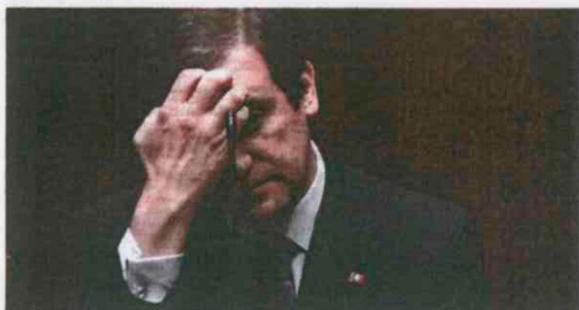


habitação

# Ficar como inquilino é a solução da banca para quem entregar a casa

Dar a casa e ficar como inquilino, com uma renda inferior à prestação, é uma alternativa da banca para as famílias em dificuldades

Texto: Bárbara Barroso



Passos diz que é preciso mexer nas condições do crédito à habitação.

Entregar a casa ao banco e ficar como inquilino da mesma, com uma renda inferior à prestação, é uma das soluções da banca para as famílias em dificuldade, em vez da entrega da casa para saldar a dívida do empréstimo.

“O arrendamento seria uma forma de as pessoas se manterem na casa, desendividarem-se e ainda pagarem um valor de renda inferior ao da prestação”, adiantou uma fonte do sector bancário, especialista no mercado de crédito à habitação.

A mesma opinião é partilhada por Nuno Libano Monteiro, sócio da PLMJ. Para o advogado especialista em contencioso, reestruturações e insolvências, uma das formas de alterar o atual regime de dação em pagamento é criar regras para que o proprietário do imóvel que entrou em incumprimento e, por isso, faltou com o pagamento do empréstimo possa entregar a casa ao banco e ao mesmo tempo constituir-se como arrendatário do imóvel.

Desde 2009 existem no mercado Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIIAH). Na altura, estes fundos foram criados para apoiar as famílias com dificuldades no pagamento das prestações do crédito à habitação, mas somente dois bancos adotaram esta solução: Caixa e BES. Na prática, as famílias têm a possibilidade de vender as suas casas ao FIIAH podendo permanecer nas suas habitações, mediante o pagamento de uma renda inferior à prestação da casa, podendo, posteriormente optar pela recompra da casa.

O Dinheiro Vivo sabe que esta poderá ser uma das propostas apresen-

tadas pela banca ao governo como solução para as famílias em situação de sobreendividamento, embora os moldes possam ser ligeiramente diferentes.

## Avaliação caso a caso

Apesar de a banca se mostrar disponível para avaliar os casos individualmente, como faz atualmente, a aplicação de uma lei generalizada não é bem-vista pelo sector. “Os bancos estão empenhados na criação de condições para resolver as situações de dificuldade de reembolso do crédito à habitação de alguns devedores. No entanto, entendem que essa criação de condições exige uma análise caso a caso e não soluções definidas de forma geral e abstrata e, portanto, de forma legislativa. Essas devem ser evitadas ou apenas concebidas para situações extremas”, adiantou uma fonte do sector financeiro, que pediu para não ser citada.

A preocupação da banca com este tema deve-se sobretudo aos valores envolvidos e ao impacto que qualquer alteração pode ter, além da tendência de aumento da entrega de casas. No primeiro trimestre, foram entregues 2300 imóveis, o que corresponde a 23 casas por dia, um crescimento de 70% face a igual período do ano anterior.

“Estamos a falar de um mercado, cujo stock de crédito é de 113 mil milhões de euros. Embora as famílias em dificuldades sejam uma minoria, a verdade é que qualquer alteração pode pôr em causa a estabilidade deste mercado”, acrescentou o administrador de um banco que pediu o anonimato.

Com o aumento do incumprimento os bancos têm vindo a reforçar as imparidades de crédito, o que tem penalizado os seus resultados. “Pôr em causa a estabilidade deste sector é uma bomba-relógio. Estaria em causa não só a solvabilidade dos bancos como também as dificuldades das próprias famílias, que ficariam sem local para morar. Além disso, não nos podemos esquecer que muitos empréstimos já nem sequer estão nos bancos porque as carteiras foram vendidas em operações de titularização de crédito”, acrescentou o mesmo administrador.

Os bancos mostram-se ainda disponíveis para flexibilizar as reestruturações ao nível da concessão de prazos adicionais, período de carência e consolidação de créditos.

O tema saltou para a atualidade depois de o Tribunal de Portalegre, tal como o Dinheiro Vivo noticiou, ter decidido que a entrega da casa liquidava o empréstimo em questão, mas esta decisão, que transitou em julgado, aplica-se apenas naquele caso concreto. Um dia depois de o primeiro-ministro ter referido que há necessidade de alterar a regulamentação dos contratos de crédito à habitação, Carlos Costa referiu que o governo e o Banco de Portugal têm estado a colaborar na regulação das matérias relacionadas com sobreendividamento no crédito hipotecário.

**PONTO FINAL** Bancos estão preocupados com uma alteração da lei que permita que a entrega da casa salde a dívida do empréstimo.

MAIS NOTÍCIAS/ 8

## Quem não pode pagar a casa ao banco, fica a arrendar

O governo quer proteger quem deixa de poder pagar a casa. A alternativa, ainda a ser estudada, pode ser transformar a compra em renda