

Quanto ao regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação e seus requisitos cumulativos constatamos que, lamentavelmente, o mesmo aplicar-se-á a um universo de famílias muito reduzido, aliás tal é refletido nos relatórios e estatísticas elaboradas pelo Banco de Portugal sobre esta matéria. (de 1486 requerimentos de acesso apresentados até SET 2013, apenas 295 foram diferidos, isto é, 21%).

**São, de facto, muito poucas as famílias que efetivamente podem recorrer a este regime atento os requisitos impostos.**

Do nosso ponto de vista estes números e portanto o impacto reduzido da Lei 58/2012, 9/11 resulta de algumas das suas exigências legais, desde logo:

1. No que concerne aos diferentes requisitos de aplicabilidade, nomeadamente:

- a) Crédito à habitação garantido por hipoteca que incida sobre imóvel que seja a habitação própria permanente e única habitação do agregado familiar do mutuário e para o qual foi concedido;
- b) Agregado familiar em situação económica muito difícil;
- c) Valor patrimonial do imóvel não pode exceder determinados limites definidos na lei;
- d) Crédito à habitação não pode estar garantido por outras garantias reais ou pessoais, salvo se, neste último caso, os garantantes se encontrem também em situação económica muito difícil.

A lei ao estabelecer estes requisitos e a necessidade de os mesmos se verificarem cumulativamente, leva a que, para a grande maioria das situações, não se possa recorrer a este regime extraordinário.

Assim e concretizando,

**.Crédito à habitação não pode estar garantido por outras garantias reais ou pessoais, salvo se, neste último caso, os garantidores se encontrem também em situação económica muito difícil;**

Muitas famílias são excluídas porque o seu crédito tem um fiador, fiador este que não se encontra em situação económica difícil, sendo certo que a grande maioria dos créditos à habitação tem esta garantia pessoal.

Ora, tal exclusão, não acautela, na nossa perspetiva nem os interesses do devedor, nem do fiador, nem tão pouco das instituições de crédito, pois a possibilidade de reestruturação do crédito e a viabilidade do seu cumprimento atempado iria certamente beneficiar todos os interessados.

Mais gravosa é esta exclusão se pensarmos que um fiador poderá ver a sua situação, até então estável, agravar-se em consequência da execução de uma garantia pessoal, conforme podemos inferir da atividade desenvolvida pelo GAS-DECO cujo elevado número de agregados em difícil situação económica advém precisamente da qualidade de fiador. De referir que de acordo com os dados referentes ao ano de 2013, 3% das famílias que tiveram processo aberto no GAS-DECO houve uma rutura financeira dos seus orçamentos familiares provocada principalmente pelo fato de serem chamados a assumir responsabilidades enquanto fiadores.

**. Outras famílias vêm-se impedidas de recorrer a este regime porque o valor patrimonial do seu imóvel excede os limites estabelecidos, que como se sabe, o limite máximo é de 120.000€;**

A verdade é que qualquer indivíduo ou agregado familiar está sujeito à verificação de uma situação de desemprego ou redução do seu rendimento, pelo que sempre defendemos que este deveria ser o critério de aplicabilidade do regime, isto é a redução

do rendimento resultante de desemprego ou de cortes salariais, independentemente do valor do imóvel objeto do crédito à habitação.

Ainda no que diz respeito ao valor do imóvel cumpre referir que, considerando uma vez mais os dados relativos ao GAS-DECO, o valor patrimonial médio dos imóveis objeto dos pedidos de intervenção é de 125.000€, excluindo, uma vez mais, um universo considerável de consumidores que poderiam beneficiar destas medidas mais protetoras.

**. Outro dos motivos que levam à não aplicabilidade do regime extraordinário diz respeito aos rendimentos, mais concretamente pelo facto de serem superiores aos previstos na lei, apesar de serem famílias confrontadas com cortes salariais; desemprego de um ou dos dois elementos do agregado familiar, etc.**

Este requisito do rendimento do agregado familiar é para nós muito restritivo e até desadequado da realidade, pois tendo por base, uma vez mais, os pedidos de intervenção apresentados pelas famílias junto do Gabinete de Apoio ao Sobre endividado da DECO, sendo esse número no ano 2013 29.214, verificamos que as famílias são compostas por 2 elementos e, em regra têm rendimentos superiores a 1.000€ líquidos mensais, logo mais de 60% das situações ficaram excluídas.

