

PARECER

REQUERENTE: Comissão de Orçamento, Finanças e Administração Pública

ASSUNTO: Projeto de Resolução n.º 939/XII/3.^a – Recomenda ao Governo a criação de um Fundo de Garantia ao Crédito à Habitação

Introdução

O presente documento pretende analisar o teor do Projeto de Resolução apresentado pelo Grupo Parlamentar do Partido Socialista onde se recomenda ao Governo a criação de um Fundo de Garantia ao Crédito à Habitação.

Na prática visa-se a reintrodução da moratória semelhante àquela que já vigorou em 2009 e 2010¹.

O referido Fundo deverá ser financiado através de um copagamento entre as instituições financeiras e os detentores de crédito à habitação através de uma percentagem residual do valor de cada contrato de crédito à habitação, com distribuição equitativa entre as partes e abrangerá todos os contratos de crédito à habitação, independentemente de a sua celebração ter ocorrido antes da constituição do Fundo.

No sentido de se assegurar a disponibilidade do mesmo já em 2014, caberá às instituições financeiras a capitalização inicial do Fundo, tornando-se titulares de créditos sobre o mesmo.

¹ Decreto-Lei n.º103/2009, de 12 de Maio

Considerações Gerais

O contexto económico-financeiro dos últimos anos deu origem a um galopar de casos de incumprimento e/ou dificuldade de cumprimento das responsabilidades de crédito das famílias portuguesas.

Aliás, tem-se observado um aumento da exclusão social e financeira e uma nova definição de pobreza, pelo que a adoção de novas medidas, nomeadamente, no âmbito das situações de incumprimento por parte dos consumidores tornou-se uma prioridade.

Neste contexto e na perspetiva de um acompanhamento especializado das famílias sobre-endividadas, a DECO – Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor criou, em 2000, o GAS - Gabinete de Apoio ao Sobre-endividado, tendo, no âmbito do trabalho que desenvolve uma noção muito próxima e realista da situação de dificuldade que as famílias estão a enfrentar, bem como da necessidade premente de aprovação de legislação que dê resposta a todos os entraves, legais ou comerciais, de apoio e resolução das referidas situações.

No que ao Fundo diz respeito reconhecemos que, atendendo ao número de famílias que a ele recorreu, no âmbito do Decreto-Lei n.º 103/2009, de 12 de Maio, esta poderá ser mais uma medida positiva de proteção da habitação própria permanente, bem como poderá ser uma solução de médio prazo para alguns consumidores sobre-endividados, cuja situação que despoletou o incumprimento tenha um carácter temporário.

Contudo, tratando-se aqui de um empréstimo concedido ao consumidor, importa acautelar devidamente as condições de reembolso desse mesmo empréstimo, cujos moldes terão, de igual forma, que acautelar as condições económico-financeiras do detentor do crédito à data de início do reembolso.

Importa ainda garantir que, para além dos contratos de crédito à habitação, também os contratos a estes associados, em concreto os contratos hipotecários acessórios (vulgarmente designado de crédito multiopções) que igualmente se destina à habitação,

até porque tem sido entendimento do legislador que estes contratos hipotecários acessórios merecem ser equiparados aos contratos de crédito à habitação, beneficiando de um regime mais favorável e protetor do mutuante/consumidor.

Mais defendemos que estas medidas sejam aplicáveis não só às situações de desemprego mas, igualmente, quando se verifica uma redução de rendimentos provocada por cortes salariais.

Conclusão

Na ótica desta Associação qualquer medida legislativa que pretenda implementar mecanismos de apoio a sobre-endividados passivos, em especial na proteção e manutenção do direito constitucional à habitação, revela-se uma medida positiva que conta com o apoio desta Associação.

Fundamental, no âmbito de qualquer mecanismo de reestruturação dos créditos, é a garantia de que o consumidor é convenientemente apoiado e orientado por uma entidade acreditada, pelo Ministério da Justiça, tendo em consideração o papel de revelo desempenhado e publicamente reconhecido nesta área.

Importa ainda garantir uma efetiva ação inspetiva e fiscalizadora por parte das entidades competentes que salvaguarde os direitos dos consumidores e uma efetiva concorrência institucional.