



## COMUNICADO DE IMPRENSA n.º 182/24

Luxemburgo, 17 de outubro de 2024

Acórdão do Tribunal de Justiça no processo C-76/22 | Santander Bank Polska

### **Reembolso antecipado de um crédito imobiliário: o consumidor pode recuperar uma parte da comissão respeitante à concessão do crédito se não tiver sido informado de que esta comissão não depende da duração do contrato**

*Sucedo o mesmo nos casos em que o consumidor tenha pago esta comissão de uma só vez quando celebrou o contrato de crédito*

Na Polónia, uma consumidora contratou um crédito hipotecário que tinha uma duração de 360 meses. Quando celebrou o contrato de crédito, a consumidora pagou uma comissão a título da concessão do empréstimo, que estava incluída no custo total do mesmo.

A consumidora reembolsou a totalidade do crédito 19 meses mais tarde. Pediu ao banco que este lhe reembolsasse a parte da comissão em causa que correspondia à duração residual do contrato, concretamente, 341 meses. Uma vez que o banco recusou o seu pedido, a consumidora intentou uma ação judicial.

Tendo dúvidas quanto à interpretação da Diretiva relativa aos contratos de crédito imobiliário aos consumidores <sup>1</sup>, o órgão jurisdicional polaco chamado a conhecer do processo perguntou ao Tribunal de Justiça se, em caso de reembolso antecipado de um crédito hipotecário, a comissão devida a título da concessão desse crédito deve ser parcialmente reembolsada. Esse órgão jurisdicional polaco sublinha, a este respeito, que o banco não indicou à consumidora se os encargos em causa estavam objetivamente relacionados com a duração do contrato de crédito. Para o caso de a esta questão se responder de forma afirmativa, o juiz polaco submeteu ao Tribunal de Justiça uma questão a respeito do método de cálculo do montante que deve ser devolvido à consumidora.

O Tribunal de Justiça recorda que o mutuante de um crédito imobiliário tem de prestar ao consumidor informações pré-contratuais que descrevam os encargos, em função do seu carácter recorrente ou não <sup>2</sup>. **No caso de não serem prestadas informações que permitam determinar se os encargos em causa dependem ou não da duração do contrato, estes encargos devem ser considerados como tais, podendo ser objeto de redução, em caso de reembolso antecipado. Ora, não parece que o banco terá prestado essas informações à consumidora no que se refere à comissão controvertida. Nesta situação, o juiz nacional tem de declarar que esta comissão também está abrangida pelo direito do consumidor à redução do custo total do crédito.**

Com efeito, segundo o Tribunal de Justiça, o consumidor não pode ser penalizado pela falta de informações que o mutuante é obrigado a prestar aos consumidores. Além disso, **o facto de um encargo ter sido pago pelo consumidor de uma só vez no momento em que celebrou o contrato não significa necessariamente que esse encargo seja independente da duração do contrato** e que, por conseguinte, não possa ser parcialmente restituído.

O Tribunal de Justiça também observa que **o direito da União não impõe um método de cálculo específico para**

**determinar o montante da redução do custo total do crédito.** Cabe ao juiz nacional pronunciar-se sobre este ponto, utilizando um método que seja adequado para assegurar uma proteção elevada dos consumidores.

**NOTA:** O reenvio prejudicial permite que os órgãos jurisdicionais dos Estados-Membros, no âmbito de um litígio que lhes tenha sido submetido, interroguem o Tribunal de Justiça sobre a interpretação do Direito da União ou sobre a validade de um ato da União. O Tribunal de Justiça não decide o litígio nacional. Cabe ao órgão jurisdicional nacional decidir o processo em conformidade com a decisão do Tribunal de Justiça. Esta decisão vincula, do mesmo modo, os outros órgãos jurisdicionais nacionais aos quais seja submetido um problema semelhante.

Documento não oficial, para uso exclusivo dos órgãos de informação, que não vincula o Tribunal de Justiça.

O [texto integral e, sendo caso disso, o resumo](#) do acórdão são publicados no sítio CURIA no dia da prolação.

Contacto Imprensa: Cristina López Roca ☎ (+352) 4303 3667.

Imagens da prolação do acórdão disponíveis em «[Europe by Satellite](#)» ☎ (+32) 2 2964106.

Fique em contacto!



<sup>1</sup> [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.

<sup>2</sup> Através da Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE) que permite aceder a todas as informações personalizadas relativas às principais características do empréstimo ou ainda às condições de reembolso antecipado.