



## Audição

*Comissão do Orçamento, Finanças e Administração Pública*

Assembleia da República

13 de Julho de 2012

Antes de passar a elencar as medidas, de acordo com a metodologia que o Dr. Alberto Regueira acabou de referir, importa salientar que a DECO entende que quaisquer medidas a aprovar deverão ter como objectivo primordial a recuperação financeira das famílias, evitando-se desta forma o recurso à via judicial, com todas as consequências daí decorrentes.

Assim, passando à análise das medidas constantes dos diversos diplomas, permitam-nos desde já começar por referir:

**A) Medidas que nos parecem ser objecto de consenso por parte dos grupos parlamentares e que naturalmente merecem a nossa total concordância, referimo-nos concretamente a:**

- a. Alteração relativa à prioridade do crédito, mediante a qual caso não seja feita a designação da prioridade, se garanta que o cumprimento se impute em primeiro lugar ao crédito à habitação;
- b. A resolução do contrato, só após 3 prestações vencidas e não pagas;
- c. A retoma do crédito, situação em que as instituições de crédito são obrigadas a aceitar a retoma do crédito, caso o mutuário pague a dívida, até à venda em processo de execução.
- d. Proibição de agravamento das condições do empréstimo, em particular o spread, decorrente de situações de desemprego, divórcio, separação judicial, dissolução de união de facto, viuvez.

**B) Medidas propostas por alguns grupos parlamentares que a DECO igualmente apoia:**

- a. Proibição de agravamento das condições do empréstimo, em particular do spread, decorrente da redução dos rendimentos (nota: 28% das causas de sobreendividamento, no GAS dizem respeito a redução de rendimentos) da mudança de local de trabalho e do incumprimento das obrigações acessórias tais como a domiciliação de conta, seguros de vida, cartões de crédito ou outros produtos financeiros
- b. Impenhorabilidade e suspensão das penhoras e vendas coercivas de imóveis que sirvam de habitação própria permanente resultantes de dívidas de IMI, desde que naturalmente reunidas as condições de desemprego ou redução de rendimentos.
- c. Determinação do valor base do imóvel para efeitos de venda, também concordamos com a regra de que o referido valor deverá basear-se eventualmente no valor patrimonial tributário, se este for superior, bem como que o valor anunciado para venda deve ser igual a 85% do valor base, desta forma contribuindo para a diminuição do remanescente a pagar pelo consumidor.
- d. Reembolso dos planos de poupança para pagamento do crédito à habitação, devendo, no entanto, incluir-se para efeitos de aquisição, construção e obras, naturalmente no contexto de dificuldades económicas.
- e. Implementação de um Manual de Boas Práticas, desde que e tão-somente apenas na condição de ser complementar à lei. A experiência diz-nos que se o manual de boas práticas for implementado sem lei, não tem aplicabilidade.
- f. A extensão das medidas de carácter excepcional ao crédito multiopções, desde que seja sobre a mesma hipoteca do crédito à habitação.
- g. Implementação de uma Comissão de Avaliação de impacto das medidas a introduzir.
- h. A extensão das medidas de carácter excepcional a uma nova figura de sobreendividados, os fiadores. De momento, dos processos recebidos na DECO, 13% dizem respeito a fiadores.
- i. A possibilidade de acompanhamento das famílias que se encontrem nesta situação, de entidades devidamente acreditadas, para efeitos de apoio e aconselhamento, atenta a manifesta incapacidade de avaliação das medidas adequadas aos interesses daquelas.

**C) Medidas propostas pela DECO que muito embora não constem de qualquer proposta apresentada pelos Grupos Parlamentares, entendemos que são úteis e, salvo melhor opinião, devem ser retidas:**

