

Há cada vez mais portugueses sem dinheiro para pagar a prestação da casa. O desemprego e o divórcio, que não param de aumentar, são as principais causas do problema

No ano passado, os bancos portugueses ficaram a "arder" com mais de mil milhões de euros de dívidas de clientes que não conseguiram pagar as prestações do crédito a habitação. O valor pode não ser preocupante em termos estatísticos – já que representa apenas 1,5 por cento do total de crédito concedido para a compra de casa –, mas é um indicador importante em termos de evolução. Os dados do Banco de Portugal revelam que houve um aumento de 23 por cento no crédito malparado à habitação, face a 2002.

Para Catarina Frade, responsável do Observatório do Endividamento dos Consumidores (OEC), este aumento não surpreende. "Na actual situação económica, é natural que a subida da taxa de desemprego comece a reflectir-se no incumprimento do crédito." Os últimos dados de Fevereiro mostram que há perto de 500 mil portugueses

sem emprego, o que corresponde a 6,3 por cento da população activa. Na verdade, o desemprego surge quase sempre como a principal causa que leva as pessoas a deixarem de pagar as prestações da habitação.

Foi o que aconteceu com Carla (nome fictício, caso real). Esta mulher solteira da zona de Setúbal carrega um fardo pesado para os seus 38 anos. Em 1998, contraiu um empréstimo para comprar casa. Tudo correu bem até ao início de 2003, quando esta cozinheira ficou no desemprego. Sem salário, Carla foi encolhendo ao máximo o seu orçamento. Mas nem assim conseguia saldar a dívida ao banco. O valor do subsídio de desemprego (500 euros) nem chega para pagar a prestação do empréstimo (600), quanto mais para comer e pagar as despesas fixas, como a luz e a água. Carla está a chegar à ruptura total: tem cinco mil euros de prestações da casa



SINAL DE CRISE

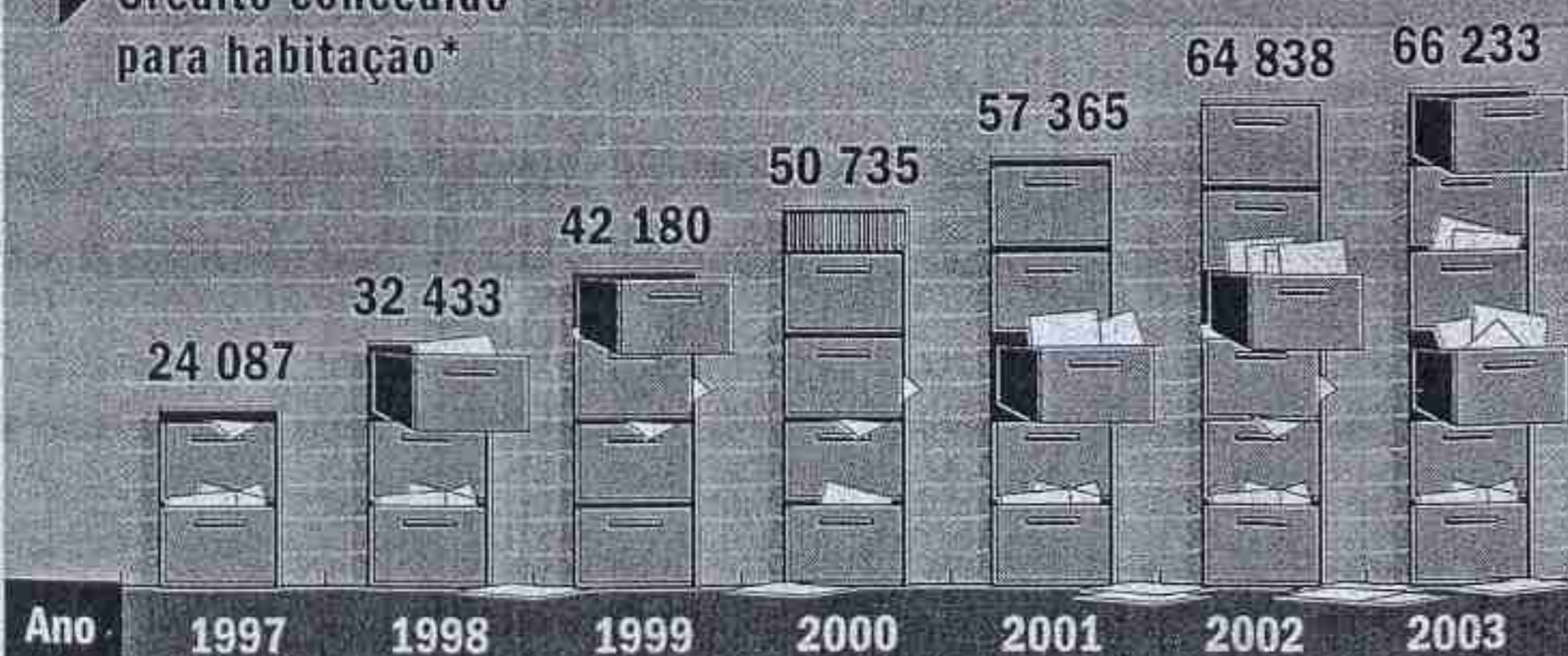
O desemprego está a pôr várias famílias a contar tostões

