

Banca admite entrega de casa para saldar dívida em casos-limite

Ao aceitar que a entrega da casa liquidasse uma dívida ao banco, o Tribunal de Portalegre reforçou o debate. A oposição já tem propostas e a maioria prepara as suas. A Banca não quer ficar para trás e defende modelo espanhol

MARIA JOÃO GAGO E BRUNO SIMÕES mjgago@negocios.pt

Os bancos vão preparar uma proposta com soluções para lidar com o incumprimento no crédito à habitação para apresentarem ao Governo. Ao que o **Negócios** apurou, o tema deverá ser debatido em breve no âmbito da Associação Portuguesa de Bancos (APB), sendo já claro que a maioria das instituições financeiras apoia regras semelhantes às adoptadas em Espanha para lidar com o incumprimento no crédito à habitação.

Em concreto, os bancos admitem que, à semelhança do que decidiu o juiz de Portalegre, venha a ficar estabelecido que as instituições financeiras aceitem que a entrega do imóvel liquide a dívida da família. No entanto, esta solução só poderá ser aplicada às situações em que os clientes bancários tenham problemas financeiros efectivos e comprovados, tal como está previsto nas regras recentemente adoptadas em Espanha.

Nos restantes casos, os bancos estarão disponíveis para definir, de forma mais estruturada, aquilo que já praticam internamente e de forma mais casuística. Ou seja, negociar com os devedores um alargamento do prazo do empréstimo ou mesmo uma redução da taxa de juro dos empréstimos, por exemplo.

Neste momento, ao que soube o **Negócios**, o debate dentro do sector financeiro ainda está numa fase inicial. Mas o modelo espanhol é referido como referência para as reflexões que se estão a iniciar.

Oposição já tem propostas, Governo prepara as suas

Os argumentos invocados pelo juiz do Tribunal Judicial de Portalegre (ver texto ao lado) colocaram na agenda o tema do sobreendividamento das famílias, que já

tinha sido recuperado pelo Bloco de Esquerda quando, em Março, levou ao Plenário da Assembleia da República uma proposta que estipula que a entrega de casa ao banco liquida a totalidade da dívida.

Quando foi conhecida a decisão do Tribunal de Portalegre – que, por ter transitado em julgado, já não admite recurso –, os bloquistas reafirmaram a necessidade de discutir esta questão no Parlamento. O partido liderado por Francisco Louçã desafiou “o Parlamento a aprovar o seu projecto de lei, colocando um ponto final numa prática abusiva da banca e que, de acordo com o tribunal, constitui um ‘enriquecimento injustificado’ do sistema financeiro”, lê-se no comunicado. A proposta dos bloquistas prevê a possibilidade de extinguir a dívida através da entrega da casa à banca.

O PS também apresentou propostas neste sentido, que, no entanto, não vão tão longe. Os socialistas submeteram três propostas para tentar evitar o incumprimento, quer através da criação de um fundo de garantia, quer através da possibilidade de utilizar as verbas dos planos poupança reforma (PPR) para saldar o crédito à habitação (uma possibilidade já acessível aos desempregados). Para a fase pós-incumprimento, os socialistas têm outras duas propostas.

O Governo e os partidos que o suportam também estão a estudar esta questão. No Executivo, há um grupo de trabalho entre vários ministérios que está a discutir o endividamento das famílias com o Banco de Portugal. Tanto o PSD como o CDS ainda não chegaram a conclusões, apesar de estarem articulados na discussão.

CAUSAS MAIS COMUNS PARA O INCUMPRIMENTO

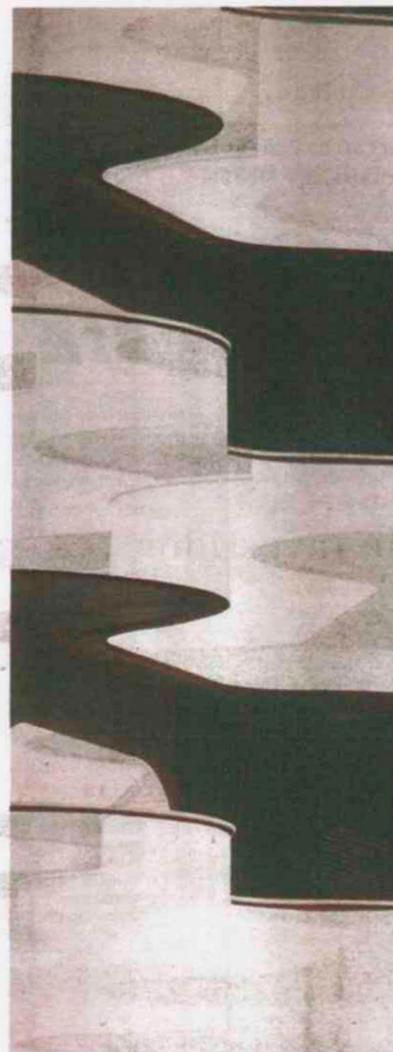
O crédito à habitação é o tipo de financiamento com mais baixo nível de malparado. A prestação da casa é a última despesa que os portugueses deixam de pagar



