

Recensão crítica a MIRIAM ANDERSON; ESTHER ARROYO AMAYUELAS, (eds.), *The Mortgage Credit Directive under Review*, Zutphen, Europa Law Publishing, 2025, 426 pp. (ISBN: 9789462513778)

Book review of MIRIAM ANDERSON; ESTHER ARROYO AMAYUELAS (eds.), *The Mortgage Credit Directive under Review*, Zutphen, Europa Law Publishing, 2025, 426 pp. (ISBN: 9789462513778)

Jéssica Marques Ferreira

Assistente Convidada da Faculdade de Direito da Universidade do Porto

Investigadora do CIJ-FDUP

Rua dos Bragas, 223, 4050-123, Porto, Portugal

jferreira@direito.up.pt

<https://orcid.org/0009-0005-6467-3639>

Maio de 2026

RESUMO: Recensão crítica a MIRIAM ANDERSON; ESTHER ARROYO AMAYUELAS, (eds.), *The Mortgage Credit Directive under Review*, Zutphen, Europa Law Publishing, 2025, 426 pp. (ISBN: 9789462513778)

PALAVRAS-CHAVE: União Europeia; Diretiva do crédito hipotecário; Proteção do consumidor; Transposição para os ordenamentos dos Estados-Membros; Revisão da Diretiva do crédito hipotecário.

ABSTRACT: Book review of MIRIAM ANDERSON; ESTHER ARROYO AMAYUELAS (eds.), *The Mortgage Credit Directive under Review*, Zutphen, Europa Law Publishing, 2025, 426 pp. (ISBN: 9789462513778)

KEY WORDS: European Union; Mortgage Credit Directive; Consumer protection; Transposition into the legal systems of the Member States; Revision of the Mortgage Credit Directive.

1. A obra ora em recensão é uma obra coletiva cujo escopo é, volvida mais de uma década da aprovação da Diretiva do crédito hipotecário¹ — na sequência da crise financeira de 2008 —, oferecer uma análise sobre o regime instituído pela mesma, a sua evolução e propostas para a sua revisão. De facto, o setor do crédito hipotecário é um setor em que os desafios são de diferentes ordens, tendo-se verificado que, para além dos problemas já sobejamente conhecidos (v.g., o sobre-endividamento dos consumidores), novas dificuldades se apresentam (v.g., o impacto da digitalização está a influenciar o modo como os créditos hipotecários são oferecidos, colocando questões no âmbito da informação disponibilizada, da avaliação da solvabilidade e do papel das plataformas *online*). Acresce que vão entrando no mercado entidades não bancárias, colocando em causa a proteção dos consumidores. Nessa medida, esta obra conjunta visa apresentar o impacto desta Diretiva em treze Estados-Membros da União Europeia (daqui em diante, designada somente por UE), atendendo, em especial, à circunstância de este instrumento comunitário estar em processo de revisão².

A obra divide-se em duas partes. Numa primeira parte, são analisadas as áreas em que se requer uma revisão da Diretiva e apontam-se os temas que, na última década, surgiram e que podem impactar no desenvolvimento deste instrumento. Numa segunda parte, oferece-se a perspetiva de treze Estados-Membros da UE: Bélgica, República Checa, França, Grécia, Hungria, Irlanda, Itália, Lituânia, Países Baixos, Polónia, Portugal, Roménia e Espanha. Importa não esquecer que este trabalho vem na decorrência de um outro contributo coletivo organizado, em 2017, pelas mesmas AA.: *The impact of the mortgage credit Directive in Europe: Contrasting views from Member States*, Amsterdam, Europa Law Publishing, 2018, 460 pp. (ISBN: 9789089521989)³. Cada um dos textos que integra esta obra corresponde a um capítulo, perfazendo um total de dezoito capítulos. Integram também este trabalho, na abertura, um índice e um prefácio, bem como, no final, um índice remissivo.

2. A primeira parte da obra inicia-se com um texto de Miriam Anderson dedicado ao processo de revisão da Diretiva do crédito hipotecário e aos principais aspetos em análise pela Comissão Europeia. A A. examina matérias como o âmbito de aplicação da Diretiva, a publicidade e informação pré-contratual, a concessão responsável de crédito, a avaliação da solvabilidade e os créditos em moeda estrangeira, sempre sob a perspetiva da proteção do consumidor,

¹ Diretiva 2014/17/EU 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.

