

ID: 113472978

05/10/2024

Estado chamado a pagar logo que o jovem falhe uma prestação no crédito com garantia pública

URL: <https://observador.pt/especiais/estado-chamado-a-pagar-logo-que-o-jovem-falhe-uma-prestacao-no-credito-com-garantia-publica/>

Edgar Caetano

Texto

Legislação prevê que Estado se substitua ao devedor, de imediato. APB diz que foi evitado "o essencial" dos "problemas indesejáveis" que medida poderia ter. Bancos dizem ao Observador que vão aderir.

05 out. 2024, 16:00

Oferecer

Edgar Caetano

Texto

05 out. 2024, 16:00

Oferecer

Os bancos que derem crédito à habitação com garantia pública vão poder, de imediato, servir-se dessa garantia para restituir as prestações caso exista incumprimento. A legislação publicada na sexta-feira inclui uma cláusula - a chamada "renúncia da excussão prévia" - que dá ao banco o direito de acionar a garantia sem ter de esperar, por exemplo, por um (moroso) processo de execução da hipoteca.

Esta é uma cláusula que aparece na muito aguardada regulamentação da garantia pública (parcial) na compra de casa por parte de pessoas com idade entre 18 e 35 anos. "A garantia pode ser acionada pelas instituições [os bancos] ocorrendo a mora no pagamento de uma ou mais prestações vencidas (...) renunciando o Estado, incondicional e irrevogavelmente, (...) ao benefício da excussão prévia dos bens dos mutuários ou de garantes sempre que a garantia seja executada", pode ler-se na legislação.

Em termos simples, a renúncia da excussão prévia é um dos papéis que as pessoas costumam assinar (embora nem sempre) quando entram como fiadores no crédito contraído por um filho, por exemplo. Nuno Rico, economista da Deco Proteste e especialista em assuntos bancários, explica que "ao assinar essa renúncia, o fiador permite que, havendo qualquer atraso no pagamento da prestação, o banco pode de imediato ir à sua conta bancária debitar aquilo que está por pagar".

Ou seja, o banco pode fazer esse débito ao fiador mesmo não tendo, nessa fase, feito todos os esforços para obter, junto do devedor, o valor em dívida - como executando a hipoteca ou outros ativos que o devedor tenha. Na prática, e no caso da garantia aos jovens, Nuno Rico explica que "isto significa que basta que ocorra 'a mora no pagamento de uma ou mais prestações' e o banco pode, sem mais, obter junto do Estado o valor das prestações em incumprimento, na percentagem correspondente à garantia que prestou".

João Santos Carvalho, sócio na área de direito bancário e financeiro da SRS Legal, explica que esta cláusula faz com que a "primeira solicitação" dos bancos em caso de incumprimento possa ser exercer a garantia (sem, primeiro, executar os bens do cliente).

O advogado acrescenta que esta é "uma característica de mercado das garantias pessoais (como as fianças e avais) que foi seguida pelo legislador no desenho desta garantia". E o que acontece depois? Mesmo antes do lançamento da legislação desta medida, o Governo já tinha indicado que o cliente bancário ficará, depois, responsável pelo ressarcimento dos valores pagos pelo erário público.

APB diz que "o essencial" dos possíveis "problemas indesejáveis" foi evitado

Esta é uma legislação em que, além do Banco de Portugal, foi consultada a Associação Portuguesa de Bancos (APB) que, contactada pelo Observador, confirma que "procurou assegurar a fluidez operacional e funcional da medida, prevenindo problemas indesejáveis". "O essencial terá sido assegurado, mas escolhas finais são, como é natural, da responsabilidade do Governo", afirma a associação de bancos.

Agora, os bancos têm 30 dias para decidir se aderem e 60 dias para operacionalizar a medida - o que significa que este apoio só deverá estar realmente ao alcance das pessoas em novembro ou dezembro (quando a expectativa inicialmente dada pelo Governo é que entraria em vigor a 1 de agosto, como a isenção de IMT).

"Cabe agora a cada um dos bancos, individualmente, avaliar de que modo os termos da medida se podem adaptar às suas políticas comerciais, tendo em conta a sua própria avaliação das possibilidades, oportunidades e riscos que entendam estar em jogo", afirma a APB, garantindo que "não há nenhuma coordenação dessa ação ou avaliação".

O Observador contactou todos os principais bancos a operar em Portugal e, ainda no início da semana, fonte oficial do Bankinter adiantou que vai aderir ao programa. Nesta quarta-feira, o Santander também indicou que vai participar, o Montepio confirmou que "é intenção" do banco aderir ao protocolo, ao passo que fonte oficial do BPI não se compromete: o banco "ainda está a analisar os termos" da portaria e "cumprirá todos os prazos aí previstos".

A APB acrescentou, em declarações partilhadas com o Observador na segunda-feira, que "não tem indicação de indisponibilidades para aderir à medida" mas acautelou que isso também não teria de ser comunicado à associação.