- a. Na fase da prevenção, e para futuro, a necessária obrigatoriedade de entrega da FIN aos fiadores, aquando da celebração do contrato, enquanto garantes. Na verdade, existe uma ignorância generalizada dos riscos e consequências jurídica da figura do fiador. Ainda para futuro, a eliminação da renúncia do benefício da excussão prévia e para os dias de hoje, atentas as medidas excepcionais que se pretendem e bem implementar, considerar-se como não escritas, nos contractos actuais.
- b. Alteração da legislação com vista à redução dos tectos máximos das taxas de juro do crédito ao consumo.
- c. Introdução de legislação que regule a actividade dos intermediários de crédito e das empresas de recuperação de crédito.
- d. Estabelecimento de limitação de encargos por atraso no pagamento das prestações.
- e. Estabelecimento de isenção de encargos e impostos no caso da renegociação dos contractos, independentemente da solução.
- f. Estabelecimento de medidas, também elas de carácter absolutamente excepcional, para as famílias que se encontram em absoluta carência social, ambos desempregados e com filhos menores, não conseguindo inclusivamente pagar os serviços públicos essenciais, e para este preconizamos uma solução de período de carência de pagamento destes serviços bem como dos créditos, desde que sujeitos ao preenchimento de um conjunto de requisitos, avaliados por uma equipa interministerial, constituída por Ministério da Segurança Social, Finanças e Banco de Portugal.

**D) Medidas em que ainda não há consenso, em razão do preenchimento de requisitos diferenciados, relativamente às quais a DECO apresenta também as suas propostas:**

- a. Encontramos propostas de alguns partidos, medidas de protecção que em tudo se assemelham às por nós preconizadas no documento que tivemos ocasião de remeter aos grupos parlamentares. Com efeito, as soluções apresentadas merecem a nossa total concordância, referimo-nos concretamente ao período de carência, ao alargamento do prazo

do empréstimo, a uma eventual redução de juros, a consolidação do crédito e caso estas não se considerem suficientes e adequadas a venda da casa a um Fundo de Investimento Imobiliário para Arrendamento, desde que, naturalmente a renda seja inferior à prestação da casa, ou até a venda da casa ao próprio banco ou um Fundo de Investimento imobiliário tendo em vista a aquisição de outra, menos onerosa. Em resumo, as soluções apresentadas coincidem justamente com as nossas.

Sucede porém que no respeitante aos requisitos para que as famílias possam beneficiar destas soluções, temos algumas divergências: se podemos concordar com o facto de se tratar de uma habitação própria, permanente e única, com o requisito sujeito a limite relativo à taxa de esforço, já o mesmo não podemos fazer relativamente ao rendimento bruto sujeito a limites bem como ao valor pré-estabelecido do imóvel. Isto porque, consideramos que não deve ser pré-estabelecido qualquer valor na medida em que o mesmo é limitativo e discricionário, dado que qualquer pessoa pode estar sujeita a uma situação de desemprego ou redução acentuada de rendimentos, independentemente do valor da habitação ou até dos seus rendimentos. Consideramos, por isso, estes critérios para as soluções acima referidas demasiado restritivos, podendo correr-se o risco de deixar de fora uma parte das situações, que se pretendem acautelar com este tipo de medidas.

Já no que respeita à dação em pagamento, entendemos nós que esta deve ser, de facto, a última situação a ser ponderada. Nos processos do nosso Gabinete, a dação em pagamento, como solução, corresponde apenas a 6% daqueles processos. Para além do anteriormente referido respeitante ao valor do empréstimo, consideramos que a avaliação do imóvel à data do incumprimento não deve ser feita pelo Banco, sob pena de ser juiz em causa própria, e por isso propomos que a mesma seja feita através de uma bolsa de avaliadores independentes, devidamente acreditados para o efeito, à escolha do consumidor e com a anuência do Banco.

No que concerne ao efeito da dação, consideramos que o valor da avaliação deve corresponder a, pelo menos, 80% do capital em dívida para desta forma extinguir a obrigação, sendo certo que caso seja inferior aos referidos 80%, a responsabilidade do consumidor deve estar limitada a 20%, tentando a DECO com esta proposta o equilíbrio de todos os interesses em causa.



Por último, e tal como preconizado também por alguns grupos parlamentares, todas as famílias que se encontrem nesta situação, e sejam alvo destas medidas devem ser acompanhadas, para apoio e aconselhamento, por entidades devidamente acreditadas, atenta a manifesta incapacidade de avaliação das medidas adequadas aos seus interesses.

Reiteramos a urgente necessidade de introdução de medidas que adequadamente combatam este flagelo social. Não podemos olvidar que o sobreendividamento terá sido o motivo que terá levado cerca de 23 mil famílias a contactarem a DECO, em 2011, sendo certo que a DECO apenas pôde ter intervenção em cerca de 4000 processos e em 2012, já nos contactaram cerca de 11.000 famílias, sendo que, mais uma vez, com intervenção apenas em 1800 processos.

