

Dever de Informação
- Serviços Financeiros

RECLAMAÇÃO Nº 04/0388

Objecto do conflito (versão do reclamante):

No início de 2003, o reclamante, titular da conta bancária (...) nº (...), do (...), contraíu um empréstimo hipotecário junto da mesma instituição de crédito, para aquisição de um imóvel, sito na (...).

Em 18.03.03, o reclamante adquiriu o referido imóvel, por escritura outorgada em Lisboa, com intervenção de um solicitador da mencionada instituição de crédito, que ficou incumbido de regularizar a situação do imóvel, nomeadamente, quanto à conversão de registos e cancelamento da hipoteca anterior.

Em 25.06.03, foram debitadas na conta bancária do reclamante diversas despesas de encerramento do processo de crédito, no valor total de 267,00 €, respeitantes a “Conversão de registos + Certidão de teor”, conforme designação constante do respectivo extracto mensal, de Junho de 2003.

Após a recepção desse extracto, o reclamante solicitou esclarecimentos junto da sua instituição de crédito, tendo apurado que o valor debitado incluía uma parcela de 144,00 €, respeitante ao custo de cancelamento duma hipoteca sobre o imóvel, constituída pelo vendedor e antigo proprietário da fracção, a favor do anterior credor hipotecário.

Em 18.02.04, e na sequência de diversas comunicações com o Banco, o reclamante, através de carta dirigida à respectiva administração, manifestou a sua discordância sobre o débito realizado e solicitou a reapreciação da situação, considerando, no essencial, que:

- As despesas de cancelamento “...de hipotecas efectuadas antes da escritura (são), salvo convenção em contrário, da conta do Vendedor...”, pelo que não são imputáveis ao comprador;
- Essas despesas são solicitadas ao vendedor “...no momento da escritura pela Entidade que vai proceder ao pagamento na Conservatória...”, conforme procedimento adoptado por outras instituições de crédito;
- E que não lhe foi prestada previamente informação sobre esta “...despesa extra...”.

Por carta datada de 16.03.04 a instituição reclamada reiterou a explicação já anteriormente transmitida ao reclamante, considerando, no essencial, que o Banco era alheio e não podia intervir na relação entre os seus clientes, adquirentes do imóvel, e os respectivos vendedores, a quem deveriam ser apresentadas as respectivas despesas de cancelamento das hipotecas, posição que o reclamante não aceitou, mantendo-se o conflito sem resolução.

Pedido:

Restituição do valor de 144,00 €, indevidamente debitado e respeitante ao cancelamento de hipoteca anterior à aquisição do imóvel adquirido pelo reclamante .

SENTENÇA Nº 64/04

Relatório:

Iniciado o Julgamento foi tentado o acordo não tendo o mesmo sido possível.

De seguida foi pedida a palavra pela ilustre mandatária do (...) que lhe foi concedida e no seu uso, por ela foi dito que o Banco estava autorizado pelo reclamante a que a sua conta fosse debitada de diversas despesas que nos dispensamos de referir, bem como a constituição da garantia (relativa ao empréstimo) e outras despesas relacionadas com a formalização, conforme declaração subscrita pelo reclamante em 2-01-03, que exibiu aqui e da qual foi junto um duplicado ao processo e outro entregue ao reclamante.

O reclamante referiu que no momento da declaração ficou assinalada com uma cruz que na sua opção estava afastado o serviço de documentação, o que efectivamente resulta da análise do documento agora junto.

Inquirida a testemunha apresentada pela reclamada, por ela foi dito que não tem conhecimento de que no acto da escritura da compra e venda e de hipoteca, o vendedor tenha sido advertido de que com o cancelamento da hipoteca que onerava o prédio adquirido, o custo do cancelamento da hipoteca deveria ser suportado pelo vendedor.

Pelo reclamante foi ainda dito que em contacto que teve com o vendedor, este disse que não paga porque

não tem qualquer conhecimento que teria de pagar o valor do cancelamento da hipoteca.

