 2008/48, o conceito de «custo total do crédito para o consumidor» na Diretiva 2014/17 é funcional. Antes de mais, está ao serviço da formação de dois conceitos:

— o de «montante total imputado ao consumidor», que corresponde a esse mesmo conceito definido no artigo 3.º, alínea h), da Diretiva 2008/48 [35];

— e o de TAEG, que corresponde ao custo total do crédito para o consumidor, expresso em percentagem anual do montante total do crédito [36].

44. O Tribunal de Justiça associou a amplitude desse conceito à finalidade de assegurar uma proteção alargada dos consumidores e interpretou-o nesse sentido [37]. A proteção traduz-se na colocação à sua disposição das informações gerais e, sobretudo, das informações pré-contratuais, que lhe permitam (idealmente) escolher o produto de crédito adaptado à sua situação pessoal e aos seus interesses. Em definitivo, esta é a finalidade *principal* do conceito «custo total do crédito».

[33] Alterações aprovadas pelo Parlamento Europeu sobre uma proposta de diretiva do Parlamento Europeu e do Conselho relativa aos contratos de crédito para imóveis de habitação [COM(2011)0142 — C7-0085/2011 — 2011/0062(COD)], documento P7_TA(2013)0341, de 13 de setembro de 2013: v. considerando 50 e artigo 4.º, ponto 13. Não transpareceu o motivo para uma referência expressa a esta exclusão que, na minha opinião, se explica tendo em conta a inexistência de uma relação direta entre os custos mencionados e o próprio crédito. É talvez pertinente recordar o *status quo* sobre os fatores que, antes da adoção da regra uniforme, eram tidos em conta para o cálculo da TAEG (ou o conceito semelhante) nas ordens jurídicas dos Estados-Membros. Entre estes, ainda que numa minoria de Estados, figuravam os custos notariais e os impostos relativos à transmissão da propriedade: v. quadro 39 do *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, novembro 2009.

[34] Consta de diversos documentos do Conselho a exclusão dos custos relacionados com a aquisição do prédio urbano ou rústico, tais como despesas de registo predial, impostos e custos notariais associados à aquisição: v. considerando 23 da Proposta de compromisso da Presidência do Conselho, Nota do Secretariado-Geral às Delegações, de 3 de novembro de 2011, documento 16325/11, e o considerando 34 da Orientação geral do Conselho referente à Proposta de Diretiva do Parlamento Europeu e do Conselho relativa aos contratos de crédito para imóveis de habitação (Diretiva Crédito Hipotecário), Nota do Secretariado-Geral às Delegações, de 30 de maio de 2012, documento 10587/12.

[35] Os conceitos de «custo total do crédito» e de «montante total imputado ao consumidor» da Diretiva 2014/17 incorporam simplesmente os da Diretiva 2008/48, por remissão do artigo 4.º, pontos 12 e 14, respetivamente, da Diretiva 2014/17. Quanto à relação entre estes conceitos, v. Acórdãos de 21 de abril de 2016, Radlinger e Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283, n.os 85 e 86); e de 16 de julho de 2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582, n.os 38 e 42).

[36] Artigo 4.º, ponto 15, da Diretiva 2014/17.

[37] No que respeita à Diretiva 2008/48, v. Acórdãos de 26 de março de 2020, Mikrokasa e Revenue Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (C-779/18, EU:C:2020:236, n.º 39), e jurisprudência aí referida; e de 16 de julho de 2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582, n.º 31).

45. Uma parte do processo de seleção pelo consumidor da fórmula que melhor lhe convém consiste na possibilidade de comparar as propostas a nível nacional e transfronteiras. A sua proteção nas Diretivas 2008/48 e 2014/17 inscreve-se no objetivo global de criação de um mercado interno do crédito [38]. A TAEG, que indica o preço (custo total) do crédito segundo uma fórmula matemática igual em toda a União, é essencial para essa comparação.

46. Todavia, existe uma certa tensão entre o objetivo de dar ao consumidor a melhor informação possível e fazê-lo de forma que possa comparar as propostas dos mutuantes num prazo razoável.