Por este motivo, defendemos que o critério, em razão da equidade e justiça, não deveria ser o do rendimento, mas a verificação de circunstâncias supervenientes como sejam o desemprego ou redução do rendimento do agregado familiar.

**É necessário que as medidas sejam encaradas como medidas extraordinárias, sim, mas de ajuda direta às famílias que estão a ser confrontadas com dificuldades financeiras e não se apliquem apenas a um número muito reduzido de famílias carenciadas.**

Outras questões, de índole mais prática, que poderão promover o regime em causa, em caso de uma eventual alteração legislativa:

- 1- O acesso ao regime faz-se por requerimento apresentado pelo consumidor à instituição de crédito com quem tenha celebrado o contrato de mútuo, até ao final do prazo para a oposição à execução relativa a créditos à habitação e créditos conexos garantidos por hipoteca ou até à venda executiva do imóvel sobre o qual incide a hipoteca do crédito à habitação, caso não tenha havido lugar a reclamações de créditos por outros credores.

**O consumidor desconhece, na maioria das vezes, que tem que efetuar um requerimento à instituição de crédito para poder ter acesso a este regime. Não se compreende que o consumidor tenha que efetuar este pedido estando já em incumprimento.**

**À semelhança do verificado no PERSI em que os consumidores são integrados, automaticamente, no procedimento sempre que se encontrem em mora relativamente ao cumprimento de obrigações decorrentes de contratos de crédito, também em sede de incumprimento do crédito à habitação deveria ocorrer o acesso imediato ao regime extraordinário.**

- 2- Quanto à documentação exigida para que o devedor comprove o preenchimento das condições de acesso ao regime, em concreto:
  - . A última certidão disponível de liquidação de imposto sobre o rendimento de pessoas singulares (IRS) relativa ao seu agregado familiar;
  - . Os últimos três recibos de vencimento;
  - . Certidão do registo civil demonstrativa da situação e ligação dos membros do agregado familiar;
  - . Documento comprovativo do domicílio fiscal dos membros do agregado familiar;
  - . Certidões de titularidade emitidas pela conservatória do registo predial e comercial, relativas a cada um dos membros do agregado familiar;

- . Caderneta predial dos imóveis que são propriedade dos membros do agregado familiar;
- . Declaração escrita do cliente bancário garantindo o cumprimento de todos os requisitos exigidos para aplicação deste regime;
- . Declaração emitida pelo Instituto do Emprego e Formação Profissional em caso de situação de desemprego.

**Ora, são inúmeros os consumidores que contactam o Gabinete de Apoio ao Sobre-endividado da DECO dando conhecimento das dificuldades em obter “Certidões de titularidade emitidas pela conservatória do registo predial e comercial relativas a cada um dos membros do agregado familiar”.**

**A dificuldade na obtenção deste documento tem impossibilitado que algumas famílias, em situações de verdadeira carência económica tenham acesso ao regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação.**

- 3- Por último, este regime só se aplica aos casos em que já há efetivo incumprimento e não relativamente aqueles cujo incumprimento se prevê iminente, prorrogando-se situações que apenas penalizam, económica e psicologicamente, as famílias.

O Banco de Portugal já emitiu uma Carta Circular (98/2013/DSC de 12 de Dezembro) onde transmite às instituições bancárias, na sequência da reflexão desenvolvida pela Comissão de Avaliação presente na Audição, um conjunto de boas práticas, sendo que algumas delas estão relacionadas com as preocupações aqui partilhadas e de certa forma já acautelam alguns dos interesses dos devedores.

Contudo, importa alertar de que tais boas práticas apenas são meras orientações, de carácter meramente voluntário, assim como ainda permanecem outras preocupações sobre as quais cumpre refletir e adotar medidas que garantam um melhor acesso a este regime e uma efetiva proteção da habitação das famílias.

Por último, quanto ao PERSI – Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento, não podemos também de deixar de partilhar a nossa preocupação face a dados estatísticos que integram o Relatório Intercalar de Atividade de Supervisão Comportamental, emitido pelo Banco de Portugal relativo ao 1.º Semestre de 2013, em que consta como motivos de extinção do PERSI, no que ao crédito hipotecário diz respeito, a falta de acordo entre as partes (49,4%), pagamentos dos montantes em mora (29,9%) e obtenção de acordo entre as partes apenas uma percentagem de 11%.

Posto isto, questionamos também a eficácia deste Regime Geral, questionando-se da real existência de poder negocial por parte do devedor nas situações de incumprimento e eventual reestruturação do crédito em mora.