² Com efeito, o artigo 44.º da Diretiva prevê que a mesma deveria ser objeto de revisão até 21 de março de 2019, tendo a Comissão Europeia dado início ao processo. O relatório da Comissão sobre a revisão encontra-se disponível para consulta em <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/HTML/?uri=CELEX:52021DC0229> (07.05.2026).

³ Recordamos que esta primeira obra coletiva foi objeto de recensão crítica nesta mesma Revista. Cfr. ISABEL MENÉRES CAMPOS, "Recensão crítica: AA.VV., "The impact of the mortgage credit Directive in Europe: Contrasting views from Member States", editado por Miriam Anderson e Esther Arroyo Amayuelas, Amsterdam, Europa Law Publishing, 2018, 460 pp.", in *Revista Electrónica de Direito*, Vol. 17, n.º 3, 2018, pp. 207-211, disponível em https://cij.up.pt/client/files/0000000001/9_603.pdf (07.05.2026).

especialmente no contexto digital. Nesse âmbito, defende a A. um alargamento do período de reflexão e do prazo para o exercício do direito de retratação, atendendo à longa duração destes contratos, bem como a consideração da eficiência energética na avaliação da solvabilidade, com vista à promoção de “hipotecas verdes”. São ainda discutidos os riscos de exclusão de consumidores mais vulneráveis, o recurso à inteligência artificial (doravante, apenas IA) na avaliação da solvabilidade e as dificuldades decorrentes da aplicação distinta da Diretiva nos diferentes Estados-Membros. Por fim, a A. alerta para a insuficiência de algumas medidas europeias de proteção, sobretudo pela ausência de efeitos retroativos em contratos particularmente duradouros.

O segundo capítulo, da autoria de Esther Arroyo Amayuelas, debruça-se sobre a IA e a proteção do consumidor no âmbito destes contratos. O uso da IA na concessão de crédito apresenta, como assinala a A., desafios que o legislador da UE precisa de resolver (*v.g.*, as plataformas de comparação de preços levantam a questão de determinar se estas caem na definição de intermediário de crédito apresentada pelo artigo 4.º, n.º 5, para o efeito de as sujeitar às mesmas obrigações a que os intermediários estão sujeitos; a publicidade e a informação pré-contratual prestada nas plataformas; cada vez mais, os credores utilizam a IA para avaliar a solvabilidade de um potencial devedor, o que implica aceder a determinados dados protegidos do candidato a crédito e a formação de perfis). Trata-se de um domínio que exige compatibilização com o Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados⁴ e com o Regulamento da IA⁵.

Segue-se um terceiro capítulo, da autoria de Pedro del Pozo Carrascosa, dedicado aos produtos de conversão de património imobiliário em liquidez, destinados a consumidores de terceira idade, como a hipoteca inversa, também designados por contratos de crédito com reafetação da cobertura hipotecária (*equity release*). Depois de apresentar detalhadamente estas figuras jurídicas, o A. defende a sua inclusão no âmbito de aplicação da Diretiva, atualmente excluídas pelo artigo 3.º, n.º 2, alínea a), por entender que envolvem riscos significativos para consumidores particularmente vulneráveis. Segundo o A., estes contratos podem comprometer seriamente a segurança económica dos consumidores, que, na tentativa de assegurar um final de vida digno, acabam por recorrer a soluções marcadas pela incerteza jurídica e financeira. A este propósito, salienta-se, *v.g.*, que a cessação antecipada de uma hipoteca inversa pode originar uma dívida de capital acumulado insustentável para o consumidor. Em conclusão, o A. considera insuficientes os deveres de informação impostos às instituições bancárias neste domínio.

No capítulo quatro, Laura Alascio Carrasco analisa os deveres de informação e transparência no âmbito desta Diretiva, numa perspetiva jurídico-económica. A A. começa por explicar que

⁴ Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, relativo à proteção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados e que revoga a Diretiva 95/46/CE (Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados).