47. Intuitivamente, a posição do consumidor será tanto melhor quanto mais dados (relativos a custos acrescidos aos juros) forem incluídos na TAEG e quanto menos recursos tiver de alocar à identificação, por conta própria, de outros custos associados ao crédito, em especial fora de um ambiente jurídico que geralmente é limitado ao local.

48. Assim se explica o facto de o conceito «custo total do crédito para o consumidor» abranger um vasto espetro de encargos relativos à operação de crédito. O acesso às informações é mais fácil para o mutuante do que para o consumidor, embora também não seja uma operação gratuita para o primeiro [39].

49. Simultaneamente, a inclusão no cálculo da TAEG de elementos que, sendo regulamentados a nível nacional, são muito diferentes, afeta a comparabilidade das propostas [40]. Em última análise, é prejudicial para a atividade transfronteiras dos mutuantes e para a aquisição de clientes de outros Estados-Membros.

50. Na minha opinião, o legislador optou por uma solução que procura conciliar as diferentes preocupações através da combinação de diversos elementos:

— Um conceito amplo do custo total do crédito para o consumidor, embora limitado aos encargos relativos ao próprio contrato de crédito, não abrangendo os custos da operação por ele financiada.

— A obrigação de o mutuante incluir nesse conceito os custos contabilizáveis que conheça ou que devesse conhecer, aplicando um nível de diligência padrão na profissão.

— A obrigação de fornecer ao consumidor as informações pré-contratuais personalizadas, através da FINE que figura no anexo II da Diretiva 2014/17.

— A enumeração, na FINE, de custos que o consumidor deve suportar e que deveriam fazer parte da TAEG, mas que não são do conhecimento do contratante, sob a indicação «Os custos a

[38] Esta finalidade transparece em todos os textos. Pode ser explicitamente identificada nos considerandos 1 a 9 da Diretiva 2008/48, e nos considerandos 2 e 5 a 8 da Diretiva 2014/17.

[39] Entre as razões da fraca utilização hipotecária transfronteiras, sob a perspetiva dos mutuantes, encontram-se os riscos e desafios ligados à aplicação da lei estrangeira de uma maneira juridicamente correta, facto que diminui a rentabilidade das transações transfronteiras: v. Relatório da Comissão ao Parlamento Europeu e ao Conselho sobre a revisão da Diretiva 2014/17/UE do Parlamento Europeu e do Conselho relativa aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação, COM(2021) 229 final, secção 2.2.

[40] Com efeito, é possível que a exclusão dos custos notariais do custo total do crédito para o consumidor se explique pela sua suscetibilidade para afetar negativamente a comparabilidade entre produtos. As diferenças de honorários notariais podem ser significativas: não apenas entre Estados-Membros mas também num mesmo Estado, quando sejam (no todo ou em parte) negociáveis entre o notário e o cliente. Em resposta a uma questão na audiência a Comissão evocou também esta explicação como sendo a mais provável.

seguir indicados não são do conhecimento do credor e não estão, por conseguinte, incluídos na TAEG» [41].

— O aditamento desta advertência à FINE: «Certifique-se de que tomou conhecimento de todos os outros impostos e custos associados ao seu empréstimo» [42].

— A imposição do dever de incluir, nas informações gerais sobre os créditos hipotecários, a indicação de eventuais custos adicionais para o consumidor que não são incluídos no custo total do crédito [43].

51. Considero que o consumidor médio dispõe, assim, das informações de que necessita para tomar uma decisão sobre o contrato de crédito imobiliário, após uma comparação de produtos baseada na TAEG [44]. Além disso, saberá que pode haver custos adicionais: quer pertencentes à TAEG, mas desconhecidos do mutuante, quer excluídos do custo total do crédito, sobre os quais é advertido.

