



Crise. É urgente encontrar soluções para salvar as famílias devedoras

publicado em 20 Feb 2012 - 03:10 | Atualizado há 14 horas 18 minutos

Os FIIAH permitem às famílias entregarem as casas aos bancos e ficarem nelas como arrendatárias, adianta Miguel Marques dos Santos



No artigo de opinião que saiu a semana passado no *i*, o presidente da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP), Luís Lima, lembrou que nos Estados Unidos da América, o governo de Washington alargou por um ano o programa de prevenção de execuções de imóveis, criado para evitar que as famílias perdessem as suas casas, por incapacidade de pagarem as prestações aos bancos.

A questão que se coloca é: “E se em Portugal fosse aprovado um programa semelhante?” O advogado João Perry da Câmara considera que seria útil criar-se uma moratória para os devedores, em que estes perdessem a favor dos bancos hipotecários a propriedade do imóvel, mas que lhes fosse concedido um direito de ocupação (ou arrendamento transitório), mediante um pagamento de uma renda que compensasse o juro do capital. Já para o advogado da Associação dos Inquilinos Lisbonenses (AIL) essa questão nem se coloca, porque o sistema de execução português é muito diferente do norte-americano.

“O sistema dos EUA é menos formal, de execução rápida – envolvendo polícia e sem apoio de terceiros – e sem excesso de garantias”, esclarece. Segundo o advogado, o plano existente naquele país é exceção à regra devido à crise do imobiliário. Essa exceção reside no tempo para se poder executar. Acrescenta que o que acontece em Portugal é o diferimento do pagamento e, nalguns casos, a troca de uma casa por outra (mais longe e de construção inferior). Por outro lado, há uma situação incerta no sentido de cessar o empréstimo, mediante entrega do imóvel ao banco. “Mas houve um período em que os bancos emprestavam para tudo, a taxas baixas, ficando garantidos com a hipoteca do imóvel e com fiadores – na maioria, os pais –, mesmo sabendo que os seus rendimentos eram baixos”.

Resultado: há cada vez mais casos de idosos que, por terem avalizado os empréstimos dos filhos, vêem os seus imóveis serem penhorados. Esta situação, de acordo com o sócio da sociedade de advogados Garrigues, Miguel Marques dos Santos, é normal na situação de crise em que vivemos. Os bancos têm necessidade de esgotar as suas possibilidades e os fiadores acabam por ser apanhados na rede. O advogado João Perry da Câmara responsabiliza os bancos, porque “em muitos casos, a concessão de empréstimos foi completamente irresponsável e descontrolada”.

Para tentar ultrapassar a situação de incumprimento, Miguel Marques dos Santos lembra que foi criado, em 2009, o regime de Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIIAH). Estes fundos permitiam às famílias entregar as suas casas ao banco e ficar nelas como arrendatárias. O valor da renda inferior ao da prestação bancária, dava margem para que num futuro próximo, pudessem recomprar o imóvel. “Este regime até agora tem sido pouco utilizado, apesar de vários bancos terem constituído o FIIAH. É possível que, com o agravamento das condições económicas, estes fundos possam vir a ser mais utilizados, precisamente para evitar que as famílias percam as casas”, finaliza.