

Oriente o seu dinheiro



Diogo Lopes Pereira



Crédito à habitação cresce ao ritmo

Desde 1979, quando começou a ser recolhida informação, que o crédito à habitação não crescia a um ritmo tão baixo. Isso deve-se não só à crise de liquidez dos bancos, mas também à taxa de incumprimento, a atingir máximos históricos

É bem ilustrativo da crise que (ainda) vivemos o facto de o crédito à habitação estar a crescer à taxa mais baixa desde que essa informação começou a ser contabilizada. De acordo com a última informação divulgada pelo Banco de Portugal, o crédito à habitação aumentou apenas 1,5% face ao ano anterior.

De facto, um crescimento tão anémico representa uma travagem a fundo na concessão de crédito à habitação por parte dos bancos.

Isto fica bem patente nas respostas dadas no inquérito aos bancos sobre o mercado de crédito, em que 20% da amostra revelou que se tinha tornado consideravelmente mais restritiva e 40% ligeiramente mais restritiva nos critérios seguidos para aprovação de empréstimos à habitação no trimestre em causa.

E em relação às perspectivas para este trimestre em que nos encontramos, elas ainda são piores, pois 60% dos bancos inquiridos revelaram que ainda irão tornar ligeiramente mais restritivos os seus critérios de aprovação de crédito à habitação.

Existem basicamente três razões por trás do aumento do nível de conservadorismo aplicado pelos bancos nos critérios de aprovação dos empréstimos à habitação.

Em primeiro lugar, a crise de liquidez obrigou os bancos a restringir ao máximo a concessão de crédito



Crédito mais malparado

porque não era fácil obter o capital necessário, pois o mercado de securitização de crédito habitação, em que os bancos emitiam obrigações colateralizadas por crédito hipotecário, desapareceu. Adicionalmente, a dificuldade em fazer aumentos de capital próprio colocava problemas a nível do cumprimento de capital tier 1 imposto pelo Banco de Portugal.

Em segundo lugar, o aumento dos custos de financiamento que os bancos passaram a ter de suportar, e que anteriormente se me-

diam em *basis points* (1% de 1%) acima da Euribor, passaram a medir-se em vários pontos percentuais chegando, nalguns casos, a valores próximos de 3% de *spread*.

Em terceiro lugar, o forte aumento da taxa de incumprimento observada, bem como a expectativa de que essa deverá continuar a crescer enquanto a taxa de desemprego não diminuir levou também os bancos a ser muito mais restritivos, quer a nível da taxa de esforço máxima aceite, quer a nível da obrigatoriedade de estar efectivo para conseguir aprovar um crédito à habitação.

A taxa de incumprimento também atingiu um máximo histórico de 1,67%, como é visível no gráfico apresentado. É lógico que dificilmente os bancos estariam dispostos a emprestar dinheiro que lhes fazia falta; com um *spread* inferior ao seu custo de financiamento e com um risco acrescido, por isso, quer através da diminuição da percentagem de financiamento, quer através do aumento de *spreads*, quer através de um maior conservadorismo na avaliação dos imóveis, os bancos têm procurado desincentivar os clientes a não contrair crédito à habitação adicional.

No entanto, para aquelas pessoas que andam agora à procura de crédito à habitação, apresentamos no quadro abaixo as ofertas actuais de crédito à habitação dos principais bancos. ■

consultório



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

Cobrar juros na liquidação

Paulo Simão adquiriu em Julho de 2007 um veículo automóvel BMW, tendo para o efeito contraído um empréstimo junto da BMW Financial Services. Em Julho do corrente ano, dois anos depois, manifestou a vontade de liquidar a dívida existente, tendo a BMW Financial Services imposto o pagamento de 90% dos juros vencidos, situação que oferece dúvidas ao cliente. ■

