

Dívidas disparam no crédito à habitação

Patrícia Henriques ph@mediain.pt

Pedro S. Guerreiro psg@mediain.pt

O crédito à habitação de co-brança duvidosa atingiu o valor mais elevado de sempre no final de Julho: 791 milhões de euros, um aumento de 17% em sete meses. De acordo com o Banco de Portugal, o crédito malparado representa 1,29% do total de crédito concedido para aquisição de casa. No total, os bancos têm emprestado aos particulares 61,4 mil milhões de euros para compra de habitação.

Os analistas explicam a subida do malparado com o abrandamento da actividade económica e com a securitização efectuada pelos bancos. «As perspectivas de evolução da economia, com um aumento do desemprego e uma saturação do mercado residencial, apontam para a manutenção desta tendência de forma moderada», antecipa Rui Constantino, do Santander de Negócios. Felizmente, não se prevêem ainda subidas de taxas.

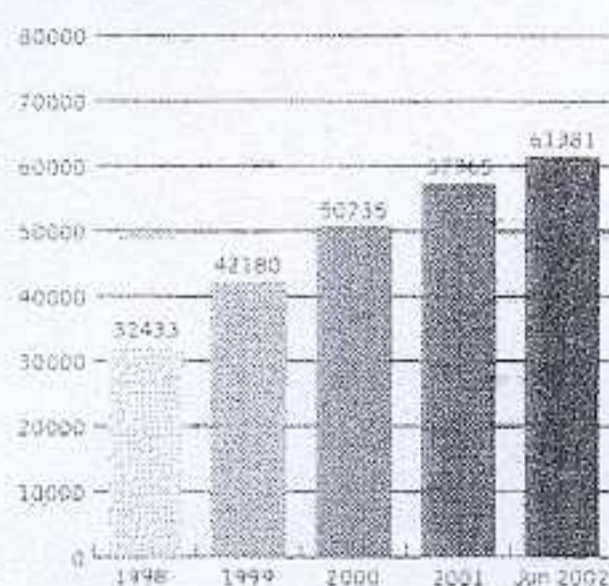
Este agravamento do malparado verifica-se no momento em que as prestações para a compra de casa estão mais baixas, mercê da manutenção dos juros directores por parte dos bancos centrais. Catarina Frade, do Observatório do Endividamento dos Consumidores, diz que é preciso

Há já 791 milhões em crédito à habitação malparado e a tendência é de aumento. Os bancos ficam com as casas e leiloam-nas, gerando oportunidades de negócio.

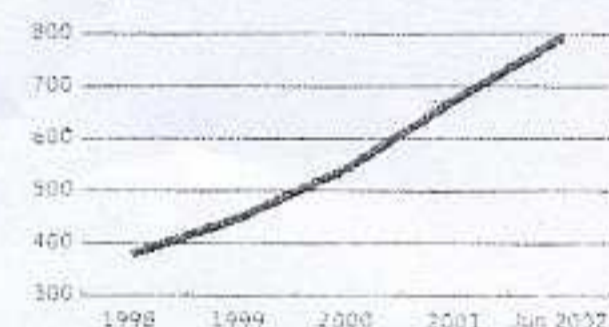
MAIS CRÉDITO CONCEDIDO... MAS MAIS CALOTES