4. Conclusão intercalar

52. Atendendo ao exposto, considero que a resposta ao órgão jurisdicional de reenvio sobre as rubricas que refere, a fim de saber se correspondem ou não ao custo total do crédito para o consumidor, na aceção do artigo 25.º, n.º 1, da Diretiva 2014/17, poderia ser a seguinte:

— Esse conceito abrange os custos de avaliação do imóvel, do pedido de reserva de propriedade e de inscrição da hipoteca no registo, se forem necessários para a concessão do crédito (isto é, forem impostos ao mutuário) e desde que sejam do conhecimento do mutuante.

— Não inclui os custos de reconhecimento notarial das assinaturas para efeitos da inscrição da hipoteca no registo.

C. Redução exigida pelo artigo 25.º, n.º 1, da Diretiva 2014/17. Custos aos quais é aplicável

53. O órgão jurisdicional de reenvio pretende saber se, no caso de o mutuário exercer o direito de reembolsar o montante do crédito, total ou parcialmente, antes do termo do prazo estipulado, a redução proporcional aplica-se apenas aos juros e aos encargos dependentes da duração do contrato ou também aos encargos independentes da duração do contrato.

54. Com efeito, o devedor que efetua um reembolso antecipado do crédito tem direito a uma redução do custo total desse crédito. Nos termos do artigo 25.º, n.º 1, da Diretiva 2014/17, a redução é correspondente «aos juros e aos custos relativos ao período remanescente do contrato» [45].

41 N.º 4 da FINE, «Taxa de juro e outros custos».

42 *Id. loc.*

43 Artigo 13.º, n.º 1, alínea h), da Diretiva 2014/17.

44 Não posso deixar de lembrar, como já referi noutra ocasião [Conclusões no processo DenizBank (C-287/19, EU:C:2020:322)], que toda esta construção jurídica tem, na realidade, uma base fáctica muito frágil. Para grande parte dos devedores hipotecários, a menos que disponham de uma formação financeira sólida, é extremamente difícil compreender as categorias jurídicas utilizadas na concessão dos seus créditos garantidos por hipoteca.

45 Como já salientei, esta formulação segue a da Diretiva 2008/48, que, por sua vez, substitui a «redução equitativa» da Diretiva 87/102.

55. Uma vez que o artigo 25.º, n.º 1, não distingue entre as diferentes categorias de custos, poderia parecer que a redução é aplicável a qualquer montante integrado no custo total do crédito (com a qualidade temporária que salientarei seguidamente). Sem prejuízo do que afirmarei adiante [46], penso que, pelo contrário, a redução não é indiferenciadamente aplicável a todos as rubricas que, adicionadas, indicam ao consumidor o custo total do crédito antes da celebração do contrato.

56. A Diretiva 2014/17 deixa em aberto (à disposição dos Estados-Membros) alguns aspetos do regime de reembolso antecipado [47]. Todavia, a própria existência do direito de reembolsar, antes do termo do prazo acordado, a totalidade ou parte da dívida, não é deixada à apreciação de cada legislador nacional, nem tão-pouco as consequências do exercício desse direito (a redução do custo total do crédito) [48].

57. Por conseguinte, não há uma remissão para os Estados-Membros com vista a determinarem as rubricas de custos a reduzir. Assim, a interpretação relativa ao «objeto» da redução deve ser uniforme, como a de qualquer outro conceito que goze de autonomia no direito da União.

1. Interpretação literal

58. Como já referi, o artigo 25.º, n.º 1, da Diretiva 2014/17 não especifica as rubricas (incluindo o custo total do crédito) às quais a redução é aplicável [49]. O texto permite apenas deduzir com certeza que essa redução não incidirá sobre elementos não incluídos nesse custo [50].

59. Em todo o caso, a disposição contém uma precisão temporal que me parece significativa: os juros e os custos a reduzir, na hipótese de um reembolso antecipado do crédito, são os «relativos ao período remanescente do contrato».

60. A relação entre as rubricas a reduzir e o período remanescente do contrato parece-me indicar que as primeiras são devidas por serviços ou prestações que, no momento do reembolso antecipado, ainda não foram realizados e já não o serão [51].

