

Sete mil famílias com as malas à porta

Apesar dos números de 2003 não serem conhecidos, bancários, autarcas e magistrados acreditam que os casos subiram em 2003

KÁTIA CATULO TEXTOS

Cerca de 7.500 famílias portuguesas perdem a casa por ano em consequência de hipotecas bancárias ou não pagamento da renda. Desemprego, leis que incentivam o consumo ou publicidade enganosa são alguns factores que explicam parte deste fenómeno. Os números do Ministério da Justiça dizem respeito aos últimos 11 anos, contudo, é a partir do ano 2000 que os casos aumentaram (ver quadro). Apesar dos dados estatísticos referentes ao último ano não serem conhecidos, bancários, autarcas, magistrados e responsáveis ligados ao sector imobiliário acreditam que os números subiram e serão mais dramáticos no próximo ano.

Os bancos não fornecem dados mas, as várias instituições bancárias contactadas por A CAPITAL confirmam que o número de despejos está a aumentar. As subidas são mais significativas entre os que possuem carteiras de crédito à habitação com mais de 10 anos, como é o caso da Caixa Geral de Depósitos, do Crédito Predial Português e do Montepio Geral. Recorde-se que só depois de 1991 foi aberta a todos os bancos a possibilidade de concederem crédito à habitação, estando o negócio até então reservado apenas a estas três instituições.

Maria Manuel Leitão Marques, presidente do Observatório do Endividamento do Consumidor (OEC), está convencida que as regiões mais afectadas são as que se encontram nas periferias dos grandes centros urbanos, em particular na Área Metropolitana de Lisboa, como é o caso de Sintra ou de Setúbal. "São nestes locais que a chamada sociedade providência é menos actuante e, por isso, os efeitos da crise tornam-se mais graves e mais visíveis do que em outras regiões", explica.

MOTIVOS. De acordo com a presidente do OEC, o desemprego é a causa principal do sobreendividamento das famílias. No entanto, esclarece a responsável, fora das zonas periféricas, o fenómeno não é tão dramático porque a casa é o bem que não se quer perder e, portanto, o último que se deixa de pagar. "Essa situação pode ser retardada com o recurso a poupanças ou através de uma gestão do subsídio de desemprego".

Para o juiz presidente do Tribunal de Varas Mistas de Sintra, esta é



Os despejos afectam sobretudo as famílias de classe média baixa: quando a crise se instalou, não conseguiram pagar as prestações bancárias

uma situação previsível e que se repete sempre que a economia entra em depressão. A explicação por si só não é suficiente, esclarece Américo Lourenço. A responsabilidade é também dos legisladores, critica o magistrado: "Se as leis fossem mais claras seria possível evitar muitos dos processos que entram nos tribunais. A situação que agora se verifica deve-se à política de incentivo ao consumo que tem vindo acentuar-se desde os inícios da década de 90".

BANCA. A Associação Portuguesa de Empresas de Mediação Imobiliária (APEMI) defende que a banca é a principal responsável por este fenómeno. "Durante anos facilitaram o acesso ao crédito e, quando a crise económica se instalou, as pessoas não tiveram outra alternativa senão deixar de pagar a casa", diz José Eduardo Macedo, presidente da APEMI. A classe média baixa, conta o responsável, é a mais afectada: "São pessoas que compraram os imóveis no limite das suas posses".

É uma população tão vulnerável, defende José Macedo, que qualquer imprevisto é suficiente para caírem no abismo: "Os bancos conduziram as pessoas a darem o último passo que faltava para caírem no precipício".

Dívidas ultrapassam os mil milhões

Os números do Banco de Portugal (BP) mostram que, em Novembro de 2003, o valor das cobranças duvidosas nos empréstimos à habitação ultrapassava os mil milhões de euros. Mesmo assim, os pedidos de empréstimo continuam a aumentar: em 2003 o crédito para comprar casa subiu cerca de 7%, isto é, 79,1% do crédito concedido

pelas instituições bancárias, dizem respeito à habitação.

