

## Oriente o seu dinheiro



Diogo Lopes Pereira



# Chegou a hora de fixar a taxa na habitação?

Com as taxas de juro ao nível mais baixo de sempre e as consequentes descidas nas prestações do crédito à habitação, há quem se interrogue se é chegado o momento de optar por taxa de juro fixa em vez de variável

A cada dia que passa, as taxas Euribor para os vários prazos vão atingindo sucessivamente novos mínimos históricos. E esses mínimos são significativamente inferiores aos atingidos no último ciclo de descidas das taxas de juro. Refira-se, por exemplo, que a Euribor a 3 meses está actualmente em 1,45%, o que compara com o mínimo atingido em Março de 2004, de 1,941%.

A descida verificada no actual ciclo foi verdadeiramente brutal, tendo a Euribor caído cerca de 4 pontos percentuais, passando de 5,45% para os níveis actuais, em apenas 6 meses. Num empréstimo de 100 mil euros a 30 anos, com um *spread* de 0,5%, isso representa passar de uma prestação de 596 euros para uma de 367 euros, ou seja, uma poupança de 40%.

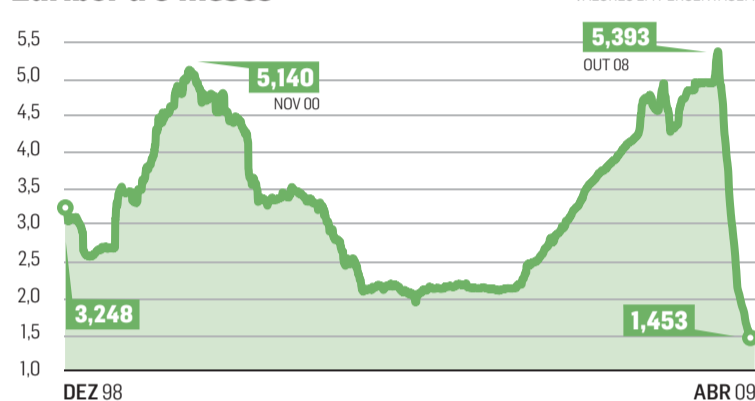
É expectável que na próxima reunião de 7 de Maio o BCE volte a cortar as taxas de referência para 1%. E, a menos que as condições macroeconómicas venham a agravar-se ainda mais, é provável que a próxima decisão marque o fim deste ciclo de descidas de taxas de juro.

Olhando para o gráfico da evolução da Euribor, é possível verificar que o mínimo anterior foi atingido em Março de 2004, dez meses após o que viria a ser o último corte de taxas de juro do BCE, na altura para 2%. E as taxas só começaram a subir em Outubro de 2005, ou seja, cerca de dois anos e meio após esse corte.

### É fácil converter empréstimo

Se fosse possível fixar a taxa ao nível actual, isso era o ideal, mas pa-

### Euribor a 3 meses



Fonte: EBF

ra calcularem a taxa fixa equivalente os bancos utilizam a taxa *swap*, que permite a conversão de empréstimos a taxa variável para empréstimos a taxa fixa.

As taxas *swap* estão bastante acima das taxas de curto prazo, o que decorre de normalmente existir uma inclinação positiva da *yield curve*, ou seja, de as taxas para prazos mais longos serem superiores às de prazos mais curtos.

É também importante reter que a taxa *swap* incorpora a expectativa colectiva de todos os intervenientes neste mercado, pelo que os clientes que optarem pelo crédito a taxa fixa só irão beneficiar se as taxas subirem mais do que o mercado está a antecipar.

A diferença entre os indexantes em 7 de Abril de 2009 era significativa, pois a taxa *swap* a 30 anos estava em 3,90%, enquanto a Euribor se fixou em 1,453%. Num empréstimo de 100 mil euros a 30 anos com um *spread* de 0,5%, isso representa passar de uma presta-

ção de 367 euros para prestação de 501 euros.

No entanto, não há dúvida de que do ponto de vista da gestão das finanças pessoais é muito mais prudente fixar a taxa de juro no crédito à habitação e evitar surpresas desagradáveis no futuro.

### Fixar ou não fixar?

No ciclo anterior, o mínimo na taxa *swap* a 30 anos foi de 3,7%, valor que foi atingido após 2 anos e dois meses do último corte de taxas e cerca de 3 meses antes da primeira subida de taxas de juro do BCE.

Além disso, como a atrás foi referido, a diferença entre as prestações actuais entre empréstimos a taxa fixa e variável é muito significativa, pelo que compensa esperar o máximo de tempo até fixar a taxa.