em atraso e está prestes a perdê-la. Num tentativa para solucionar o problema, recorreu no início deste mês a um dos gabinetes de apoio aos sobreendividados da Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor (DECO). Carla é apenas um exemplo de muitos casos semelhantes que todos os dias chegam à associação. Só nos primeiros dois meses e meio do ano, a associação já recebeu mais de 100 pedidos de ajuda, só na região de Lisboa.

CRÉDITO À HABITAÇÃO A CRESCER

No ano passado, os bancos emprestaram mais de 66 mil milhões de euros para os portugueses comprarem casa. O valor continua a subir de ano para ano

► Crédito concedido para habitação*



*Em milhões de euros

Fonte: Banco de Portugal

SEM CONSEGUIR PAGAR A RENDA

Há cada vez mais portugueses que não conseguem pagar ao banco a prestação da casa. O valor em falta já ultrapassou os mil milhões de euros em 2003

► Evolução do crédito malparado à habitação*



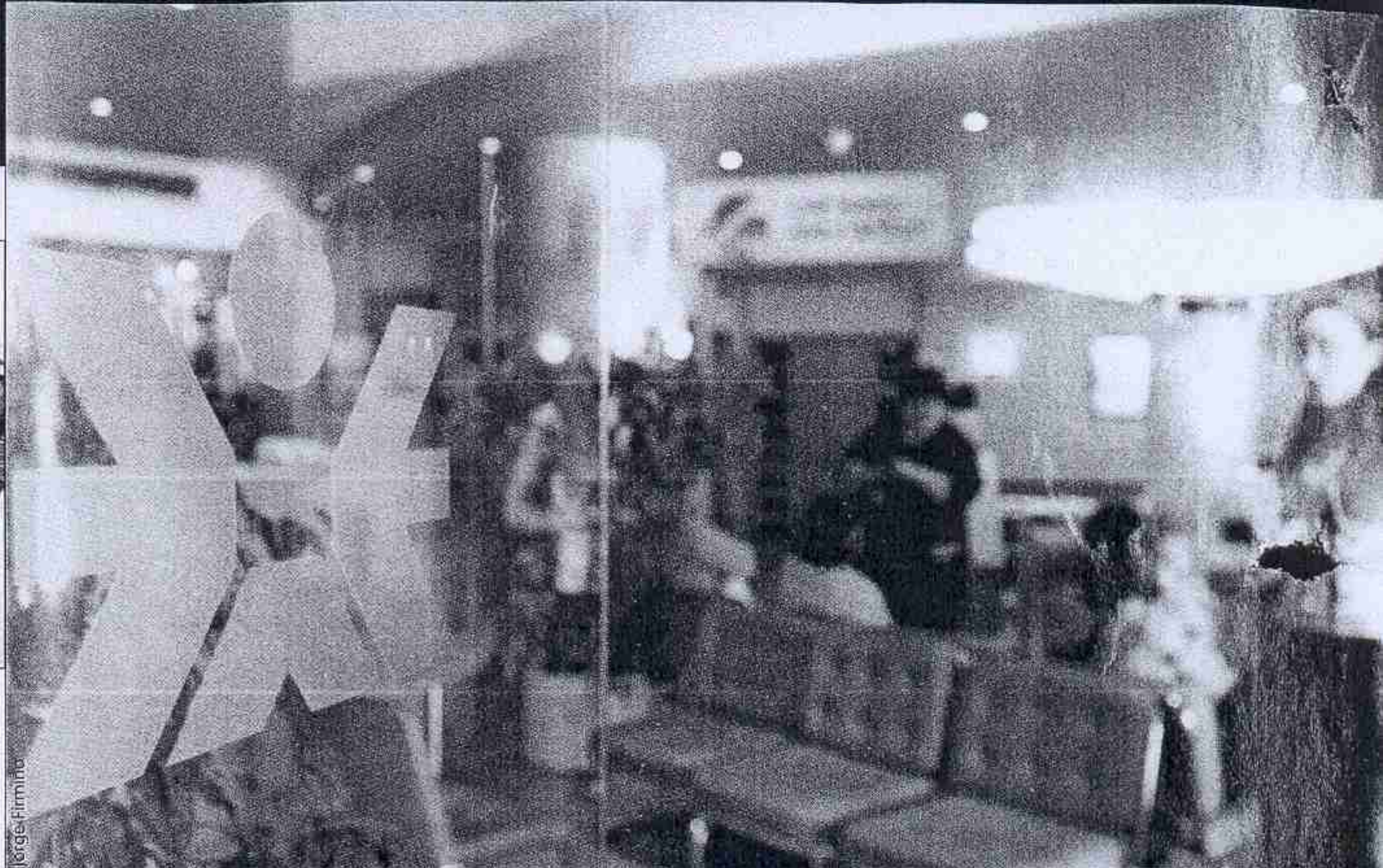
*Em milhões de euros

Fonte: Banco de Portugal



MUDANÇA

Os bancos estão a **apertar as condições** de acesso ao crédito à habitação



lorge-Firmino

“A subida do desemprego começa a reflectir-se no incumprimento do crédito”

CATARINA FRADE
[OBSER. ENDIVIDAMENTO]

Natália Nunes, jurista da Deco, classifica aquelas situações como casos extremos: “Só em última instância é que as pessoas deixam de pagar o crédito à habitação, pois tentam sempre pagar esta dívida, nem que tenham de recorrer à ajuda de familiares ou amigos.”

Afinal, quem são estes clientes faltosos? Ao contrário do que se possa pensar, não são pessoas de baixos recursos: pertencem à classe média e normalmente têm habilitações ao nível do ensino secundário. Acabam por cair neste problema não tanto porque se endivi-

