

# Grupo de trabalho sobre crédito à habitação reúne já na segunda-feira

Governo procura discutir critérios de base para que a entrega das casas salde os créditos em dívida.

Catarina Melo e Lígia Simões  
catarina.melo@economico.pt

As hipóteses de ser criado em Portugal um enquadramento legal que, tal como acontece em Espanha, permita que a entrega de um imóvel seja suficiente para saldar as dívidas ao banco parecem estar cada vez mais próximas. O Diário Económico apurou que na próxima semana, eventualmente já na segunda-feira, o grupo de trabalho criado pelo Governo com vista a analisar este tipo de situações vai reunir-se para discutir este tema e tentar chegar um entendimento sobre a melhor forma para combater os problemas do incumprimento no crédito à habitação. Não é claro que a Associação Portuguesa de Bancos (APB) esteja presente nesta primeira reunião, embora faça parte do grupo de trabalho em causa.

A criação deste grupo, composto pelos ministérios das Finanças, da Economia e da Justiça, já tinha sido noticiada na edição de ontem do Diário Económico e surge após iniciativas de vários partidos com assento parlamentar no sentido da criação de um enquadramento legal para fazer face aos problemas de incumprimento no crédito à habitação que muitas famílias

**A banca portuguesa defende um modelo semelhante ao adoptado em Espanha para fazer face ao incumprimento no crédito à habitação.**

portuguesas enfrentam. A própria banca também deu sinais de estar empenhada nesse sentido. O Jornal de Negócios noticiou ontem que a APB iria debater em breve esse tema, sendo que a maioria das instituições financeiras parece apoiar um modelo semelhante ao que foi adoptado em Espanha para lidar com o incumprimento de pagamento do crédito à habitação. Contudo, apesar da "excitação" inicial com que essa notícia foi acolhida, caso seja escolhida a fórmula utilizada em Espanha, o seu impacto poderá não ir totalmente ao encontro ao efeito desejado.

Para além da restritividade das situações elegíveis no exemplo espanhol, pode resultar num acesso ainda mais difícil dos portugueses ao financiamento dos bancos. "É necessário encontrar um equilíbrio. A solução de Espanha apresenta demasiados requisitos e caso seja escolhida para Portugal pode fazer com que os bancos se tornem mais cautelosos em termos do financiamento para a compra de casa" afirma Luís Lima, presidente da APEMIP.

Na prática, o que poderá acontecer é os bancos passarem a avaliar as casas por valores mais baixos o que, consequentemente, obrigará os potenciais compradores a fazer entregas iniciais de montantes ainda mais elevados face ao que já se passa hoje em dia. Quem recorra agora ao crédito à habitação, para conseguir 'spreads' mais baixos já tem de apresentar rácios de financiamento/garantia em torno de 50%. Num contexto como o actual, isto pode levar muitas famílias a abandonar a decisão de compra de casa. Recentemente, este tipo de preocupações já tinham sido referidas ao Diário Económico pelo deputado do PSD, António Leitão Amando. Segundo este, "há várias variáveis que têm de ser ponderadas, até para que não haja ainda mais contracção na concessão de crédito à habitação".

O presidente da APEMIP, acredita que deveria "ser criado um modelo com um âmbito o mais alargado possível". Segundo este responsável, o que é importante é tomar medidas que previnam este tipo de situações. "Ao mínimo sinal de alarme, o banco deve chamar os clientes de forma a discutir soluções como períodos de carência de capital ou alongamento de prazos, por exemplo", defende Luís Lima. ■



Fernando Ulrich defendeu ontem que "a estabilidade que existe [nos contratos] e que permite o financiamento a um custo tão baixo é uma vantagem para centenas de milhares de famílias que não deve ser posta em causa". Falando à margem da cerimónia de divulgação de resultados de uma oferta de subscrição de obrigações da EDP, o presidente do BPI reconheceu, no entanto, a necessidade de medidas "excepcionais" em casos de famílias "em situações dramáticas".

Paulo Alexandre Coelho

## QUATRO PERGUNTAS A...



NUNO LÍBANO MONTEIRO

Sócio da PLMJ, Coordenador da Área de Prática de Reestruturações e Insolvências

### "Se o Governo quiser, a criação de legislação pode estar por dias"

Segundo o especialista da PLMJ, a sentença do Tribunal de Portalegre não é, por si só, suficiente para criar jurisprudência. Contudo, situações semelhantes que subam ao Tribunal da Relação podem ter esse resultado. Já o Governo, segundo Nuno Líbano Monteiro, não tem grandes entraves para legislar. Caso o quisesse, bastariam alguns dias para o fazer.

Até que ponto, a recente

### sentença do Tribunal de Portalegre pode criar um precedente e alterar a lei portuguesa?

Em Portugal, o juiz não está vinculado a decisões anteriores. No entanto, há tendência para a uniformização da jurisprudência. É possível que venhamos a ter decisões quer num sentido como no outro. Mas as decisões também são susceptíveis de recurso no Tribunal da Relação. Nesse tribunal, também pode haver decisões contraditórias, mas é possível requerer um acórdão para a fixação de jurisprudência. Neste caso, os tribunais inferiores ficam obrigados a seguir o que aí for decidido.

### Caso o Governo avance com legislação, todos os contratos de crédito estão abrangidos ou apenas os que venham a realizar?

O Governo pode por via legislativa definir para situações futuras. Ou seja para novos contratos. No entanto, é possível que o Governo venha a legislar sobre situações de contratos que já existem. Isto é, por iniciativa legislativa, os bancos podem ser obrigados a abranger

os contratos que já estão em vigor.

### Quais são os principais passos e o tempo que pode demorar até que o Governo implemente legislação nesse âmbito?

Esta matéria é da competência do Governo, pelo que não tem de ir à Assembleia da República. Em matérias como estas, penso que o Governo apenas deveria ouvir a Associação Portuguesa de Bancos. Por isso, acredito que o processo deverá durar alguns meses. Contudo, se o Governo assim o quiser, a criação de legislação pode ser feita em apenas alguns dias.

### Caso o Governo legislasse contra o interesse dos bancos, estes poderiam contestar a decisão?

A contestação teria que ter como base a constitucionalidade da norma. Contudo, neste caso, não me parece que a lei pudesse ir contra os direitos fundamentais. Por isso, não me parece que possa haver inconstitucionalidade e que os bancos se possam opor à criação de legislação. Até porque se o Governo não tomar medidas, acabarão por ser os tribunais a fazê-lo.