Posição da Sefin

Nestes casos de antecipação do momento de liquidação de empréstimos, a boa prática bancária leva, habitualmente, à não cobrança de juros vencidos, visto que o capital em dívida acaba por não ser efectivamente utilizado durante o período em causa. A eventual existência de cláusulas contratuais, quantas vezes não explicadas nem suficientemente evidenciadas no acto da compra, que impõem o pagamento de juros vencidos em caso de antecipação da liquidação dos respectivos empréstimos, embora com descontos percentualmente fixados, deveria ser limitada pelas autoridades reguladoras, para que a habitual boa prática bancária atrás referida fosse genericamente adoptada. A Sefin entende, assim, que o cliente tem razão nos seus protestos, os quais deveriam ser contemplados pela BMW Financial Services e sugere o envio do caso para o Banco de Portugal e para a Direcção-geral dos Consumidores.

Posição da BMW

O contrato em apreço, celebrado em 2007, configura um contrato de crédito para financiamento automóvel, em que se aplica o regime consagrado no Decreto-Lei n.º 359/91, de 21 de Setembro. Diz o referido diploma, no seu artigo 9.º, ponto 1, que o cliente tem direito a cumprir antecipadamente o contrato de crédito, sendo calculado o valor de tal pagamento antecipado tendo por base uma taxa de actualização das prestações vencidas não inferior a 90% da taxa em vigor para o contrato. Em consonância com a referida lei, é igualmente explícito no clausulado geral do contrato assinado pelo cliente o seguinte:

“Artigo 14.º – Cumprimento antecipado

1. Caso seja aplicável o regime consagrado no diploma identi-



cado no artigo anterior, o mutuário, nos termos previstos no artigo 9.º do mesmo, tem o direito de cumprir antecipadamente, parcial ou totalmente, por uma só vez, o contrato de crédito, pagando um montante correspondente às prestações vencidas actualizado com base em taxa equivalente a 90% da taxa de juros em vigor.”

É pois conclusiva a análise que determina ao abrigo da lei e do contrato celebrado o pagamento de parte dos juros vencidos pelo cliente que pretenda cumprir antecipadamente o contrato. Tal prática é habitual na banca, no sector financeiro automóvel em Portugal e visa sobretudo conceder à entidade mutuante a oportunidade de recuperar pelo menos os custos incorridos com a celebração do contrato, que se traduzem nas comissões e incentivos comerciais habitualmente pagos aos intermediários do negócio, nomeadamente vendedores, cobrir custo de *funding* e penalizações devidas à entidade que faz o *funding*. Importa igualmente referir que a BMW Financial Services, consciente do impacto para os clientes do pagamento de parte dos juros vencidos em situações de pagamento antecipado, implementou em 2008 um sistema de incentivo para retenção de clientes que consiste na devolução ao cliente de 50% dos juros e despesas efectivamente pagas, caso o cliente venha a celebrar novo contrato num prazo de 3 meses. ■

Ofertas actuais de crédito habitação

BANCO	LIMITE	SPREAD	TAE
Banco Popular	Até 90%	0,60% - 2,20%	2,78% - 4,23%
Banif	Até 90%	0,60% - 2,00%	2,60% - 3,97%
Barclays	Até 80%	0,35% - 1,30%	2,18% - 3,10%
BBVA	Até 100%	0,35% - 1,90%	2,51% - 4,13%
BES	Até 90%	1,10% - 2,10%	2,93% - 4,39%
BPI	Até 85%	0,80% - 2,25%	2,57% - 3,98%
CGD	Até 90%	0,75% - 3,35%	2,73% - 5,37%
Crédito Agrícola	Até 90%	0,60% - 2,40%	2,75% - 4,45%
Deutsche Bank	Até 90%	0,45% - 2,00%	2,05% - 3,51%
Millennium BCP	Até 95%	1,00% - 4,00%	3,56% - 6,19%
Santander Totta	Até 80%	0,70% - 1,30%	2,93% - 3,47%

Fonte: Sites e simuladores dos bancos em 07/09/2009
Pressupostos: Prazo de 30 anos

Crédito à habitação mal parado