61. Compreende-se essa lógica sem dificuldade quanto aos juros do crédito. O reembolso antecipado do capital (do montante da dívida) implica, *eo ipso*, que, a partir dessa data, não sejam devidos juros. A redução dos juros não vencidos no momento da amortização antecipada não é contestada e não vejo por que motivo a compreensão da norma deveria ser diferente no que respeita aos outros custos.

[46] Quanto à incidência da solução Lexitor nos contratos de crédito imobiliário.

[47] Compete aos Estados-Membros decidir se a origem do direito é uma disposição legal, ou pode ser contratual, bem como determinadas condições do seu exercício.

[48] V., todavia, a possibilidade de os Estados-Membros condicionarem o exercício desse direito à existência de um interesse legítimo por parte do consumidor, na hipótese prevista no artigo 25.º, n.º 5, da Diretiva 2014/17.

[49] O considerando 66 da Diretiva 2014/17, relativo ao direito ao reembolso, à redução dos custos e à indemnização do mutuante, também não o faz.

[50] Os que pertençam ao montante total do crédito, que, adicionados ao custo total, constituem o montante total imputado ao mutuário: v., no que respeita ao caráter mutuamente exclusivo dos conceitos de montante total e de custo total do crédito, os acórdãos referidos na nota 35.

[51] As modalidades ou o momento do pagamento não são relevantes: o montante devido por um serviço recorrente pode ser pago sempre que esse serviço seja efetuado ou pode ser acordado um pagamento único no início ou no termo da relação, sem que esse facto afete a natureza do serviço. Se o pagamento foi feito no início da relação, o direito à redução é transformado num direito ao reembolso dos montantes antecipados.

62. Por conseguinte, o elemento literal parece-me fundamental: o artigo 25.º refere-se apenas de custos relacionados com o período posterior («período remanescente») ao exercício do direito ao reembolso. Assim sendo, uma vez que a maior parte das versões linguísticas do artigo 25.º, n.º 1, da Diretiva 2014/17 são idênticas às do artigo 16.º, n.º 1, da Diretiva 2008/48 e que, no que respeita a este último, o Tribunal de Justiça não considerou convincente o argumento literal [52], não excluo que a minha interpretação também não o convença agora.

63. Nessa eventualidade, analisarei a norma no seu contexto e à luz da sua finalidade [53].

2. Interpretação sistemática e teleológica

64. O reconhecimento do direito ao reembolso antecipado na Diretiva 2014/17 responde, à semelhança da diretiva no seu conjunto, à vontade de promover a criação de um mercado interno dos contratos de crédito para imóveis de habitação.

65. Nesse contexto, o direito ao reembolso antecipado prossegue um objetivo específico, que o considerando 66 da Diretiva 2014/17 descreve fazendo referência à promoção da concorrência, à livre circulação dos cidadãos e à estabilidade financeira. As vantagens que o consumidor obtém surgem apenas em segundo plano e consistem no facto de lhe permitir mudar de produto, procurando o que melhor se adapte às suas necessidades em cada momento.

66. O legislador prevê que o direito ao reembolso antecipado possa ser subordinado a condições [54]. Além disso, atenua-o com a eventual indemnização do mutuante que, em determinadas circunstâncias, seria suscetível de representar um montante dissuasivo para o consumidor [55].

67. Decorre deste regime jurídico que o direito à amortização antecipada do crédito não se destina propriamente a corrigir assimetrias numa relação desigual, mas sim a conferir flexibilidade a um contrato que se prolonga no tempo, permitindo-se ao devedor que cumpra a sua obrigação, antes do termo do prazo acordado, sem que seja necessário invocar ou provar qualquer causa [56].

68. A Diretiva 2014/17 não apresenta a razão de ser da redução prevista no seu artigo 25.º, n.º 1, como corolário do direito ao reembolso antecipado. Este fator, acompanhado da falta de discussão no decurso dos trabalhos preparatórios, permite afirmar que esse reajustamento é considerado uma consequência *natural* da antecipação do reembolso, que implica, para a outra parte, o desaparecimento ou a diminuição (em caso de antecipação parcial) do risco de incumprimento. Além disso, se o mutuário tivesse de assumir os juros ainda por pagar e os

[52] Acórdão Lexitor, n.ºs 24 e 25.