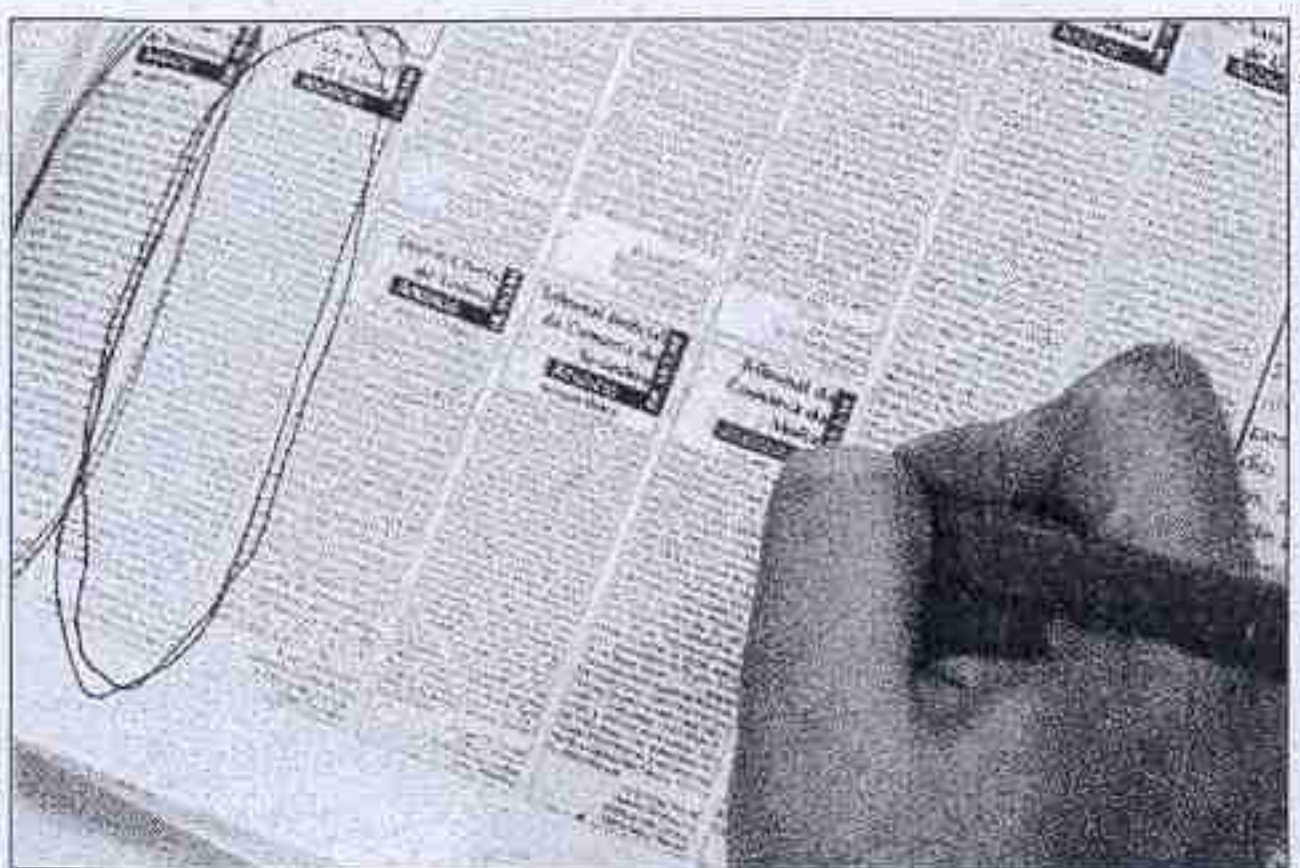
daram acima das suas possibilidades, mas porque tiveram de enfrentar uma situação imprevista e ficaram impedidas de saldar as suas dívidas. O desemprego de um dos cônjuges é um motivo, mas há outros. O divórcio, por exemplo. No Millennium BCP, 31 por cento dos casos de incumprimento de crédito estão relacionados com a separação ou o divórcio do casal. As estatísticas confirmam. Em 2002, por cada 100 casamentos celebrados no País, ocorreram 49 divórcios, o que representa um aumento de 46,8 por cento face

ao ano anterior. A doença é outro motivo invocado para justificar a dificuldade em pagar as prestações da casa.

Não se sabe ao certo quantos imóveis estarão com prestações em atraso mas, se tivermos em conta que o valor médio de empréstimo por casa é de 100 mil euros, isto poderá significar que há perto de dez mil casas por pagar, segundo cálculos da Agência Financeira. O número de famílias em risco de perder a casa também não é fácil de obter, mas a FOCUS falou com a subgerente de um banco na região de Lisboa: “No meu balcão, entre dez e 15 por cento dos clientes com crédito à habitação tem problemas em pagá-lo.” O problema é de tal forma geral que todos os bancos contactados pela FOCUS – Caixa Geral de Depósitos, Millennium BCP e Banco Totta – têm departamentos espe-



Manuel Moura/Lusa



PREOCUPANTE

Encontram-se cada vez mais anúncios de **leilões a casas penhoradas**

DIFICULDADES TAMBÉM EM ESPANHA

Mais de metade das famílias espanholas confessa ter “dificuldades” em chegar ao fim do mês

Embora a economia do país vizinho seja das mais dinâmicas da União Europeia, o inquérito aos rendimentos familiares divulgado na semana passada pelo Instituto Nacional de Estatística de Madrid revelou que 56,24 por cento das famílias – quase oito milhões dos 14 milhões de la-

res espanhóis – vivia com “dificuldades”, no último trimestre de 2003. Relativamente ao ano anterior, a situação piorou para mais 455 mil famílias. O mesmo inquérito conclui ainda que apenas uma em cada três famílias espanholas consegue fazer poupanças.