A portaria estabelece que, se o cliente deixar de pagar as prestações ao banco, o Estado assume a responsabilidade - até ao limite da garantia que concedeu, no máximo 15% do valor da compra. "Sempre que a garantia for validamente acionada, o Estado, na qualidade de garante, fica obrigado a entregar à instituição o montante correspondente à percentagem garantida do capital então em dívida", pode ler-se na legislação aprovada há poucos dias.

Como aconteceria numa situação normal, é o banco que, depois, tem de acionar os mecanismos de recuperação de crédito. Mas tudo aquilo que for recuperado será, prioritariamente, entregue ao Estado (até ser ressarcido o contribuinte do valor das prestações que foram pagas em substituição do cliente).

Ainda falta o Ministério das Finanças determinar um montante máximo em garantias e, também, o valor máximo que é autorizado a cada banco (um valor máximo que, no entanto, os bancos podem pedir para reforçar se estiverem perto de esgotar o seu plafond inicial). Para a definição do valor total (máximo), o Governo vai querer perceber quantos bancos vão aderir a este programa.

Tal como já se previa, a portaria também esclarece que caso alguém beneficie da garantia pública e vender a casa antes de pagar os primeiros 15% (no máximo) do capital que está garantido pelo Estado, então a garantia pública caduca, com a emissão do distrato da hipoteca.

Esse jovem já não poderá, depois, porém, voltar a beneficiar da garantia porque deixaria de cumprir os requisitos legais - designadamente, o facto de este ser um apoio que apenas é válido para a

compra da primeira habitação própria e permanente. Estão excluídos, por isso, os jovens que tenham outros imóveis (mesmo que sejam, por exemplo, porções de heranças). Também não se pode comprar aquela casa com o apoio e, depois, colocá-la no mercado de arrendamento, porque isso seria uma violação do objetivo deste apoio à compra de habitação própria e permanente.

A garantia é válida por 10 anos, o que, em princípio, é tempo suficiente para que o jovem reembolse mais do que os primeiros 15% do empréstimo (e se o cliente fizer amortizações antecipadas do financiamento, a garantia do Estado reduz-se proporcionalmente).

Quem pode pedir este apoio? E quem está excluído?

Só podem pedir este apoio os jovens com morada fiscal em Portugal e que tenham idade até aos 35 anos, inclusive - o que significa que a data da escritura tem de ser antes de o jovem ter celebrado o seu 36º aniversário. Também só podem ser sujeitas a garantia pública (parcial) as compras de casas no valor até 450 mil euros e não está abrangido crédito para construção, apenas compra.

Apenas podem ter o apoio os contribuintes com rendimentos coletáveis anuais até ao oitavo escalão de IRS (80 mil euros, nos termos do Orçamento do Estado de 2024) e que não tenham dívidas ao fisco nem à Segurança Social.

A garantia pública permite aos jovens "contornar" os limites ao financiamento que existem (oficialmente) desde 2018 - existe uma "recomendação macroprudencial" do Banco de Portugal que não autoriza a concessão de crédito a 100% - o máximo é 90%, a menos que se trate de imóveis do banco. Porém, os candidatos continuam a ter de cumprir os outros requisitos impostos por essa "medida macroprudencial", como a necessidade de ter custos com o crédito inferiores a 50% do seu rendimento disponível.

Daí que haja quem preveja um alcance limitado para este apoio, como Nuno Rico, economista da DECO Proteste. "Sabendo-se que três em cada quatro jovens em Portugal têm salários inferiores a 1.000 euros líquidos, percebe-se que a medida poderá deixar muita gente de fora", afirma o especialista, notando que, com as taxas de juro atuais, um jovem que ganhe mil euros só consegue um crédito de cerca de 125 mil euros e, mesmo que seja um casal, não irá conseguir ir além dos 250 mil euros, sensivelmente, o que torna difícil a compra de casa por parte de quem quer viver perto dos principais centros urbanos.

Este é um programa de apoio que pode acumular-se à outra medida que o Governo anunciou para melhorar o acesso dos jovens ao crédito à habitação: a isenção total ou parcial do pagamento do Imposto sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), do Imposto de Selo (IS) e dos valores dos emolumentos. Essa é uma medida que já está em vigor desde o início de agosto, que também era a data para a qual estava prevista a chegada da garantia pública que só deverá chegar ao terreno, na prática, em finais de novembro.

Mais de 3.000 pessoas já beneficiaram do IMT Jovem

? Mostrar

? Esconder

Um total de 3.098 pessoas beneficiaram do IMT Jovem na compra de casa desde que a medida entrou em vigor, em 1 de agosto, e até 18 de setembro, segundo dados do Ministério da Juventude e Modernização.

O número de imóveis transacionados ao abrigo desta medida ascende a 2.141, de acordo com os dados citados pela agência Lusa.

As estimativas do Governo apontam para que a medida tenha um custo de cerca de 25 milhões de euros em 2024 e 50 milhões de euros em 2025.

<https://observador.pt/especiais/estado-chamado-a-pagar-logo-que-o-jovem-falhe-uma-prestacao-no-credito-com-garantia-publica/>

[Additional Text]:

Prédios construídos em Lisboa, 03 de março de 2023. ANTÓNIO COTRIM/LUSA

Edgar Caetano

Edgar Caetano