[53] A análise dos seus antecedentes e da sua evolução, desde a primeira redação no artigo 8.º da Diretiva 87/102 (onde a redução era «equitativa») até à versão atual, não clarifica a natureza dos custos a reduzir. O debate incidiu sobre o direito à existência do reembolso e da indemnização ao mutuante. O ponto de partida revela uma forte divergência de soluções entre os Estados-Membros e nas posições dos negociadores sobre o modo de encontrar um equilíbrio dos interesses das partes no contrato, e quanto ao impacto que o reembolso antecipado teria na atividade de crédito em geral.

[54] Entre estas, a do artigo 25.º, n.º 5, da Diretiva 2014/17 que exige, para uma hipótese específica, a «existência de um interesse legítimo por parte do consumidor».

[55] A indemnização visa neutralizar as perdas sofridas pelo mutuante. Na Diretiva 2014/17, essa indemnização não está necessariamente limitada ao montante dos juros que o consumidor teria pagado durante o período compreendido entre o reembolso antecipado e a data acordada para o fim do contrato. Uma vez que deve ser previamente informado das condições do reembolso, o consumidor racional preferirá não exercer o direito ao reembolso antecipado se a sua obrigação de indemnizar o mutuante atingir um montante tal que, na realidade, não lhe garanta nenhuma poupança.

[56] Sob reserva, já assinalada, do artigo 25.º, n.º 5, da Diretiva 2014/17.

outros encargos pendentes, ocorreria um enriquecimento sem causa do mutuante, que fica correspondentemente isento (ainda que por decisão unilateral da outra parte) da sua obrigação contratual recíproca [57].

69. Em contrapartida, não creio que a redução do artigo 25.º, n.º 1, da Diretiva 2014/17 se destine a colocar o consumidor na mesma situação em que se encontraria se o crédito tivesse sido inicialmente concedido por um período inferior ou num montante menor [58]. O direito ao reembolso antecipado não transforma o contrato de crédito original noutro que *teria podido existir*, mas permite adaptá-lo a circunstâncias supervenientes [59].

70. Estas considerações corroboram a minha convicção, já expressa no âmbito da interpretação literal da disposição, de que a redução aplicável se limita aos montantes que o consumidor teria de pagar por prestações pendentes em execução do próprio contrato.

71. Não tenho dúvidas de que outra interpretação seria mais favorável ao consumidor. Mas, tal como não deve ser *penalizado* por amortizar a sua dívida antecipadamente [60], também não me parece que seja necessário, para o proteger como pretende a Diretiva 2014/17, levar o direito à redução ao ponto de o *premiar* [61] por uma alteração que impõe à outra parte [62].

72. Pelas mesmas razões, a minha posição abrange os custos que foram pagos a terceiros a título de impostos, emolumentos administrativos ou serviços profissionais, como a avaliação do imóvel ou a intermediação [63].

73. Não contesto que os custos pagos a terceiros façam parte do custo total do crédito: se assim não fosse, o consumidor não receberia todas as informações necessárias para efetuar uma escolha de entre as propostas dos diferentes mutuantes.

74. Em contrapartida, não sou de opinião que, por esse facto, o direito à redução previsto no artigo 25.º da Diretiva 2014/17 seja aplicável a custos que não correspondem a serviços do mutuante ainda por prestar no momento do reembolso antecipado.

75. Alguns destes custos remuneram prestações individuais que preparam a futura relação contratual (a intermediação). Outros contribuem para o apoio das despesas públicas (impostos) ou remuneram atividades ou serviços da Administração Pública, não apenas no interesse das partes, mas também da sociedade no seu conjunto e das relações jurídicas (registo da hipoteca). O facto de esses custos terem de ser contabilizados para informar o consumidor do «preço» total

[57] Além disso, em tese, o mutuante poderá voltar a emprestar o capital recuperado, eventualmente com um lucro maior do que no mútuo anterior. Esta representação da realidade das coisas talvez seja demasiado simplista, como demonstra o debate sobre este ponto quanto à Diretiva 2014/17, a que me referi na nota 53.

