

O intermediário de crédito – exercício da atividade à luz do Decreto-Lei n.º 81-C/2017, de 7 de julho

Higina Castelo

Juíza Desembargadora

SUMÁRIO: I. Introdução. II. Quadro normativo. III. Dois apontamentos do passado. IV. Promotores – uma atividade distinta. V. Intermediação de crédito no RJAIC. VI. Tipos de intermediários de crédito e deveres específicos. 1. Intermediário de crédito vinculado. 2. Intermediário de crédito a título acessório. 3. Intermediário de crédito não vinculado. VII. Contratos que alicerçam a atividade do intermediário de crédito. 1. Contrato de vinculação. 2. Contrato de intermediação. 3. Contrato de prestação de serviços de consultoria. VIII. Deveres gerais com possível relevância contratual. 1. Deveres gerais de conduta. 2. Em especial, deveres de informação. IX. Observações finais.

I. INTRODUÇÃO

Nas últimas décadas, instalou-se e cresceu no mercado a presença de empresas que se dedicam à *intermediação de contratos de crédito*. Trata-se de empresas que, não concedendo crédito, nem se limitando a uma atividade de mera apresentação de partes interessadas na celebração de futuro contrato de crédito com posições contrapostas, prestam, a título oneroso, serviços de promoção e apresentação de contratos de crédito, de ajuda na realização dos atos preparatórios tendentes à celebração de contratos de crédito que não propuseram, e de celebração de contratos de crédito em nome dos mutuantes.

No ambiente de intenso consumo que se viveu nos últimos anos do século XX e nos primeiros do XXI, a atividade visou

sobretudo a contratação de novos créditos e teve frequentemente como agentes os fornecedores de bens e serviços. Nos anos da crise económico-financeira que se iniciou em 2008/2009, a atividade assumiu essencialmente o papel de assistência na renegociação de contratos de crédito com vista à prevenção ou regularização de situações de incumprimento. Presentemente, encontramos intermediários vocacionados para um, outro ou ambos os objetivos em simultâneo.

Fenómeno semelhante ao acontecido em Portugal ocorreu noutros países europeus, o que levou a União Europeia a intervir na área em causa pela Diretiva 2014/17/EU do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro de 2014. Esta Diretiva estabeleceu um quadro comum aplicável em matéria de *contratos de crédito aos consumidores garantidos por hipoteca para imóveis de habitação*, e a determinados *requisitos prudenciais e de supervisão, incluindo para o estabelecimento e supervisão de intermediários de crédito*, de representantes nomeados e de instituições que não sejam instituições de crédito.

Na primeira parte, relativa a contratos de crédito aos consumidores para imóveis destinados a habitação, a transposição da Diretiva 2014/17/UE operou-se pelo DL 74-A/2017, de 23 de junho (embora o diploma nacional tenha um âmbito de aplicação mais abrangente, regulando não apenas o crédito a consumidores destinado à aquisição de imóveis para habitação, como o crédito a consumidores destinado à aquisição de imóveis para outros fins e, ainda, outros créditos a consumidores com garantia imobiliária).

Na segunda parte, a transposição foi feita pelo DL 81-C/2017, de 7 de julho, em vigor desde 1 de janeiro de 2018. Este diploma aprovou o intitulado *Regime jurídico que estabelece os requisitos de acesso e de exercício da atividade de intermediário de crédito e da prestação de serviços de consultoria*, de ora em diante Regime Jurídico da Atividade de Intermediário de Crédito, abreviadamente RJAIC, ao qual pertencem todos os artigos citados sem indicação de outra proveniência.

No que respeita à atividade de intermediação de crédito, o RJAIC disciplina o acesso (Título II) e o exercício (Título III), tomando como ponto de partida a figura do intermediário de crédito que deve atuar numa de três categorias (*intermediário vinculado*, *intermediário a título acessório* ou *intermediário não vinculado*). No que se refere à prestação de serviços de consultoria, o diploma disciplina apenas seu exercício, que poderá ter por agente um *intermediário de crédito* ou *qualquer outra entidade habilitada a prestar tais serviços relativamente a contratos de crédito* (Título IV).

O objeto deste estudo centra-se no exercício da atividade dos intermediários de crédito e nas relações contratuais ou para-contratuais que o sustentam. Sem prejuízo de alguns apontamentos esparsos e breves, deixaremos de parte o regime de acesso (autorização e registo), a fiscalização, o regime sancionatório e os procedimentos de reclamação e de resolução alternativa de litígios.

II. QUADRO NORMATIVO

No mesmo dia do RJAIC, entraram em vigor outros textos que o complementam em diversos aspetos e que já estavam previstos em vários dos seus artigos, bem como no artigo 4.º do diploma que o aprovou, a saber:

- ▷ Aviso do Banco de Portugal 6/2017, de 6 de outubro (Diário da República 193/2017, 1.º Suplemento, Série II de 2017-10-06), respeitante ao *processo de autorização e registo* dos intermediários de crédito e às políticas de *remuneração*;
- ▷ Portaria 385-B/2017, de 29 de dezembro, referente ao conteúdo e duração mínima da *formação* prevista no Regime;
- ▷ Portaria 385-D/2017, de 29 de dezembro, que estabelece o regime de *certificação de entidades formadoras*;
- ▷ Portaria 385-E/2017, de 29 de dezembro, definidora das condições mínimas aplicáveis ao *contrato de seguro de responsabilidade civil*.