Preocupado com os efeitos de uma subida de juro no endividamento das famílias, o BP determinou, em Janeiro deste ano, que as entidades bancárias sejam obrigadas a prestar informação sobre o impacto de uma eventual subida de juros de um e dois pontos per-

centuais. Duas semanas após esta advertência, é a própria instituição a reconhecer que o acolhimento desta recomendação foi limitado.

Os bancos alegam que, quer na simulação disponibilizada na internet, quer na rede tradicional, os clientes podem pedir sempre simulações para taxas de juros superiores.

2004 promete ser mais difícil

Este ano será ainda mais difícil para as famílias que pagam mensalmente a sua casa: as prestações a pagar pelo crédito à habitação vão aumentar em 2004. De acordo com a Associação Portuguesa das Empresas de Mediação Imobiliária (APEMI), prevê-se um aumento anual superior aos 400 euros para empréstimos de 100 mil euros, ou seja, mais 33 euros por mês, em resultado do aumento das taxas de juro da Zona Euro.

Embora a taxa usada habitualmente no crédito à habitação - Euribor a três meses - es-

teja nos 2,15%, no sector bancário, há a perspectiva de uma subida ainda este ano. Segundo o Deutsche Bank, a Euribor a três meses deve crescer para 2,19% em Março, subindo para 2,39% em Junho e 2,83% em Dezembro de 2004.

O cenário para quem paga o aluguer da casa também não é optimista. Ministério das Obras Públicas já anunciou que o aumento das rendas em 2004 vai situar-se nos 3,7 por cento, um valor bem acima dos dois por cento de inflação prevista pelo Governo para este ano.

DESPEJOS	
ANOS	Nº. PROCESSOS
1992	7.411
1993	6.872
1994	7.488
1995	7.380
1996	7.224
1997	7.188
1998	7.093
1999	7.083
2000	7.842
2001	8.020
2002	8.629

SINTRA NAS PERIFÉRIAS DA REGIÃO DE LISBOA, O FENÓMENO É AINDA MAIS GRAVE

Despejos duplicam nas freguesias urbanas

Em Sintra, mais de 170 famílias perderam a casa em 2003. Algueirão, Monte Abraão ou Rio de Mouro são as freguesias mais afectadas

Estamos em Fevereiro e, na freguesia do Monte Abraão, em Sintra, três famílias já foram despejadas das suas habitações porque não conseguiram pagar ao banco as prestações em atraso. É um sinal, diz a presidente de junta, de que este ano vai ser pior. É difícil imaginar um quadro mais pessimista: mais de 170 famílias que compraram casa neste concelho foram despejadas em 2003. Os casos ocorreram nas freguesias urbanas da vila de Sintra e quase que duplicaram

face ao ano anterior.

O fenómeno não está ligado à pobreza tradicional, adverte Maria de Fátima Campos, presidente de Junta do Monte Abraão. A maioria dos 25 despejos ocorridos em 2003 na freguesia são de famílias da classe média: "Estamos a falar de pessoas que pagam a prestação do carro, que pagam as compras com cartão de crédito e têm encargos como a creche dos filhos e várias prestações, seja de electrodomésticos ou de mobílias", conta a autarca.

Não é de estranhar, portanto, que os casos de penhoras na freguesia sejam superiores aos de execução de hipotecas de casas: cerca de 35 famílias viram os seus bens como mobília ou electrodomésticos penhorados no último ano.