Assim, a recomendação da MoneyGPS é aguardar alguns meses e fixar a taxa de juro apenas quando a economia começar a recuperar e o BCE sinalizar que irá iniciar um novo ciclo de subidas. ■

## consultório



Em parceria com a Sefin, o DN procura dar voz a quem tem razões de queixa

# Resgate de aplicação no Banco Popular ao fim de cinco meses

A.F. fez uma aplicação no Banco Popular cujo regulamento previa a possibilidade de os respectivos títulos serem resgatados mensalmente, no início de cada mês. Num determinado momento, satisfeito com a valorização da sua aplicação, o cliente procurou efectuar o resgate, tendo o solicitado com a antecedência devida, embora de forma verbal, em Maio de 2008. A 17 de Julho, e por indicação do Banco Popular, o cliente solicitou por escrito o resgate. O Banco Popular, todavia, só veio a efectuar o resgate em Outubro de 2008, o que resultou num prejuízo para o cliente de cerca de 25%, que é a diferença entre o valor da cotação da aplicação em 1 de Agosto de 2008 e o seu valor no momento do resgate. Face ao protesto do cliente, o Banco Popular argumentou que já estava a oferecer uma remuneração bastante satisfatória. ■



### Posição da Sefin

A Sefin entende que o Banco Popular não foi eficiente a operar a ordem de resgate dada, resultando desse facto um prejuízo para o cliente, que é inaceitável. Os custos de eficiência e os problemas de organização e de falta de qualidade de serviço, que levam a que uma ordem de resgate apenas seja executada cinco meses após ter sido dada pela primeira vez, não podem ser suportados pelo cliente, mas devem ser assumidos pelo Banco Popular. Assim, a instituição deve assumir o valor do produto objecto da aplicação financeira à data do primeiro resgate, posterior à ordem escrita do cliente, exigível de acordo com as condições constantes do respectivo regulamento.

### Posição do banco

Contactado pelo DN, o banco enviou a seguinte resposta: "Sem particularizar para este caso, gostaríamos de esclarecer que, para além do habitual lapso de tempo que decorre entre a venda/resgate de um determinado produto e

a respectiva liquidação financeira, as boas práticas nos fundos de investimento exigem que os pedidos de resgate sejam efectuados a preço desconhecido. O objectivo desta regra é evitar que alguns investidores tenham acesso a informação relevante e resgatem determinados fundos com evidente prejuízo para os restantes participantes. Em produtos com liquidez diária, a valorização da unidade de participação utilizada é normalmente a do dia seguinte àquele em que o resgate foi efectuado. Relativamente aos produtos com liquidez mensal, utiliza-se a valorização do mês seguinte, o que, obviamente, tem um impacto significativo no tempo necessário para se efectuar a liquidação da operação. O caso aqui apresentado foi objecto de análise pela Unidade de Provedoria do Cliente do Banco Popular, tendo ficado demonstrado que o Banco agiu de forma diligente, garantindo o resgate da aplicação financeira no mais curto espaço de tempo possível, face às condições previstas no prospecto desta emissão." ■

### TANB - Taxa Anual Nominal Bruta

	3MESES	6MESES	12MESES
<b>ATÉ 10.000€</b>	BEST Novos Clientes1 (4,00%) Banco Popular DP Ouro2 (3,67%) BIG Novos Clientes1 (3,00%)	Banco Popular DP Ouro2 (3,05%) Finibanco DP OnLine (3,00%) Banif Poupança Banif@st (2,80%)	Banco Popular DP Ouro2 (3,49%) Banif Poupança Banif@st (2,90%) Barclays DP Net (2,05%)
<b>ATÉ 50.000€</b>	CajaDuero DP Premier2 (4,90%) Banco Popular DP Ouro2 (3,67%) CaixaGalicia DP ON2 (3,20%)	Banco Popular DP Ouro2 (3,05%) Finibanco DP OnLine (3,00%) Banif Poupança Banif@st (2,80%)	Banco Popular DP Ouro2 (3,49%) Banif Poupança Banif@st (2,90%) BPN DP interactivo (2,75%)
<b>ATÉ 100.000€</b>	CajaDuero DP Premier2 (4,90%) Banco Popular DP Ouro2 (3,67%) CaixaGalicia DP ON2 (3,20%)	Banco Popular DP Ouro2 (3,05%) Finibanco DP OnLine (3,00%) Banif Poupança Banif@st (2,80%)	Banco Popular DP Ouro2 (3,49%) Banif Poupança Banif@st (2,90%) BPI net extra (2,50%)

Fonte: Sites dos bancos em 31/03/2009

1) Exclusivo para novos clientes 2) Exclusivo para novos recursos

www.moneygps.pt 210991526

A MoneyGPS - Assesores Financeiros Independentes pode ser contactada através do email geral@moneygps.pt ou através do telefone 210991526.

Envie-nos o seu caso, para a Associação Portuguesa de Defesa dos Consumidores de Produtos e Serviços Financeiros (Sefin) - sefin.mail@gmail.com - ou contacte o 213860981. Pode ainda contactar o DN, através do endereço electrónico economia@dn.pt.