

# negocios

ONLINE

PREMIUM

Empréstimos à habitação

## Novas regras para renegociação do crédito entram hoje em vigor

11 Novembro 2012 | 23:30

RaquelGodinho - rgodinho@negocios.pt

**Devedores em situação económica difícil passam a dispor de um regime extraordinário que facilita a reestruturação do crédito e evita a execução da hipoteca em tribunal.**



Começa hoje um novo capítulo para o [crédito à habitação](#) em Portugal. O regime extraordinário de protecção de devedores em situação económica muito difícil, que será aplicado até 2015 entra em vigor. Os consumidores em dificuldades poderão contar com um plano de reestruturação das suas dívidas. Dentro de um mês, começará a ser aplicado um regime geral que vai nortear a concessão do empréstimo à habitação.

O regime extraordinário de protecção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil é o primeiro a ser implementado. No entanto, nem todas as pessoas podem beneficiar destas medidas de protecção. Este regime engloba agregados familiares em que pelo menos um dos membros esteja desempregado, entre outras condições que deve reunir cumulativamente.

Preenchidos estes critérios de aplicabilidade, os clientes podem requerer ao banco o acesso a este regime, o que lhes vai permitir gozar da aplicação de um conjunto de medidas que podem ir do plano de reestruturação das dívidas, a medidas complementares, como um período de carência no pagamento dos juros ou a

diminuição do "spread". A ideia é evitar a execução hipotecária em tribunal.

Falhando todas as medidas de reestruturação, o banco terá que propor medidas substitutivas da execução da hipoteca: venda do imóvel a um Fundo de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, troca por uma habitação de valor inferior, ou a dação em pagamento. A entrega da casa pode extinguir a dívida se a soma da avaliação actual do imóvel e das prestações já pagas for igual ou superior ao valor do empréstimo inicial, ou o valor da avaliação actual for igual ou superior ao capital em dívida.

Acresce a este diploma um regime geral que entra em vigor em Dezembro. Entre as principais alterações está a proibição de agravamento dos encargos com o crédito à habitação, nomeadamente o "spread", no caso de renegociação para arrendamento a terceiros, por mudança de local de trabalho ou situação de desemprego.

Outro dos diplomas que hoje entra em vigor aumenta de 70% para 85% o valor base de venda de um imóvel quando, após ser penhorado, vai a hasta pública. Este diploma modifica também as regras relativas à ordem de realização das penhoras.

O diploma apresentado pelo PS e agora publicado permitirá que, a partir de Janeiro, os consumidores possam resgatar os Planos de Poupança Reforma ou Educação para pagar o crédito à habitação, sem penalizações ou perda de [benefícios fiscais](#).

### **Prevenção do incumprimento arranca em 2013**

Paralelamente a estas medidas, entrará em vigor em Janeiro, o pacote legislativo apresentado pelo Governo e que visa travar o incumprimento das famílias portuguesas quer no crédito à habitação, quer no crédito ao consumo. São três os pilares destas medidas.

Por um lado, os bancos terão de criar um Plano de Acção de Risco para o Incumprimento (PARI), que visa detectar sinais de alerta de risco de entrada em incumprimento. Será ainda introduzido um procedimento para regularizar o incumprimento de forma extrajudicial, levando os bancos a tentar renegociar com o cliente. Por último, será criada uma rede nacional de apoio ao consumidor, de acesso gratuito.

### **PSD quer que [Banco de Portugal](#) regule venda de casas pela banca**

Uma das alterações introduzidas no regime geral do crédito à habitação determina que "a aprovação dos empréstimos e fixação das respectivas condições deve atender ao perfil de risco da operação de crédito". António Leitão Amaro, deputado do PSD, explica que o intuito é impedir que os bancos ofereçam condições de financiamento mais favoráveis para imóveis que detém no balanço. "Este é o objectivo do legislador. A aplicação cabe às entidades reguladoras sabendo qual o intuito que a lei tem", afirmou ao Negócios o deputado do PSD. Os advogados contactados consideram que a formulação pode não ser clara. "Não existe uma proibição expressa de conceder condições mais atractivas", afirma Hugo Rosa Ferreira, jurista da PLMJ. "Mas, se tiverem isso em consideração e desconsiderarem o perfil de risco, estarão a violar a norma", resume. António Rocha Alves, advogado da Campos Ferreira, Sá Carneiro & Associados, refere que "a lei, ao impor aos bancos o dever de ter em conta o perfil de risco da operação de crédito na aprovação dos empréstimos e na fixação das respectivas condições, não pretende afastar os factores de natureza subjectiva".