⁵ Regulamento (UE) 2024/1689 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 13 de junho de 2024, que cria regras harmonizadas em matéria de inteligência artificial e que altera os Regulamentos (CE) n.º 300/2008, (UE) n.º 167/2013, (UE) n.º 168/2013, (UE) 2018/858, (UE) 2018/1139 e (UE) 2019/2144 e as Diretivas 2014/90/UE, (UE) 2016/797 e (UE) 2020/1828 (Regulamento da Inteligência Artificial).

foram também os comportamentos irresponsáveis do mercado que levaram à crise financeira de 2008, que, por sua vez, originou desconfiança por parte dos consumidores. Nesse sentido, a Diretiva pretendeu assegurar a transparência e melhorar a proteção dos consumidores. O artigo 7.º impõe, assim, o dever de o profissional agir “de forma honesta, leal, transparente e profissional, tendo em consideração os direitos e interesses do consumidor”. Na mesma lógica, o artigo 10.º demanda que as comunicações comerciais e de publicidade sobre contratos de crédito sejam “leais, claras e não enganosas”, o que sai reforçado pela obrigação, prevista no artigo 16.º, de o profissional prestar ao consumidor as explicações adequadas, “a fim de o consumidor poder avaliar se os contratos de crédito propostos e os serviços acessórios se adaptam às suas necessidades e à sua situação financeira”. Para além dos deveres de transparência, com o mesmo propósito de proteger o consumidor, a Diretiva exige a avaliação da solvabilidade deste (artigo 18.º). O artigo 6.º prevê que os Estados-Membros devem promover medidas para apoiar a formação dos consumidores neste âmbito. Para terminar, a A. refere que, muito embora estas medidas estejam pensadas numa perspetiva *ex ante* — assente em informar antes da celebração do contrato —, muitas vezes, o que acaba por suceder é que a eventual falta de transparência é avaliada *ex post*, nos tribunais.

O quinto capítulo, da autoria de Sarah Nield e Mark Jordan, apresenta os traços fundamentais do sistema britânico de proteção do consumidor no crédito hipotecário. Os AA. explicam que o modelo do Reino Unido assenta numa abordagem principialista, promovida pela *Financial Conduct Authority*, baseada na definição de princípios gerais — e não em regras estritamente prescritivas — que os agentes financeiros devem concretizar. Entre esses princípios, destacam-se a integridade na condução dos negócios, a prestação de informação clara, justa e não enganosa e a responsabilidade do consumidor pelas suas decisões. Após a crise financeira de 2008, reforçou-se a preocupação com a proteção dos mutuários, exigindo-se que as suas escolhas sejam informadas e correspondam aos seus interesses e objetivos financeiros. Nesse contexto, os mutuantes devem agir de boa-fé, evitar danos previsíveis e auxiliar os consumidores na tomada de decisões financeiras conscientes. Paralelamente, impõe-se às entidades financeiras o dever de assegurar que os produtos oferecidos correspondem às necessidades dos consumidores e apresentam um custo razoável face aos benefícios proporcionados. Por fim, os AA. identificam alguns desafios contemporâneos do setor, como os produtos de *equity release*.

A segunda parte desta obra inicia-se com um trabalho de Johan Vannerom, sobre a resposta belga à Diretiva, sendo este um sistema jurídico que, mesmo antes da intervenção do legislador europeu, era já um dos mais rigorosos da Europa. É um sistema que sanciona as violações dos deveres impostos aos credores com sanções contratuais (*v.g.*, invalidade do contrato), administrativas (*v.g.*, revogação da licença para concessão de crédito) e criminais (*v.g.*, penas de multa e de prisão). O A. analisa, depois, o âmbito de aplicação do regime da Diretiva transposto para a legislação belga, dando nota de alguns casos específicos que suscitam dificuldades (*v.g.*, as plataformas de comparação de preços). Na Bélgica, as hipotecas têm a duração máxima de 30 anos, embora possam ser renovadas antes do término do prazo.

O A. elenca também os deveres pré-contratuais, dando particular enfoque ao dever de o intermediário de crédito fornecer informação personalizada ao consumidor. No âmbito da avaliação da solvabilidade, a Bélgica conta com um sistema público de registo de crédito. Para terminar, o A. apresenta o sistema de execução em caso de incumprimento, concluindo, depois, que o legislador belga foi, na transposição da Diretiva, ainda mais restritivo do que o legislador europeu.