O desemprego, que está no nível mais elevado de sempre em Portugal, é uma das principais razões para os portugueses deixarem de pagar o empréstimo da casa, decisão que, à partida, adiam o mais possível.



Antes da crise, o divórcio ou a separação de casais era o principal motivo para o incumprimento no crédito à habitação. Sobreretudo por nenhum membro do casal ser capaz de assumir o empréstimo e pagar parte da casa ao ex-cônjuge.



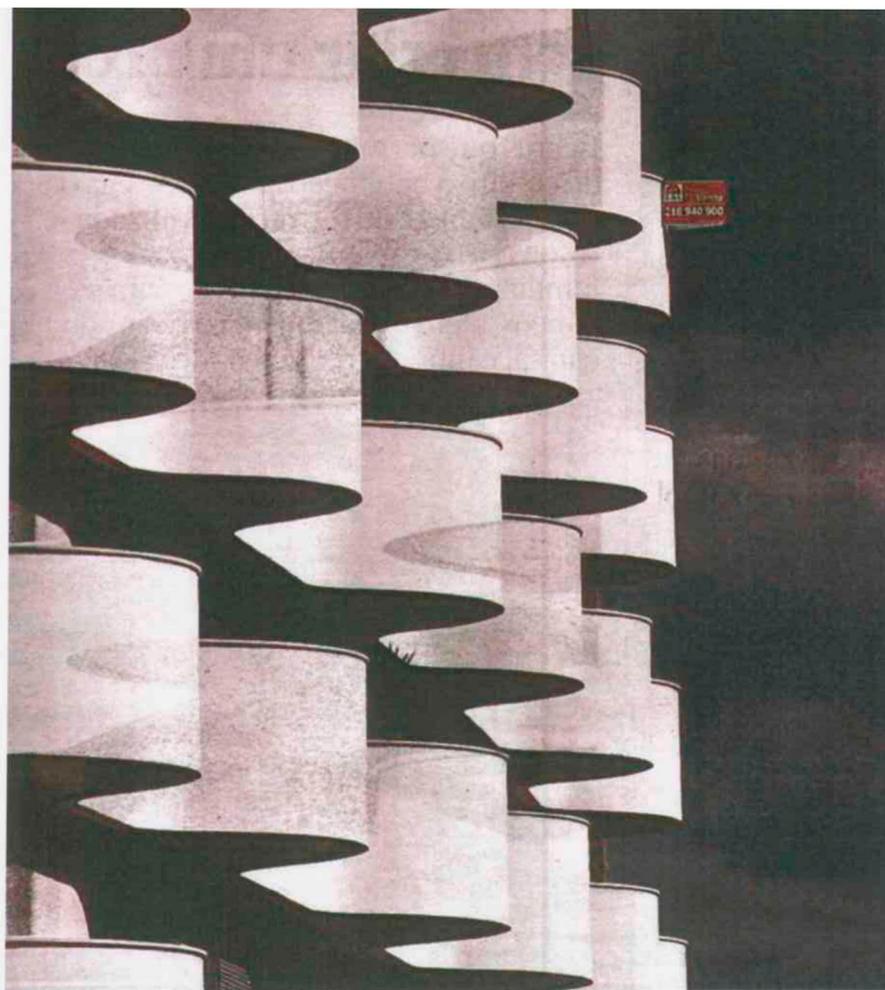
Dívidas das famílias | Banca admite fazer cedências na

Os três moti

O juiz de Portalegre ainda é estagiário mas já tomou uma decisão que pode marcar a sua carreira. Alexandre Leite Baptista invocou três razões para justificar o acórdão

MÁ-FÉ DO BA IMÓVEL ABAI

O juiz concluiu pagar o remar isto é, o difere empréstimo e o banco adquire euros - config. Em primeiro lu fica com um in quando, em “d negócios”, o b conformou-se” patrimonial de apesar de o juiz exercício é “rej Direito adjectiv direito substan cidadãos - Elsa - devem uma v bem de que já reverteu para i



...no crédito à habitação.

juiz de Portalegre

"substancialmente inferior àquela que configura a sua obrigação". De acordo com o juiz, o valor que deve ser considerado é o de 117.500 euros.

EXISTÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO INJUSTIFICADO

Para o juiz, o desequilíbrio que existe nesta situação de exercício de direito de crédito por parte do Millennium BCP está relacionado com a figura do enriquecimento injustificado porque o empréstimo que foi celebrado visa um determinado resultado: "ter, dispor e usufruir de habitação própria". Com a venda executiva, o resultado deixa de existir; contudo, para o banco, mesmo após a venda os visados estão obrigados a pagar uma parte substancial das prestações. Entende o juiz que, uma vez que os cidadãos perdem o

resultado do negócio, isto é, o imóvel, a perda dele e a sua respectiva aquisição pelo banco deve ser "considerada e contabilizada", abatendo-se "ao passivo global".

DESCARACTERIZAÇÃO DE DEVERES DO BANCO

A sentença estipula que a as relações entre as partes não estão equilibradas a partir do momento em que deixa de existir o resultado original, ou seja, a utilização do imóvel. O desequilíbrio não reside essencialmente na compra do imóvel por 70% do valor original, por parte do banco, mas sim porque ele foi adquirido pelo credor, que estipulou que o valor do imóvel residia nos 117.500 euros. Segundo o juiz, aquele é o valor ao qual os requerentes e o banco se vincularam. ■

Decisão não faz jurisprudência



A decisão do juiz de Portalegre "é bastante inovadora em Portugal", mas não vincula as próximas decisões judiciais sobre o mesmo tema. "Em Portugal, quando o juiz aplica a lei, deve ter em atenção as decisões anteriores, mas não está vinculado a elas", explica o advogado Nuno Libano Monteiro. Para fixar jurisprudência, "tem de haver uma decisão que vá até ao Supremo Tribunal de Justiça, uma outra que vá ao mesmo órgão mas em sentido contrário, e depois tem que ser requerido que o Supremo dê uma decisão que fixe jurisprudência", explica o advogado.

PERGUNTAS A



● **ELSA GEADAS**
ANTIGA PROPRIETÁRIA
DO IMÓVEL DE PORTALEGRE

Falta de recurso foi "o milagre da minha vida"

Sabe por que razão é que o banco não recorreu da decisão?

Aí é que está o grande milagre da minha vida. Ainda não consegui falar com o meu advogado para tentar perceber o que aconteceu. Nunca pensei que não recorressem da decisão. Durante o processo, tentámos ao máximo demonstrar que entregar o imóvel saldava a dívida, porque estava em causa a avaliação que eles [o banco] fizeram. Quando assinei o empréstimo precisava de uma avaliação superior, para eles me financiarem todo o apartamento. E eles fizeram-no, porque eles só financiavam 90% do valor do imóvel. Agora baixaram-me essa avaliação. A casa fica paga com a entrega ao banco.

Quando saiu da casa?

Já não estou naquela casa desde Junho de 2008. A mensalidade já ia em 683 euros, quando a que foi acordada era de 485. Cheguei ao banco e disse que não tinha condições para pagar o empréstimo. Eu sabia, até porque já trabalhei numa imobiliária, que era possível fazer uma dação em pagamento. Sai de casa convencida que a dação em pagamento ia ser aceite e, desde então, mais nenhuma prestação foi paga. Entretanto não aceitaram a dação, pus a casa à venda, mas as propostas não chegavam aos 117 mil euros. O banco só fez queixa em Setembro de 2011 e o imóvel foi para venda em carta fechada.

Esperava este desfecho?

Nunca esperei que o juiz decidisse desta forma e nunca acreditei que o Millennium não interpusse recurso. ■

A MA E O G

Os partido estudar o famílias. D Leirão Am estudar ac matéria", i conclusões que "é pre cautela do pois mexe das pessoz banca". O de trabalh Mesquita F estão a an efeitos per como entr Governo ta este tema Portugal e decreto-lei

PS Casa li em cen



que tentar problemas sobreenviud Uma dessa a entrega d apenas em situações: e desempreg devem ser menos de 2 socialistas l licitação do leilão suba patrimonial criação de

BE Entreg salda



Orçamento de um mês, entrega da totalidade d De acordo c bloquistas, desta moda em pagame estiverem a prestações que estiver por incump com o banc também qu renegociaç