Sintra cresceu 40% numa década

Se Sintra é um dos concelhos onde se concentram mais casos de despejos, isso deve-se ao facto de ser o segundo maior município do país. De acordo com o Recenseamento Geral da População, o número de sintrenses cresceu cerca de 40% na última década, pouco mais de 100 mil pessoas — um número semelhante ao das perdas de Lisboa. Cerca de 364 mil pessoas vivem nesta vila. A manter-se o ritmo, Sintra será, nos próximos dez anos, a autarquia com mais pessoas em Portugal, ultrapassando a

capital. Para Américo Lourenço, juiz do Tribunal de Varas Mistas, foi a pressão imobiliária no concelho de Sintra que "permitiu a venda desenfreada de casas a preços acessíveis". Entre 1994 e 1998, este foi o segundo concelho que mais fogos licenciou, depois de Alcochete. Durante o mandato de Edite Estrela os números da construção dispararam e, em 2000, a Câmara Municipal atribuiu 1.042 licenças de construção (5.234 fogos), o número só foi ultrapassado por Vila Nova de Gaia (5.877 fogos).

Um longo caminho até à hipoteca

Antes da execução hipotecária, há um longo caminho a percorrer em que os bancos procuram várias formas de resolução do problema. Quando o cliente apresenta três prestações em atraso, a instituição bancária escreve uma carta solicitando a resolução do atraso. Se o cliente persiste em não pagar os montantes atrasados, receberá uma segunda e até uma terceira carta. Nesta fase, o consumidor tem ainda a hipótese de tentar renegociar o empréstimo, tentando alargar o prazo para reduzir as

prestações. Se a negociação falhar, parte-se para o processo judicial, que conduz à execução da hipoteca e, por fim, à perda do imóvel. Os bancos ficam na posse do imóvel e tentam vendê-lo posteriormente através de anúncios. São sobretudo as empresas imobiliárias que adquirem estas casas, dado serem as únicas com capacidade financeira para pagar a pronto o imóvel, condição exigida pelos bancos. Mais tarde, as habitações são colocadas no mercado de casas em segunda mão.

Despejos no Concelho de Sintra

1-Agualva-20	6-Massamá-6
2-Algueirão-48	7-Monte Abraão-25(2003) + 3(2004)
3-Belas-27	8-Queluz-15 acções
4-Cacém-6	9-Rio de Mouro-20
5-Casal de Cambra-1 acção	10-S. Marcos-4

TOTAL-172 Famílias



O ano de 2003 terminou, na freguesia de Algueirão-Mem Martins, com 48 despejos. Belas está a seguir, com 27, seguida de perto pelo Monte Abraão, com 25

Guilherme Dias, autarca da junta de Belas acredita também que a "pobreza escondida" aumentou na freguesia: "O impressionante não é só o facto de termos tido cerca de 27 despejos. As pessoas que pedem ajuda à junta já não são apenas os habitúes". O número de indivíduos que se dirige à autarquia subiu significativamente: "Temos pessoas que chegam aqui envergonhadas porque têm de

pedir apoio para pagar os medicamentos, os exames médicos, os livros da escola ou as fraldas dos filhos".

O ano de 2003 terminou, em, Algueirão-Mem Martins, com 48 despejos. "Houve meses em que fomos obrigados a testemunhar entre duas e três acções por dia", conta Ana Ramos, funcionária da junta de freguesia. Os casos de penhoras e hipotecas bancárias sempre foram elevados nesta que é a maior freguesia do país. Mesmo assim, explica Ana Ramos, os números do ano passado duplicaram face a 2002, tendo ocorrido mais 27 casos.

Nã cidade de Agualva, cerca de 20 famílias em 2003 foram despejadas de suas casas. João Rosado é o representante da au-

tarquia que tem de estar presente na altura do despejo e diz que foi no último trimestre do ano que as acções judiciais se intensificaram: "Entre Outubro e Dezembro, ocorreram mais de 12 casos".

O número de despejos em Rio de Mouro foi igual ao da freguesia de Agualva, mas entre os 20 casos, nove foram cancelados. O número quase que triplicou face ao ano anterior, altura em que houve sete execuções de hipotecas, três das quais canceladas.

Os autarcas de Sintra temem que em algumas freguesias o número de despejos possa triplicar. Belas, Monte Abraão, Algueirão-Mem Martins e Queluz são os locais onde a população residente está mais vulnerável.