Segue-se um texto de Pavel Martiník, sobre o sistema checo. Este é um sistema que combina regras de Direito Privado e de Direito Público, cuja violação implica, respetivamente, sanções de natureza privada (*v.g.*, indemnização por cumprimento defeituoso) e de natureza pública (*v.g.*, revogação da licença). Para executar este sistema dual, a República Checa conta com, por um lado, a supervisão do seu Banco Nacional e, por outro lado, com os meios alternativos de resolução de litígios. Também neste Estado-Membro, a avaliação da solvabilidade do candidato a crédito desempenha um papel de enorme relevo, prevendo-se que, quando o credor incumpra este dever, o contrato seja inválido, muito embora, em 2023, a jurisprudência superior tenha vindo atenuar esta consequência: se a avaliação tivesse sido bem feita e o consumidor, mesmo assim, passasse, o contrato não poderá ser considerado inválido. Os tribunais checos têm também realçado a necessidade de a avaliação ser feita com base em fontes independentes, não bastando a consulta do registo de execuções e insolvências. No final, o A. analisa e explica alguns desafios associados aos diferentes (e mais recentes) tipos de intermediação financeira, bem como as restrições impostas a determinadas cláusulas contratuais, em nome da proteção do consumidor.

O capítulo oito, assinado por Hélène Aubry, traz ao leitor a perspetiva do sistema francês. O texto começa por analisar o alcance das normas francesas que derivam da Diretiva, detalhando os contratos que não estão sujeitos a essas normas (*v.g.*, contratos para aquisição de propriedade por parte de empresas e contratos de *equity release*). Depois, a A. apresenta uma síntese das regras aplicáveis à formação do contrato de crédito, com especial destaque para a informação a prestar ao consumidor e para a avaliação da solvabilidade do candidato a crédito. Esta última sempre esteve no centro de várias discussões em França, nomeadamente a discussão sobre a criação de uma base de dados sobre os créditos concedidos a particulares e também com o valor das dívidas, vedada pelo Tribunal Constitucional. Uma outra questão igualmente tratada no âmbito da avaliação da solvabilidade é a utilização da IA para esse efeito. Por outro lado, em França, é também debatida a ligação ou a independência entre o contrato de crédito e a transferência da propriedade. Numa fase final, a A. refere-se às regras aplicáveis à cessação do contrato, ainda que estas não decorram da transposição da Diretiva.

Depois do sistema francês, a obra prossegue com um trabalho sobre o sistema grego, da autoria de Anastasios Moraitis. O A. começa por traçar uma panorâmica do aumento dos preços da habitação na Grécia, estabelecendo um paralelo com o período da crise financeira vivido pelo país. Em seguida, analisa a evolução legislativa grega em matéria de crédito hipotecário e dedica especial atenção ao dever de “tolerância razoável” do credor perante situações de incumprimento do devedor. Neste âmbito, o Banco da Grécia recomenda a adoção de soluções

ajustadas às circunstâncias pessoais do consumidor, como, *v.g.*, planos de pagamento, redução das taxas de juro ou, em último caso, a resolução do contrato. O A. evidencia ainda dois problemas centrais da transposição da Diretiva: por um lado, a exclusão dos contratos anteriormente celebrados do novo regime; por outro, a ausência de sanções civis específicas para a violação das obrigações impostas pela Diretiva, o que obriga os tribunais gregos a recorrer aos mecanismos gerais do Direito Contratual e da responsabilidade civil. A este propósito, a doutrina discute a adequação da invalidade do contrato como sanção, embora muitos AA. a considerem excessiva. O mesmo debate verifica-se relativamente à violação do dever de “tolerância razoável”. Por fim, o A. conclui pela necessidade de uma maior uniformização europeia das sanções aplicáveis à violação das regras da Diretiva.

Segue-se o capítulo dez, atinente ao sistema húngaro, escrito por József Hegedüs, Bence Örkény, Eszter Somogyi e Nóra Tosics. Os AA. iniciam este capítulo com uma apresentação da evolução do mercado húngaro no setor imobiliário, que sofreu um forte impacto com a crise de 2008. Foi após essa crise que o Governo húngaro decidiu adotar medidas de proteção dos consumidores e de estabilização do mercado, com o Banco Nacional Húngaro a ser um dos primeiros a adotar regras de limitação do endividamento, que os AA. explicam e analisam, assim como apresentam alguns programas públicos, criados pelo Governo neste setor, para apoiar as famílias face ao aumento dos custos com a habitação. Este é, assim, um capítulo, essencialmente, de apresentação de políticas públicas.