[58] Ou seja, com uma taxa de juro e comissões diferentes, e presumivelmente inferiores. Os impostos cuja matéria coletável corresponde à quantia emprestada teriam sido também diferentes.

[59] Tecnicamente, cada Estado-Membro decidirá se o pagamento antecipado implica a rescisão do contrato ou, no caso de ser parcial, uma novação extintiva ou apenas modificativa.

[60] V. artigo 25.º, n.º 3.

[61] Seria esse o caso se, através da redução, lhe devessem ser reembolsados, ainda que proporcionalmente, os custos pagos cujo montante tivesse sido o mesmo relativamente a qualquer contrato de crédito.

[62] O mecanismo de indemnização pelo mutuário encontra-se previsto como uma resposta às consequências desfavoráveis do reembolso para o mutuante, cuja posição jurídica é alterada. V. nota 55.

[63] Questão diferente é a de contratos com terceiros, acessórios ao contrato de mútuo e que devem ser executados durante o mesmo período deste, terminem antecipadamente aquando do reembolso do empréstimo e que tenha direito o consumidor à redução do que falta pagar. A Diretiva 2014/17 nada prevê a esse respeito.

do crédito, na aceção do artigo 4.º, ponto 13, da Diretiva 2014/17, quer os pague ao destinatário final diretamente, ou por intermédio do mutuante, não implica, insisto, que os mesmos façam parte dos que serão objeto de redução em caso de reembolso antecipado.

76. Não vejo nenhuma razão objetiva para que a redução proporcional dos custos nos termos do artigo 25.º, n.º 1, da Diretiva 2014/17 tenha de ser aplicada a montantes alheios às contraprestações do mutuante, que nem as realiza nem as cobra [64]. Quando, por lei, impendem sobre o mutuário, a minha convicção é ainda mais forte: aplicar o direito à redução a essas rubricas do custo total do crédito conduziria a que a Administração Pública tributária ou responsável pelo registo, alheia à relação bilateral entre mutuante e mutuário, tivesse de reembolsar esses montantes proporcionalmente.

D. Aplicação do Acórdão Lexitor neste processo

1. Custos em benefício do mutuante

77. Penso que o Acórdão Lexitor não altera a posição que expus. Considero que a decisão do Tribunal de Justiça se baseou em considerações essencialmente pragmáticas, refletidas nos argumentos expostos nos n.os 31 a 33 desse acórdão. A esses acresce o relativo ao eventual «prejuízo desproporcionado» do mutuante, cujos interesses estão subjacentes à previsão da indemnização a seu favor [65].

78. Esses argumentos podiam fazer sentido na situação então analisada e, quando muito, seriam generalizáveis a qualquer crédito ao consumo. Na minha opinião, não o são para o crédito imobiliário.

79. Em primeiro lugar, no que respeita à facilidade ou à dificuldade de aplicar a redução, recordo que a FINE (de utilização obrigatória e que nem os Estados-Membros nem os mutuantes estão autorizados a alterar) recolhe de forma desagregada as informações relativas ao crédito imobiliário que o consumidor irá receber na fase pré-contratual. Em especial, separa os custos em função de serem ou não periódicos: facilita assim ao consumidor, ou ao juiz, a identificação de alguns que são redutíveis [66].

80. Em segundo lugar, existe uma diferença importante entre as Diretivas 2008/48 e 2014/17 quanto ao direito de o mutuante ser indemnizado pelos custos diretamente resultantes do reembolso antecipado: a primeira prevê esse direito; a segunda, aplicável a este litígio, não o faz.