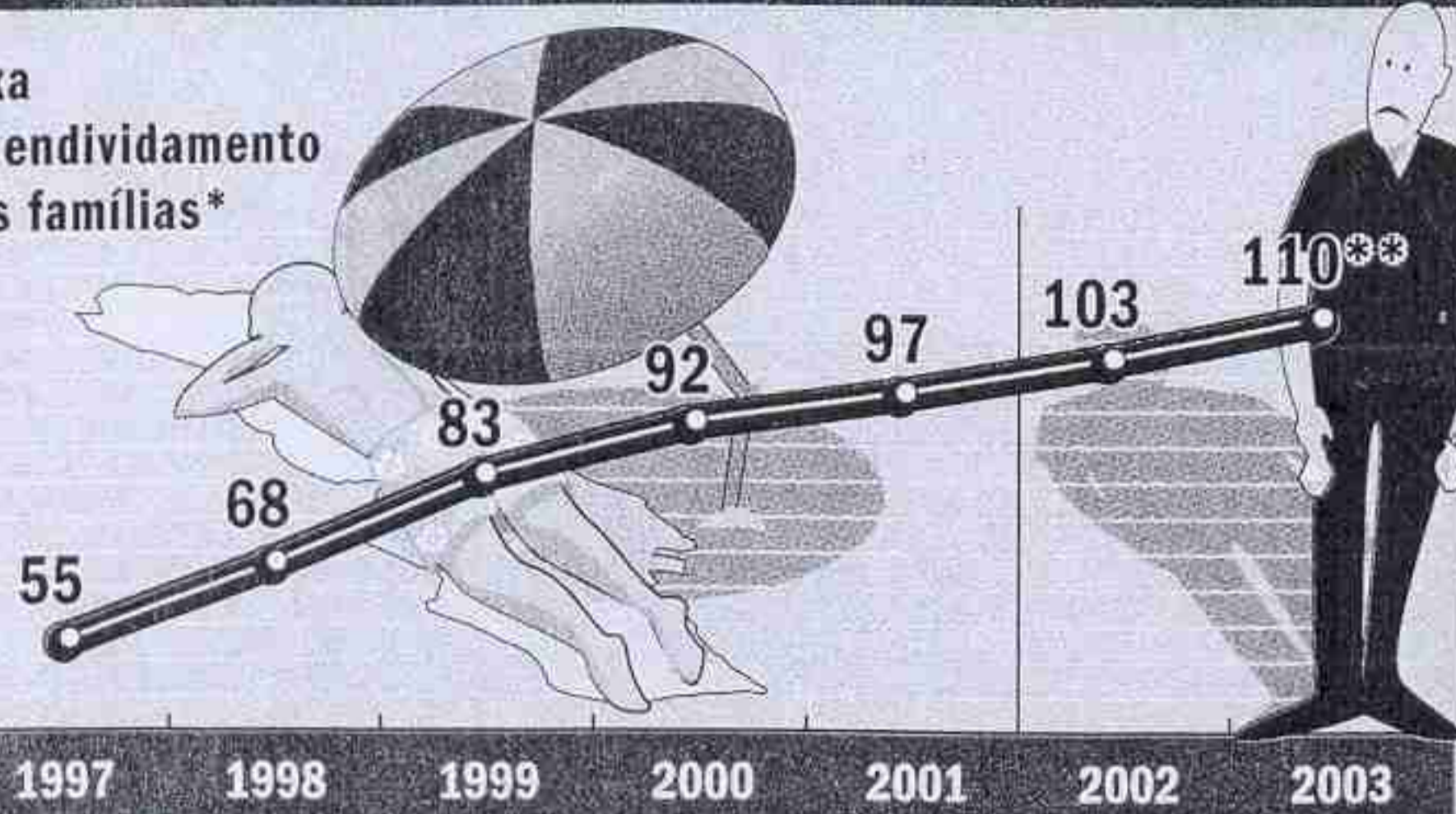
MAU TEMPO

Num ano, houve um aumento de 23 por cento no **crédito malparado** à habitação

CARREGADOS DE DÍVIDAS

No ano passado, as dívidas dos portugueses ultrapassavam em dez por cento o seu rendimento anual. Ou seja, se os consumidores tivessem de pagar todas as dívidas num ano, o que ganham não seria suficiente