O capítulo dedicado ao sistema jurídico irlandês, da autoria de Mark Jordan, inicia-se com uma análise da crise imobiliária na Irlanda e do impacto que esta teve no mercado de crédito hipotecário. O A. explica que a legislação irlandesa de consumo procura assegurar a transparência contratual, impondo deveres de informação e restrições às práticas comerciais. Tal como noutros Estados-Membros, a avaliação da solvabilidade assume um papel central. Contudo, as transformações ocorridas no mercado após a crise financeira conduziram ao surgimento de novos atores, como fundos especulativos e produtos hipotecários excluídos do âmbito da Diretiva, designadamente contratos de *equity release*, que podem colocar em risco a proteção dos consumidores. O A. sustenta ainda que os atuais modelos de prestação de informação ao consumidor se revelam desajustados à realidade digital contemporânea, marcada pelo recurso a aplicações bancárias. São igualmente analisados os problemas associados aos créditos em moeda estrangeira, particularmente relevantes devido à proximidade da fronteira com o Reino Unido, bem como os mecanismos de “tolerância razoável” em caso de incumprimento, relativamente aos quais o A. defende um reforço do acesso à justiça na futura revisão da Diretiva. Por fim, manifesta preocupação quanto à insuficiência de tutela dos consumidores perante práticas abusivas dos credores, uma vez que as orientações do Banco Central da Irlanda não possuem valor vinculativo.

O capítulo doze, escrito por Luigi Buonanno e Francesco Mezzanotte, trata do sistema italiano. O primeiro tema tratado pelos AA. é a informação pré-contratual, que releva em dois níveis: num primeiro nível, o credor deve disponibilizar a informação sobre o contrato a oferecer (em suporte duradouro); numa segunda fase, o consumidor deve providenciar a informação

necessária para a avaliação da sua solvabilidade. O consumidor tem direito a um período de reflexão mínimo de sete dias. No entanto, a doutrina italiana maioritária entende que a violação dos deveres pré-contratuais não produz consequências ao nível da validade do contrato, gerando somente o dever de indemnização por parte do credor. Por outro lado, o A. analisa a avaliação da solvabilidade, onde realça que a informação utilizada não necessita de ser fornecida apenas pelo consumidor. Tal como noutros Estados-Membros, igualmente em Itália há o problema de determinar as consequências da violação deste dever, mas a jurisprudência tem entendido que a invalidade do contrato não é aplicável. Um outro problema, no sistema italiano, é a indexação do crédito hipotecário a uma moeda estrangeira e o eventual carácter abusivo deste tipo de cláusula, bem como a questão da aplicação analógica da Diretiva a estes contratos. De seguida, os AA. analisam o pagamento antecipado e o direito do consumidor, nessa eventualidade, a uma redução do custo total do crédito. O texto termina com uma chamada de atenção para as questões que a IA levanta já neste setor.

O artigo seguinte é da autoria de Paulius Astromskis, analisando o sistema da Lituânia. O A. inicia o seu trabalho com uma apresentação de dados estatísticos sobre o mercado imobiliário lituano. Segue-se a identificação de algumas dificuldades na implementação da lei que regula este setor, na sequência da Diretiva, tais como, *v.g.*, as que decorrem das plataformas *online* e da avaliação da solvabilidade. Depois, é analisado o âmbito de aplicação desta lei, onde se destaca a aplicação da mesma aos contratos de crédito imobiliário não garantidos por hipoteca, bem como os requisitos de que depende a qualificação como credor para estes efeitos. O A. trata, seguidamente, dos desafios atinentes à forma e conteúdo deste tipo de contratos, analisando, principalmente, a questão das cláusulas penais e da proteção dos consumidores, assim como a aplicação no tempo das normas que regulam esta matéria. À semelhança do que sucedeu com outros capítulos, também neste se trata da questão da resolução do contrato em caso de incumprimento, realçando o dever de as partes preservarem, ao máximo, o contrato. No final, o A. apresenta ao leitor alguns desafios contemporâneos nesta área, tais como, *v.g.*, as taxas de juro variável e a avaliação da solvabilidade do candidato a crédito, em especial com recurso a ferramentas de IA.