Em face dos documentos juntos e da prova produzida, dão-se como provados os seguintes factos:

1º- No início de 2003, o reclamante, titular da conta bancária (...) nº (...), do (...), contraíu um empréstimo hipotecário junto da mesma instituição de crédito, para aquisição de um imóvel, sito (...).

2º- Em 18.03.03, o reclamante adquiriu o referido imóvel, por escritura outorgada em Lisboa, com intervenção de um solicitador da mencionada instituição de crédito, que ficou incumbido de regularizar a situação do imóvel, nomeadamente, quanto à conversão de registos e cancelamento da hipoteca anterior.

3º- Em 25.06.03, foram debitadas na conta bancária do reclamante diversas despesas de encerramento do processo de crédito, no valor total de 267,00€, respeitantes a “Conversão de registos + Certidão de teor”, conforme designação constante do respectivo extracto mensal, de Junho de 2003.

4º- Após a recepção desse extracto, o reclamante solicitou esclarecimentos junto da sua instituição de crédito, tendo apurado que o valor debitado incluía uma parcela de 144,00€, respeitante ao custo de cancelamento duma hipoteca sobre o imóvel, constituída pelo vendedor e antigo proprietário da fracção, a favor do anterior credor hipotecário.

5º- Em 18.02.04, e na sequência de diversas comunicações com o Banco, o reclamante, através de carta dirigida à respectiva administração, manifestou a sua discordância sobre o débito realizado e solicitou a reapreciação da situação, considerando, no essencial, que:

6º- Não há, nem foi feita prova de que o banco no momento da outorga da escritura de venda e de hipoteca do imóvel tenha informado o vendedor de que o custo do cancelamento da hipoteca que incidia sobre o prédio que fora propriedade dele até à celebração do contrato de compra e venda com o reclamante, era da sua responsabilidade.

7º- O reclamante autorizou o (...) a debitar na sua conta de depósitos à ordem as despesas relativas à constituição de garantias e outras despesas de relacionamento na formação do processo relativo à concessão do crédito.

Direito Aplicável:

Da apreciação da matéria dada como assente resulta com interesse para a decisão que a quantia que foi debitada ao reclamante pelo (...), no montante de 144 euros, cujo pagamento não seria da sua responsabilidade mas da responsabilidade do vendedor uma vez que diz respeita às despesas de cancelamento da hipoteca que incidia sobre o prédio adquirido pelo reclamante, foi autorizada pelo reclamante conforme ressalta do facto nº 7.

Compreende-se que as instituições bancárias, para regularizar rapidamente e de forma sólida as garantias dos empréstimos que concedem, se munam previamente de autorização para debitar essas despesas na conta do mutuário, mesmo que legalmente não seja dele o dever do pagamento das mesmas.

E compreende-se que assim seja, uma vez que o mutuário é no fundo a pessoa mais interessada na obtenção do empréstimo para efectuar o negócio programado, pelo que como é evidente e compreensível as instituições de crédito se rodeiem dos cuidados necessários para evitar a constituição de créditos perdidos.

No caso em apreciação, o banco tinha obrigação de advertir o vendedor de que as despesas relativas com os encargos de cancelamento da hipoteca eram de sua responsabilidade embora, no momento de celebração da escritura para não retardar o empréstimo, elas fossem suportadas pelo comprador.

Não foi feita qualquer prova de que o banco tenha tido esse cuidado, o que para nós é uma falha grave, uma vez que constitui a violação do dever de informação que hoje se mostra regulado não apenas na lei ordinária mas também constitucionalmente, tendo na última revisão constitucional sido salientado esse aspecto.

Decisão:

Assim, embora julgando-se improcedente o pedido, dá-se razão ao reclamante no aspecto que acabamos de referir, recomendando-se ao banco para reparar o dever de informação que devia ter cumprido no momento da celebração e não provou que o tenha feito, notifique o vendedor para pagar ao comprador a quantia de 144 euros.

Sem custas. Desta Sentença ficam, desde já, notificadas as partes.

Lisboa, em 17 de Junho de 2004

Dr. José Gil de Jesus Roque
Juiz-Árbitro