► Taxa de endividamento das famílias*



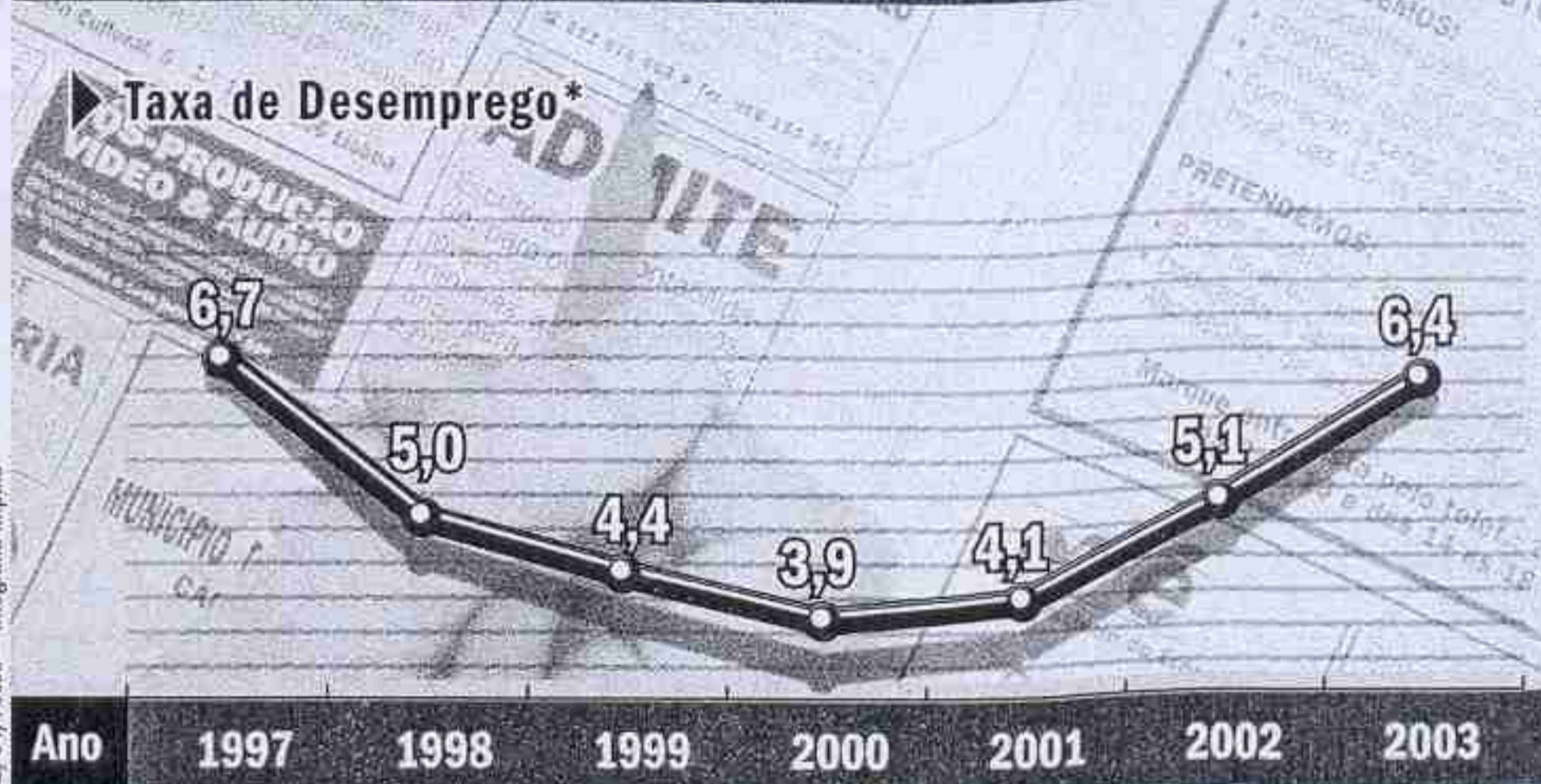
*Em % do rendimento disponível **Estimativa