CRÉDITO À HABITAÇÃO

Volume concedido

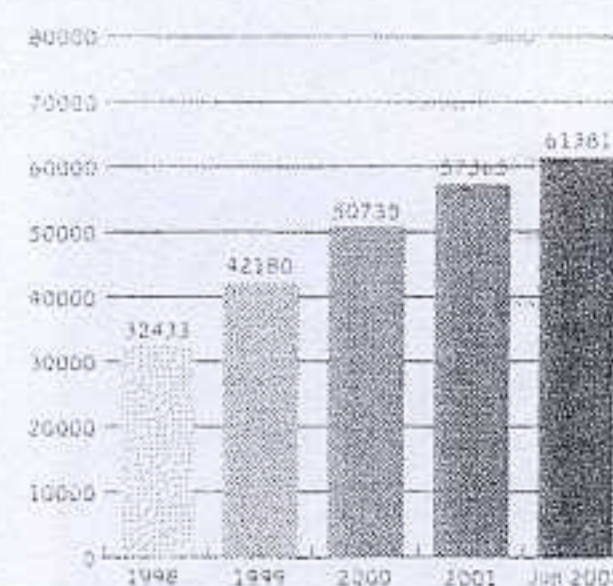


Malparado

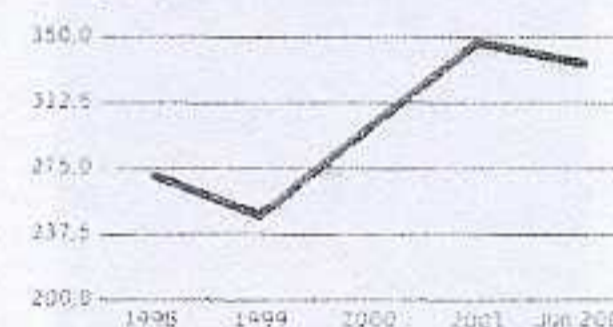


CRÉDITO AO CONSUMO

Volume concedido



Malparado



Fonte: Banco de Portugal | Valores em milhões de euros

olhar para estes casos de incumprimento com prudência: «Não sabemos a que corresponde este aumento, em termos de agregados familiares, crédito por pagar e suas causas». A economista aconselha quem entra em situação de incumprimento a renegociar a

dívida com o banco. Mas há outras medidas aconselháveis (ver caixa).

Em situações de incumprimento, o devedor pode perder a casa – que serve de garantia no contrato de empréstimo. Essa será a situação limite, pois «o banco procura sempre que o clien-

te pague o montante em dívida, reescalando as prestações em falta. Só depois avança para contencioso», explica fonte bancária.

De acordo com o Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, os bancos não podem, salvo autorização do Banco de Portugal, adquirir imóveis que não se destinem ao seu funcionamento. E os imóveis resultantes de recuperação de dívidas devem sair do balanço do banco em dois anos. Estas regras garantem que o banco não fará especulação imobiliária e explicam o seu desinteresse neste género de «negócio».

A fase do contencioso

O cliente em situação de incumprimento é avisado pelo banco do montante vencido. Mediante situação de incumprimento reiterado, o banco procede à execução judicial da hipoteca. O tribunal cita o devedor sobre a penhora do imóvel. A venda do imóvel deve ser publicitada em dois jornais de grande circulação e através de edital colocado à porta do próprio imóvel. O público tem então acesso aos prazos para entrega de propostas para a aquisição do imóvel executado.

Oportunidade de negócio

Para alienar os imóveis, os bancos utilizam quase sempre o sistema de leilões fechados de primeiro preço: a licitação é feita em envelope fechado e a oferta mais elevada recebe o bem pelo preço oferecido. Não há revisão de oferta e quanto maior o número de participantes, mais elevado será o valor esperado de quem vende. Para garantir que não há conluio, interessa ao vendedor divulgar amplamente o leilão, de forma a nele licitem muitas e diferentes pessoas.

Os bancos contactados asseguram a total transparência do processo e analistas alertam para a existência de «óptimas oportunidades nestes leilões». O valor mínimo para a licitação é o total do empréstimo acrescido de juros dos três últimos anos. O encaixe realizado paga em primeiro lugar as custas do processo em Tribunal, depois o credor hipotecário (o banco). A mais-valia, se existir, reverte a favor do executado, quem deixou de pagar o crédito. Se o imóvel não for arrematado em leilão há outras modalidades de venda, como a negociação particular, em que a venda fica a cargo de uma leiloeira. O processo é normalmente célere.

Você está em risco?

A tentação de nos excluirmos dos grupos de risco leva muitas pessoas a negligenciar perigos, e avisam os analistas que as pessoas acham sempre que podem endividar-se mais... até ao dia em que o dinheiro acaba. Para diagnosticar a sua própria capacidade de endividamento veja se cumpre a regra da «taxa de esforço». O método é simples e parte do princípio que ninguém deve ter comprometido em prestações de créditos mais do que um terço do que aquilo que ganha. Para ajudá-lo, fizemos uma tabela simplificada com as dívidas mais habituais. O erro mais comum é «esquecer» dívidas que têm nomes menos agressivos, como Contas-ordenado, Visas, viagens, computadores, etc.

Descrição

Rendimento mensal* (1)

Valor

TESTE

Prestação Crédito Habitação

Prestação Crédito Automóvel

Prest. Crédito Obras

Prest. Crédito ao Consumo**

Saldo devedor cartão de crédito

Saldo devedor Conta-Ordenado

Outras prestações mensais

Total prestações mensais (2)

Fórmula: dívida (2) por (1) e multiplique por 100. Se a percentagem estiver próxima ou acima de 33,3%, você está em perigo. Um aumento das taxas de juro ou uma redução inesperada de rendimento pode arruiná-lo. Há analistas que recomendam, aliás, níveis inferiores para a taxa de esforço. Se tem perfil conservador, assumia a referência de 25%. (Nota: os bancos aceitam taxas de esforço até 50%, com fiadores.)

*Idealmente, baseie-se na sua última declaração de IRS, que abrange mais categorias de rendimento além do ordenado, como rendas de imóveis, juros auferidos, etc.. Em rigor, taxa de esforço é o rácio entre o serviço da dívida (juros + amortizações) e o rendimento disponível num determinado período.