O próximo capítulo, elaborado por Irene Visser, analisa o ordenamento jurídico dos Países Baixos, onde a Diretiva foi implementada através de normas de Direito Privado, destinadas à proteção do consumidor, e de normas de Direito Público, asseguradas pela supervisão da Autoridade Neerlandesa para os Mercados Financeiros. Após uma apresentação do mercado hipotecário neerlandês e das respetivas entidades reguladoras, a A. conclui que a transposição da Diretiva não introduziu alterações significativas em matéria de deveres de informação ou avaliação da solvabilidade, uma vez que tais mecanismos já se encontravam previstos neste sistema jurídico. Ainda assim, são identificados novos desafios decorrentes da digitalização e da crescente aposta nas chamadas “hipotecas verdes”, relativamente às quais se questiona o impacto das condições de crédito mais favoráveis na prevenção do sobre-endividamento. A A. aborda igualmente a relevância da educação financeira, o direito ao pagamento antecipado — já anteriormente reconhecido nos Países Baixos — e o debate em torno do cálculo da

compensação devida ao credor. Por fim, analisa o dever de “tolerância razoável” em caso de incumprimento, que implica, em regra, a observância de um período mínimo de dois meses antes da instauração de ações judiciais pelo credor, no quadro mais alargado do dever de diligência imposto aos mutuantes hipotecários.

A Polónia é o Estado-Membro que se segue, sendo este trabalho assinado por Magdalena Habdas. A A. começa por identificar as lacunas existentes no sistema polaco anteriormente à transposição da Diretiva. Na transposição desta, constata a A. que o legislador polaco optou pelas soluções mais protetoras do consumidor, indo além do mínimo de harmonização. Na Polónia, apenas as entidades sujeitas à supervisão da Autoridade Financeira Nacional podem oferecer crédito hipotecário aos consumidores. Depois, o texto apresenta ao leitor o sistema de proteção dos consumidores, atendendo, em especial, às práticas de venda associada e venda combinada, cuja admissibilidade fica dependente de requisitos rigorosos (v.g., informação ao consumidor). Segue-se uma análise dos períodos de reflexão, do direito de retratação e do pagamento antecipado. A seguir, a A. atenta nos créditos em moeda estrangeira, muito difundidos na Polónia, especialmente em francos suíços. No caso destes contratos, só após a transposição da Diretiva os bancos passaram a estar, em regra, impedidos de conceder créditos hipotecários em moeda estrangeira, com vista à proteção do consumidor perante cláusulas cambiais abusivas. Contudo, subsiste o problema dos contratos celebrados anteriormente à transposição, sobretudo em francos suíços, relativamente aos quais continuam a verificar-se situações de especial vulnerabilidade dos consumidores. O capítulo encerra com a discussão em torno das sanções aplicáveis à existência de cláusulas abusivas nestes contratos, nomeadamente a possibilidade de invalidade total do contrato e a questão de saber se, nesse caso, o banco deve ter direito a compensação.

O capítulo dezasseis, escrito por Mariana Fontes da Costa, trata do sistema português. A A. começa por lembrar que, além da legislação aplicável, em Portugal, têm grande importância os avisos do Banco de Portugal, além de que, mesmo antes da transposição da Diretiva, já o sistema português oferecia grande proteção ao consumidor no setor do crédito imobiliário, que, na verdade, em alguns aspetos, vê-se agora menos protegido. Ainda assim, a grande vantagem da transposição reside, no entender da A., na circunstância de ter permitido a sistematização da legislação, até então, dispersa. Neste sentido, a legislação portuguesa cobre, além dos créditos para aquisição de habitação, créditos para outros efeitos, desde que garantidos por hipoteca, sendo também identificada pela A. a questão da exclusão dos contratos de *equity release* do âmbito de aplicação da Diretiva. Depois, o leitor encontra uma apresentação detalhada dos impactos positivos originados pela Diretiva no sistema jurídico luso (v.g., regulação da atividade de intermediação de crédito, introdução de um período de reflexão a favor do consumidor e do dever de avaliação da solvabilidade). Vistos os impactos positivos, o trabalho fecha com as insuficiências desta Diretiva e da sua transposição para o ordenamento português (v.g., resposta para as variações substanciais das taxas de juro variável ou para a cessão de créditos malparados).