Fonte: Banco de Portugal

DESEMPREGO GALOPANTE

Segundo os dados oficiais, há perto de 500 mil desempregados em Portugal. Esse número vai aumentar ainda mais ao longo deste ano

► Taxa de Desemprego*



*Porcentagem de desempregados no total da população activa portuguesa, que ronda os 5,4 milhões

cíficos para recuperação das dívidas em falta. O aumento do crédito malparado levou também a uma mudança nos critérios de atribuição de empréstimos para habitação. Segundo o "Inquérito aos bancos sobre o mercado de crédito", do Banco de Portugal, desde o último trimestre de 2003, a maioria das instituições aumentou os 'spreads' e exige agora mais garantias.

A maioria das situações de incumprimento são resolvidas de comum acordo entre o banco e os clientes. Apenas uma pequena parte destes casos avança para o tribunal. Mário Baptista, representante da recém-criada Associação Portuguesa das Empresas de Gestão e Recuperação de Créditos (APEREC), garante: "Os financiadores não têm interesse em fazer executar as hipotecas, e tentam sempre resolver a bem a situação." As razões para esta atitude são fáceis de explicar. Se o processo avançar para os tribunais, pode demorar dois ou três anos a ser resolvido – e as custas

são todas suportadas pelos bancos. Além disso, ao avançar para a via judicial, o banco perde um cliente.

Outra razão para os bancos não quererem ficar com as casas prende-se com factores de ordem social. Mário Baptista diz que, nos Estados Unidos, as famílias endividadas podem abrir falência (tal como as empresas) e têm ajuda do Estado para ultrapassar uma situação financeira desconfortável. Como esta rede de apoio não existe em Portugal, os bancos tentam ao máximo evitar executar as hipotecas.

UM PROBLEMA SOCIAL

A preocupação dos bancos em evitar executar as hipotecas já vem de longe

O prof. Jacinto Nunes foi presidente da Caixa Geral de Depósitos em 1977, durante o primeiro Governo de Mário Soares. Em tempo de crise, os portugueses tinham grandes dificuldades em pagar o empréstimo à habitação. Se quisesse, a Caixa poderia ter executado as hipotecas, ficando com um património imobiliário invejável – mas não foi isso que aconteceu. O então presidente do banco explicou esta semana à Focus: "Adoptámos nessa altura uma política de extensão de prazos. Por motivos sociais, porque as pessoas não tinham para onde ir; e por motivos financeiros, porque à Caixa não convinha ficar com aquele património todo."

O alargamento do prazo do pagamento do empréstimo continua a ser uma das medidas mais utilizadas pelos bancos para facilitar a vida aos clientes faltosos. A renegociação do empréstimo é outra. Alguns credores estabelecem também um período de carência, em que os clientes podem adiar o pagamento das prestações em falta. Há ainda casos de bancos que, por terem uma vasta carteira de imóveis hipotecados, dão a possibilidade aos clientes de venderem a sua casa e comprarem outra (mais barata) ao banco e, assim, ficarem a pagar uma prestação mais baixa.

Como os bancos se mostram muito empenhados na resolução de situações de crédito malparado, Natália Nunes, da DECO, aconselha: "Ao primeiro sinal de alarme, as pessoas devem entrar em contacto com o banco para dar conta das suas dificuldades e tentar renegociar o crédito." A responsável do Observatório do Endividamento dos Consumidores, Catarina Frade, concorda: "Normalmente, os bancos acolhem com simpatia os clientes que tomam esta iniciativa, pois demonstra boa-fé."

Curiosamente, a maioria das pessoas que não consegue pagar a prestação da casa quer saldar as dívidas. No entanto, por vergonha, muitos deixam a situação avolumar-se e, quando tomam uma atitude, já é tarde de mais. ■

ALEXANDRA BRITO
E CATARINA CARNEIRO DE BRITO



Luís D'Orey

"Ao primeiro sinal de alarme, as pessoas devem tentar renegociar o crédito"

NATÁLIA NUNES
[JURISTA DA DECO]