

# negocios

ONLINE

PREMIUM

Governo

## Medidas para o incumprimento abrangem crédito ao consumo

13 Setembro 2012 | 23:30

André Veríssimo - averissimo@negocios.pt

Raquel Godinho - rgodinho@negocios.pt

**As medidas de combate ao incumprimento no crédito, aprovadas quinta-feira em Conselho de Ministros, abrangem os empréstimos à habitação e também ao consumo. O objectivo do Governo é prevenir o malparado e promover a negociação entre os clientes e o banco, de forma a evitar a execução judicial. As novas regras entram em vigor em Janeiro de 2013.**



As medidas de combate ao incumprimento no crédito, aprovadas quinta-feira em Conselho de Ministros, abrangem os empréstimos à habitação e também ao consumo. O objectivo do Governo é prevenir o malparado e promover a negociação entre os clientes e o banco, de forma a evitar a execução judicial. As novas regras entram em vigor em Janeiro de 2013.

Para responder ao crescimento acelerado do número de famílias com dificuldades em pagar os créditos, o Governo

aprovou ontem, em Conselho de Ministros, um diploma para responder ao fenómeno do incumprimento. No final do segundo semestre havia 709.230 portugueses com dívidas em atraso à banca.

As medidas destinam-se aos "consumidores que se revelem incapazes de respeitar os compromissos financeiros assumidos perante instituições de crédito, por factos de natureza diversa, em especial o desemprego e a quebra anómala dos rendimentos", pode ler-se no comunicado do Conselho de Ministros divulgado ontem.

São três as bases em que assenta o novo diploma. Por um lado, foi aprovada a criação, pelas instituições de crédito, de um plano de acção para o risco de incumprimento, o PARI. Este mecanismo obrigará as instituições financeiras à "fixação de medidas de detecção precoce de riscos de incumprimento e de sinais de degradação financeira, o apoio a consumidores que comuniquem dificuldades no cumprimento das obrigações e a adopção célere de medidas susceptíveis de prevenir a entrada dos referidos contratos em incumprimento", esclareceu fonte oficial do [Ministério das Finanças](#).

Caso o cliente não seja capaz de pagar as prestações, os bancos têm de accionar o PERSI, que se destina à resolução extrajudicial de situações de incumprimento. Contudo, este mecanismo só será accionado quando "a instituição de crédito considere a situação de incumprimento recuperável", segundo o Ministério da Economia. Não é explicitado que tipo de medidas serão adoptadas, mas tipicamente a negociação com o banco envolve o prolongamento do prazo do empréstimo ou períodos em que apenas são pagos os juros.

Perante uma situação de incumprimento, o cliente tem 90 dias para negociar uma solução com o banco. O consumidor "poderá solicitar o apoio de entidades especializadas no estabelecimento de um plano de recuperação", explicou a mesma fonte.

O diploma aprovado na quinta-feira cria uma rede extrajudicial de apoio aos consumidores. Dela farão parte entidades especializadas reconhecidas pela Direcção-geral do Consumidor formadas e apoiadas também pelo [Banco de Portugal](#). "Este sistema de apoio, que será gratuito para os consumidores, assumirá um carácter de proximidade e ampla cobertura territorial", diz o Ministério da Economia.

Os novos procedimentos serão de adopção obrigatória pelos bancos e têm um carácter permanente. Destinam-se a todas as instituições de crédito, incluindo bancos. E abrangem quer contratos para a compra de casa, quer empréstimos ao consumo. O ministério aponta para o "início do ano de 2013" a entrada em vigor do diploma.

As medidas agora aprovadas serão complementadas pelas propostas que estão em discussão na [Assembleia da República](#). O novo pacote legislativo para o [crédito à habitação](#) será votado em plenário no próximo dia 21 de Setembro.

## AS PROPOSTAS DOS PARTIDOS PARA O CRÉDITO À HABITAÇÃO

---

### “Spread”

#### Proibição de agravamento de encargos

Este é um dos aspectos que reúne mais consenso entre os partidos políticos na discussão do pacote legislativo para o crédito à habitação, ainda que com algumas nuances. O objectivo é impedir as instituições de crédito de agravar os encargos com o empréstimo à habitação, nomeadamente o “spread”, em caso de renegociação. Os bancos ficariam, assim, proibidos de

piorar para o consumidor as condições iniciais do contrato, sempre que houvesse uma renegociação. Entre os motivos que poderiam justificar esta renegociação estão o arrendamento do imóvel a terceiros, por mudança de local de trabalho do mutuário ou outro membro do agregado familiar, divórcio, separação de bens ou falecimento de um dos cônjuges.

---

### Plano de reestruturação

#### Carência pode chegar aos 4 anos

O plano de reestruturação do contato de crédito é um dos objectivos dos partidos e destina-se aos agregados familiares que se encontram em situação económica muito difícil. Mais uma vez, os deputados divergem na definição do universo de consumidores que podem beneficiar deste plano. Na proposta do PSD e CDS, que deverá ser aquela que vai vingar,

o plano de reestruturação ou consolidação do crédito à habitação pode passar pela concessão de um período de carência por um prazo máximo de 48 meses, pela prorrogação do prazo de amortização do empréstimo, pela redução do spread aplicado durante o período de carência até ao limite mínimo de 0,25% e concessão de uma segunda hipoteca.

---

## Medidas substitutivas

### Evitar a execução da hipoteca

A proposta dos partidos com maioria parlamentar, PSD e CDS, contempla, para além das modalidades de reestruturação do crédito, um conjunto de medidas substitutivas. Estas medidas serão aplicadas quando o plano de reestruturação não for viável ou falhar. São três estas medidas. Uma delas é a dação em cumprimento, com o mutuário a gozar do direito de ficar no imóvel

pelo prazo de seis meses. Há ainda a possibilidade de vender o imóvel a um fundo imobiliário de arrendamento habitacional, uma modalidade que pode contemplar o arrendamento ou compra a favor do mutuário. Uma terceira hipótese passa pela troca por uma habitação de valor inferior, com a consequente revisão do contrato e redução do capital em dívida.

---

## Entrega do imóvel

### Dação em cumprimento divide partidos

A dação em cumprimento é a mais mediática e também a mais polémica no que diz respeito à discussão deste pacote legislativo. E é também aqui que mais se afastam as propostas dos cinco partidos com assento parlamentar. As diferenças estão quer nos critérios que definem os consumidores que podem aceder a esta modalidade quer nas consequências da mesma. Alguns

partidos pretendem que a entrega do imóvel ao banco signifique o fim das responsabilidades do mutuário. No entanto, a proposta de PSD e CDS define que a dívida apenas se extingue pelo valor da avaliação actual do imóvel, o que abre a possibilidade de que o mutuário tenha que pagar a dívida remanescente. A avaliação será feita por um avaliador independente registado na CMVM.

## AS TRÊS MEDIDAS DO GOVERNO

### **Plano de prevenção do risco de incumprimento**

Cada banco terá de criar um

### **Reestruturar o crédito sem chegar ao tribunal**

O Governo obriga também o

### **Mais informação nos créditos ligados à casa**

Um dos diplomas aprovados