O Estado-Membro do qual cuida o capítulo dezassete é a Roménia, cujo ordenamento jurídico é estudado por Mónica Józson. O trabalho começa por identificar as fragilidades do mercado hipotecário da Roménia, particularmente afetado pela crise financeira de 2008 e pelo elevado recurso a créditos em moeda estrangeira, sobretudo em francos suíços. A A. destaca que a legislação romena de transposição da Diretiva adotou uma solução mais ampla do que a de outros Estados-Membros, incluindo, em regra, os contratos de *equity release* e abrangendo sucursais de entidades financeiras estrangeiras que operam em território romeno, com o objetivo de reforçar a proteção dos consumidores. O artigo analisa ainda diversas medidas previstas no ordenamento romeno, como a limitação de cláusulas abusivas, o reforço dos deveres de informação, a promoção de escolhas mais esclarecidas por parte do consumidor, a proteção em situações de alteração das circunstâncias e a previsão de sanções severas para os credores. A A. aborda igualmente a supervisão do mercado e outras reformas legislativas orientadas para a proteção do consumidor, incluindo a questão do contrato de crédito enquanto título executivo. Por fim, identifica problemas que permanecem sem solução, como certas práticas concertadas entre instituições bancárias, e defende a necessidade de a futura revisão da Diretiva contemplar, entre outros aspetos, regras europeias de Direito Internacional Privado aplicáveis aos contratos de crédito hipotecário.

O último capítulo, redigido por Sandra Castellanos Cámara e Gorka Galicia Aizpurua, analisa o sistema jurídico espanhol. Este estudo inicia-se com uma análise pormenorizada do âmbito de aplicação da Diretiva, comparando-o com a legislação espanhola, que alargou esse âmbito a todas as pessoas singulares, mesmo que não sejam consumidores, e a todos os credores, ainda que intervenham no mercado ocasionalmente apenas para investimento. Simultaneamente, os AA. dão nota de algumas exclusões que merecem, em seu entender, reflexão (v.g., a hipoteca inversa). Seguidamente, é analisada a informação a prestar antes da celebração e durante a execução do contrato, alertando os AA. para o facto de a informação, quando não acompanhada de explicação, ser, muitas vezes, insuficiente, bem como para os desafios decorrentes da proliferação da utilização da IA. Por outro lado, quanto à avaliação da solvabilidade, não foi uma total novidade no ordenamento espanhol, mas os AA. antecipam os reptos que a IA e a sustentabilidade podem trazer neste domínio. Para terminar, é tratada a questão da execução da hipoteca, em especial a necessidade de “tolerância razoável”, a proibição do pacto comissório e a subavaliação do imóvel hipotecado.

3. A obra aqui em recensão apresenta inegável interesse e viva atualidade, atendendo, muito em particular, à crise habitacional que atravessa o continente europeu, colocando o consumidor, cuja proteção é o objetivo fundamental da Diretiva, numa posição de especial fragilidade. Com efeito, ao longo dos dezoito capítulos, destaca-se uma preocupação consistente com os temas da informação pré-contratual, da avaliação da solvabilidade, das novas entidades a atuar no mercado imobiliário, dos contratos de *equity release* e das

exigências associadas à sustentabilidade. Estes temas são reiteradamente identificados pelos diversos AA. como alguns dos principais desafios para a efetiva tutela do consumidor europeu, evidenciando as insuficiências do quadro normativo vigente perante as transformações económicas, tecnológicas e sociais do setor imobiliário. Nesse sentido, a obra, além de uma análise descritiva do regime jurídico atual, apresenta uma dimensão crítica, apontando caminhos possíveis para a revisão e aperfeiçoamento da Diretiva.

Acresce que a pluralidade de perspetivas reunidas, provenientes de diversas geografias, confere ao trabalho uma visão abrangente, permitindo ao leitor compreender a complexidade dos problemas tratados e a necessidade de soluções capazes de compatibilizar a eficiência e dinâmica do mercado com uma proteção efetiva dos consumidores. Assim, a obra revela-se particularmente útil, não apenas para investigadores e profissionais do Direito, mas também para o legislador europeu.

Em suma, trata-se de uma obra atual, cuja leitura se revela indispensável para todos aqueles que pretendam compreender os desafios contemporâneos da proteção do consumidor no domínio do crédito à habitação na UE.