81. Todavia, essa diferença fundamental entre as Diretivas 2008/48 e 2014/17 não impede que se perceba a relação conceptual entre «redução» em benefício do consumidor e «indemnização» em benefício do mutuante [67].

[64] O critério, sugerido na audiência, no sentido de determinar quem tem interesse na prestação do terceiro, parece-me inadequado (as duas partes têm um interesse na celebração do contrato) e extremamente incerto.

[65] N.º 34 do Acórdão Lexitor.

[66] Uma informação normalizada está igualmente prevista na Diretiva 2008/48; todavia, não tem o mesmo nível de precisão no que concerne à natureza dos custos.

[67] V. nota 53.

82. A inexistência de regulamentação harmonizada do direito a indemnização na Diretiva 2014/17 traduz provavelmente a dificuldade em estabelecer regras comuns e, em última instância, decorre da pluralidade dos mecanismos de financiamento de crédito hipotecário e da ampla gama de produtos [68], reflexo das particularidades dos mercados financeiros de contratos hipotecários dos Estados-Membros.

83. A margem de ação deixada aos Estados-Membros para introduzir, ou não, a indemnização nos créditos imobiliários pode ter consequências na prática de alguns [69], eliminando o fator de equilíbrio que, no Acórdão Lexitor, levou o Tribunal de Justiça a decidir como decidiu. Assim, repito, esse acórdão não é diretamente transponível para esses créditos.

2. Encargos a pagar a terceiros

84. Acolher a tese do Acórdão Lexitor não deveria inevitavelmente levar a que a redução inerente ao reembolso antecipado se estenda aos custos do crédito imobiliário que têm por objeto a remuneração de um terceiro.

85. Além do facto de, como já referi, o Acórdão Lexitor não dizer respeito a esses custos, nos créditos garantidos por hipoteca, não é o mutuário (no presente processo, a instituição de crédito) que recebe esses montantes, nem quem estabelece o seu valor: não pode realizar lucros com esses montantes, nem pode manipulá-los.

86. Por conseguinte, não vejo motivo para tratar os montantes pagos a terceiros da mesma forma que os analisadas no Acórdão Lexitor.

87. Embora não constituam um elemento decisivo, considero que os trabalhos legislativos em curso para a revisão da Diretiva 2008/48 corroboram a minha opinião. Tanto a Comissão na sua proposta [70], como o Conselho na sua orientação geral [71], esclarecem que a redução afeta os juros e os custos que o mutuante impõe ao consumidor. Considero que a proposta é igualmente aplicável ao crédito hipotecário.

88. É certo que pode ocorrer uma situação como a descrita pela VKI: a fim de apresentar uma proposta mais interessante para o consumidor, o mutuante configura o contrato de tal forma que, à primeira vista, é ele próprio que assume o pagamento dos custos a terceiros, mas, em seguida, no exercício da margem de manobra de que dispõe no âmbito da faturação, repercute-os sobre o mutuário de uma forma dissimulada [72].

[68] V. considerando 66 da Diretiva 2014/17.

[69] De acordo com o estudo *Evaluation of the Mortgage Credit Directive (Directive 2014/17/EU)*, de Risk & Policy Analysts (RPA), 2021, anexo I, quadro 163, em outubro de 2020, vinte Estados-Membros tinham aprovado disposições para indemnizar o mutuante em caso de reembolso antecipado; quatro não o tinham feito, e faltavam informações sobre os outros três. Segundo as intervenções dos seus representantes na audiência, a Itália não prevê direito a indemnização, contrariamente à Alemanha e à Áustria (neste último país, sujeita a limites estritos).

[70] Proposta de Diretiva do Parlamento Europeu e do Conselho relativa aos créditos aos consumidores, COM(2021) 347 final, artigo 29.º, n.º 1: «No cálculo dessa redução, devem ser tidos em conta todos os custos imputados ao consumidor pelo mutuante».

[71] Nota do Comité de Representantes Permanentes ao Conselho, de 7 de junho de 2022, documento 9433/1/22 Rev 1, ponto 13, alínea c): «as delegações consideraram importante esclarecer que a redução do custo total do crédito em caso de reembolso antecipado diz respeito aos encargos impostos pelo mutuante *e não às taxas devidas a terceiros*» (o sublinhado é meu).

