

negocios

ONLINE

PREMIUM

Crédito à habitação

Nova proposta exclui maior parte das famílias que pedem ajuda

10 Setembro 2012 | 23:30

Raquel Godinho - rgodinho@negocios.pt

A maior parte dos agregados familiares em situação de incumprimento que pedem ajuda à Deco têm rendimentos mensais superiores a 1.500 euros. O novo limite para o acesso a condições favoráveis na renegociação do crédito, que consta da proposta do PSD e CDS, deixa de fora aquelas famílias. As associações de consumidores dizem que os partidos cederam à pressão da banca. Estes defendem-se com o argumento de que as medidas abrangem mais de 2,5 milhões de famílias.

A maior parte dos agregados familiares em situação de incumprimento que pedem ajuda à Deco têm rendimentos mensais superiores a 1.500 euros. O novo limite para o acesso a condições favoráveis na renegociação do crédito, que consta da proposta do PSD e CDS, deixa de fora aquelas famílias. As associações de consumidores dizem que os partidos cederam à pressão da banca. Estes defendem-se com o argumento de que as medidas abrangem mais de 2,5 milhões de famílias.

"Aparentemente, existe algum recuo nas medidas apresentadas. Não me surpreende porque houve uma grande pressão por parte da banca", explica ao Negócios Natália Nunes. A responsável pelo Gabinete de Apoio ao Sobreendividado da Deco destaca que as principais mudanças se deram ao nível da dação em cumprimento e "também de alguns requisitos que permitem o acesso a estas medidas, o que nos levanta alguns receios". Isto porque, segundo a responsável, "em regra, as famílias que pedem ajuda têm rendimentos mensais superiores a 1.500 euros".

Ora o documento apresentado no domingo restringe o rendimento a partir do qual é possível ter acesso às condições que constam da proposta, que visa reduzir o incumprimento. As novas regras implicam que o rendimento mensal do agregado familiar ascenda no máximo a 1.552 euros. O que dá um rendimento anual de 18 mil euros, contra os 25 mil euros da proposta anterior. Mesmo com a redução, António Leitão Amaro, deputado do PSD, diz o novo limiar "abrange mais de 2,5 milhões de famílias".

Também os partidos da oposição consideraram a proposta um recuo face à apresentada em Junho. António Leitão Amaro responde às críticas: "Como é que alguém acha que um regime que abrange mais de metade das famílias e mais de metade dos imóveis não é um regime para ajudar as famílias em dificuldades?". O deputado do PSD adiantou que, ainda que em alguns critérios tenha sido apresentado um ajuste, "também há outros que são melhorados", nomeadamente a taxa de esforço, que foi reduzida.

As novas propostas do PSD e CDS prevêem avaliadores independentes, registados na CMVM, para os casos de dação em pagamento. O que veio de encontro às solicitações da Deco. "Queremos técnicos independentes e transparentes", frisa Natália Nunes. No parlamento, a Deco defendeu que a entrega do imóvel ao banco extinguisse a dívida, sempre que ela correspondesse a 80% do crédito. O que não foi acatado pelos partidos da maioria.

Também a Sefin ficou desapontada. "Estávamos tão esperançados que houvesse uma legislação que pegasse os problemas de frente e não é isso que vai acontecer", afirmou Luís Natal Marques. Para o presidente da Sefin, foram "sobreeavaliados os impactos na banca e subavaliadas as dificuldades das famílias".

AS PRINCIPAIS ALTERAÇÕES DAS PROPOSTAS DA MAIORIA

Antes**Agora**

- Para beneficiar das medidas do PSD, as famílias tinham de ter um aumento da taxa de esforço com o crédito à habitação para 55% nos agregados sem dependentes, 50% nos agregados com um dependente e 45% nos agregados com dois ou mais.
- O rendimento anual bruto do agregado, no momento do incumprimento, seja inferior a 25 mil euros.
- O preço de aquisição do imóvel não exceda os 175 mil euros ou 125 mil, dependendo dos municípios.
- A dação em cumprimento extingue a dívida ao banco, caso o cliente reúna determinadas condições, como que a avaliação actual somada às prestações já pagas ascenda ao valor do empréstimo inicial.
- A nova proposta de PSD e CDS sugere que a taxa de esforço com o crédito à habitação tenha crescido para um valor igual ou superior a 50% para agregados sem dependentes e 45% para agregados com dependentes.
- A soma dos rendimentos mensais brutos auferidos por todos os membros do agregado seja inferior ao valor máximo calculado em função da sua composição.
- O valor patrimonial tributário do imóvel não exceda os 90, 105 e 120 mil euros, consoante a localização no país.
- Em caso de entrega do imóvel ao banco, a dívida apenas se extingue mediante a avaliação actual do mesmo.

OPOSIÇÃO CRÍTICA RECUO DO PSD E APRESENTA NOVAS PROPOSTAS

PS quer recuperar moratória para desempregados

Entre as propostas divulgadas ontem pelo PS mantém-se a questão da carência. O mutuário pode solicitar uma carência pelo máximo de 24 meses, não podendo o apoio ultrapassar 50% da prestação ou 500 euros. O financiamento desta moratória será através de um Fundo de Garantia de Crédito à Habitação. O partido pretende ainda a suspensão de penhoras por dívidas de IMI. Outra das propostas refere-se ao alargamento das condições e do período no qual os bancos beneficiam da isenção do IMT de imóveis entregues em dação.

BE defende criação de base de dados de avaliadores

O Bloco de Esquerda (BE) pretende que os mecanismos sejam aplicados também no sentido de prevenir a entrada em incumprimento, não se destinando apenas às famílias que já se encontram nessa situação. É incluída a figura da dação em cumprimento, sendo que com a entrega do imóvel ficam sanadas todas as responsabilidades do mutuário e dos fiadores. Para responder a uma das solicitações da Deco é proposta a criação de uma base de dados de peritos certificados, com o intuito de garantir uma avaliação independente dos imóveis.

PCP quer que fiadores beneficiem das medidas

Entre as propostas do PCP destaca-se a proibição de cobrança de encargos abusivos, bem como a proibição de penalizações pela amortização antecipada da dívida, desde que tenham já decorrido cinco anos ou um terço do total da duração do contrato. Estes deputados pretendem ainda que seja impedido o agravamento do "spread" pela transferência do crédito para apenas um dos mutuários, em casos de divórcio, separação de facto ou viuvez. O PCP propõe ainda que os fiadores possam também ser beneficiários das medidas a aplicar.