

ASSUNTOS AUDIÇÃO PARLAMENTAR

Ponto prévio

1 – Entendemos que é urgente que se legisle sobre a questão do incumprimento no crédito à habitação. Face à situação dramática de muitas famílias (insolvências) qualquer lei que venha a sair já peca por tardia.

2 – Não vamos lá com recomendações, é preciso legislar.

3 – Houve uma má avaliação do risco envolvido nas operações de crédito à habitação. Essa má avaliação do risco ocorreu de parte a parte:

-Na parte das famílias que se terão endividado para além daquilo que seria razoável, desvalorizando o impacto de alterações da conjuntura

-Na parte dos bancos que possuidores de uma bagagem técnica para avaliação do risco envolvido nas operações, muito superior à das famílias, mesmo assim, terão concedido crédito desvalorizando, também, o impacto de alterações da conjuntura. Provavelmente tê-lo-ão feito porque se refugiavam no conforto da blindagem dos contratos.

4 – Temos um problema que neste momento parece estar mais no lado das famílias. No entendimento da SEFIN a sua resolução não deve significar que o problema transite das famílias directamente para os bancos, até porque se ambos fizeram deficientes avaliações do risco é justo que se reparta os custos da solução por ambas as partes. É justo que assim seja, até porque se ninguém obrigou as famílias a fazer os empréstimos, também ninguém obrigou os bancos a emprestar.

Orientações fundamentais

1 – Entendemos que a dação em pagamento deverá merecer especial atenção na legislação que vier a ser aprovada. Em qualquer caso tratar-se-á de matéria a ser, sempre, negociada entre as partes no pressuposto de que:

se a soma do valor da avaliação + os reembolsos de capital forem iguais ou superiores ao crédito concedido, este deverá ser considerado liquidado e as garantias conexas extintas.

2 – Antes da dação em pagamento haverá, certamente, outras hipóteses de negociação que poderão ser abertas, desde moratórias, reestruturações, cedência da habitação a fundos, etc. Contudo entende-se que:

- Se deve evitar ou proibir o uso e abuso de alterações de spreads, nomeadamente por via do arrendamento do fogo a terceiros, por força do divórcio ou falecimento, no decorrer de reestruturação da dívida ou em resultado de cláusulas gerais de cross-selling;

- Se deve dar prioridade ao cumprimento do Crédito da Habitação no contexto de outros créditos existentes.

17 de Julho 2012