[72] Ponto 4.4 das suas observações escritas. Em tese, essa fraude é igualmente possível quando os custos de terceiros são suportados pelo mutuante em razão de uma imposição legal.

89. Ora, o Acórdão Lexitor também não é de molde a pôr em causa esta prática, não só fraudulenta do ponto de vista de cada consumidor particular, mas também do ponto de vista de uma concorrência não falseada. A redução que, nos termos do Acórdão Lexitor, é aplicável a todos os custos pagos ao mutuante, aplica-se proporcionalmente em função do período remanescente de contrato no momento do reembolso. Por outras palavras, só com a solução Lexitor o consumidor nunca recuperará a totalidade do montante que o mutuante teoricamente assumiu e que acabou por fazer repercutir sobre o consumidor.

90. Considero que o meio de obviar a estes abusos deve ser o que preconiza o artigo 41.º da Diretiva 2014/17: os Estados-Membros devem assegurar que a proteção garantida ao consumidor não possa ser contornada «em resultado da redação dos contratos».

3. Recapitulação

91. Em suma, se o Acórdão Lexitor fosse aplicável aos créditos imobiliários, o artigo 25.º, n.º 1, da Diretiva 2014/17 opor-se-ia a uma disposição nacional que limita a redução proporcional ligada ao reembolso antecipado do crédito dos custos dependentes da duração do contrato. Mas, mesmo nesse contexto (alargar a solução Lexitor aos créditos hipotecários), a redução afetaria apenas os custos que servem para remunerar o mutuante, ou seja, outros custos que não os pagos a terceiros.

E. Limitação no tempo dos efeitos do acórdão

92. Se o Tribunal de Justiça seguir a tese que defendo, seria desnecessário deferir o pedido do Governo italiano quanto à eventual limitação dos efeitos do acórdão no tempo. De resto, entendo que tal limitação não seria admissível, uma vez que não se demonstrou que estejam preenchidos os requisitos (em especial, as repercussões económicas graves) exigidos pela jurisprudência do Tribunal de Justiça a este respeito [73].

V. Conclusão

93. Atendendo ao exposto, proponho que o Tribunal de Justiça responda ao Oberster Gerichtshof (Supremo Tribunal de Justiça, Áustria) nos seguintes termos:

A título principal:

O artigo 25.º, n.º 1, da 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 e que altera as Diretivas 2008/48/CE e 2013/36/UE e o Regulamento (UE) n.º 1093/2010,

deve ser interpretado no sentido de que:

no caso de o mutuário exercer o direito de reembolsar o montante do crédito, total ou parcialmente, antes do termo do prazo estipulado, a redução proporcional aplica-se apenas aos juros e aos encargos dependentes da duração do contrato a pagar pelo mutuário.

[73] V. Acórdãos de 16 de setembro de 2020, Romenergo e Aris Capital (C-339/19, EU:C:2020:709, n.º 49); de 6 de outubro de 2020, La Quadrature du Net e o. (C-511/18, C-512/18 e C-520/18, EU:C:2020:791, n.º 216); e de 22 de junho de 2021, Latvijas Republikas Saeima (Pontos de penalização por infrações rodoviárias) (C-439/19, EU:C:2021:504, n.º 132).

A título subsidiário:

O artigo 25.º, n.º 1, da Diretiva 2014/17 deve ser interpretado no sentido de que se opõe a uma legislação nacional nos termos da qual, no caso de o mutuário exercer o direito de reembolsar o montante do crédito, total ou parcialmente, antes do termo do prazo estipulado, a redução dos juros e do custo total do crédito aplica-se apenas aos encargos dependentes da duração do contrato. Todavia, não se oporia a uma legislação nacional que limitasse essa redução aos encargos independentemente da duração do contrato que remuneram o mutuante, com exclusão dos devidos a terceiros.