

Data: 2011/05/19 JORNAL DE NEGOCIOS - PRINCIPAL
Título: Crédito à habitação - Saiba se o seu banco pode subir o spread...

Tema: Vieira de Almeida & Associados

Periodicidade : Diaria Âmbito : Nacional

Temática : Gestão/Economia/Negócios

Pág.: 1
GRP: 2.0
Inv.: 11935.00
Tiragem: 17823
Área: 182423 mm2



Crédito à habitação Saiba se o seu banco pode subir o "spread"

Quais os contratos em que as condições podem ser alteradas e que regras os bancos têm de seguir para o fazer



2011 MediaMonitor. Página 1 de 3



Data: 2011/05/19 JORNAL DE NEGOCIOS - PRINCIPAL

Título: Crédito à habitação - Saiba se o seu banco pode subir o spread... Tema: Vieira de Almeida & Associados

Periodicidade: Diaria Âmbito: Nacional

Temática: Gestão/Economia/Negócios

Pág.: 16

Imagem:



19.05.11

Há cerca de um ano os bancos comecaram a incluir nos contratos de crédito à habitação cláusulas que permitem alterar condições, entre elas o "spread" cobrado. A prática foi, na altura. condenada pelo Governo associações de consumidores. O Banco de Portugal veio agora definir em que circunstâncias as instituições podem mexer nas condições. Saiba se elas se aplicam ao seu caso.

Clientes têm 90 dias para decidirem. Ou aceitam as condições, ou transferem o seu empréstimo para outra instituição.

NOVAS REGRAS

Saiba se o banco pode aumentar o "spread" do seu crédito à habitação

Os bancos podem alterar as condições de crédito a meio de um contrato. Mas apenas nos contratos em que está especificado essa possibilidade e com novas regras

SARA ANTUNES

saraantunes@negocios.pt

Osbancos têm liberdade para colocar nos contratos cláusulas que permitem alterar de forma unilateral e sem negociação as condições dos contratos. O Banco de Portugal veio reiterar essa possibilidade explicitar em que casos ela pode acontecer. Saiba o que pode suceder ao seu crédito.

Para que as condições possam ser alteradas, os empréstimos terão de ter explícito nos contratos cláusulas a prever essa possibilidade. Isto significa que os contratos de crédito mais antigos estão protegidos, uma vez que este tipo de cláusulas só começaram a ser introduzidas nos contratos celebrados há cerca de um ano.

Para ter a certeza se está ou não imune a estas alterações, a primeira coisa a fazer é consultar o contrato assinado como banco. Se houver alguma cláusula que o permita, então, poderá ser informado que as condições que contratou inicialmente vão mudar. E podem mexer-lhe no "spread" do empréstimo ou noutros encargos. Mas agora há algumas regras.

Os bancos terão de apresentar uma "razão atendível" ou "variações de mercado" que justifiquem a alteração às condições iniciais. E estes factos têm de ser "externos ou alheios à instituição" e ser "relevantes e excepcionais".

Estas são as recomendações emitidas terca-feira pelo Banco de Portugal, de forma a garantir alguma protecção dos consumidores. As razões invocadas pelos bancos podem passar pelo aumento do seu custo de financiamento nos mercados, Ou, por exemplo, uma decisão do regulador de elevar os rácios de solvabilidade exigidos.

Algo muito actual: os custos de financiamento da banca são mais elevados e o sector terá de aumentar os seus rácios de solvabilidade no âmbito da ajuda externa.

Os bancos terão também de informar os clientes por escrito e dar 90 dias para que estes possam decidir o que fazer. E o cliente poderá rejeitar estas alterações. Contudo, a única opção que tem é a de transferir o seu empréstimo para outra instituição. Neste caso o banco não poderá cobrar as comissões de reembolso antecipado – que nos crédito indexados à Euribor é de 0,5% e nos de taxa fixa é de 2%, O Banco de Portugal definiu que esta é uma "resolucão" do contrato e não uma antecipação do mesmo. Claro que o cliente terá de suportar os encargos referentes ao novo contrato, como por exemplo, a escritura.

Recomendações do Banco de Portugal não são vinculativas

O Banco de Portugal emitiu recomendações à banca; como o nome indica, elas não são vinculativas, pelo que poderão não ser seguidas. Neste contexto, o secretário de Estado da Defesa do Consumidor, Fernando Serrasqueiro, admite que se possa legislar. Depois do Banco de Portugal ter "restringido" estas práticas, terá de se analisar se as cláusulas "respeitam o espírito" destas recomen-

dações, explicou ao **Negócios**. "Se houver entendimento que está a haver abuso ou alargamento interpretativo, o Governo pode intervir", adiantou. Mas a legislar será "no sentido de controlar" alguns abusos e estabelecer limites e não na óptica de proibir estas práticas. Isto porque, à luz da legislação europeia, este tipo de cláusulas não são proibidas

IDEIAS-CHAVE

EXEMPLOS DE CLÁUSULAS DOS CONTRATOS FEITOS HÁ UM ANO

SUBIDA DE RÁCIOS DE SOLVABILIDADE

O banco "poderá modificar a taxa de juro ou outros encargos" caso se verifique "o agravamento dos valores das provisões para riscos de crédito, dos rácios de solvabilidade" ou por "encarecimento do crédito" por via de alterações legislativas, Dava 30 dias aos clientes para decidirem se aceitavam.

AUMENTO DOS CUSTOS DE FINANCIAMENTO

"O banco poderá alterar unilateralmente as condições (...) se o custo de obtenção de fundos pelo banco vier a exceder o praticado no momento de celebração da operação de crédito" ou se tiver de aumentar reservas ou aumentar rácios de solvabilidade por via regulamentar. O cliente tinha 90 dias para decidir.

ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS **OU REGULAMENTARES**

"A taxa de juro poderá ser alterada" se houver "agravamento do custo de obtenção de fundos" pelo banco ou se tiver de aumentar as provisões ou os rácios de solvabilidade ou ainda se os custos de crédito aumentarem devido a alterações legislativas ou regulamentares. Os clientes tinham 60 dias para resolver.



'Spreads" mais altos | Famílias podem ver d

COMO PODEM SER ALT

CONDIÇÕES SÃO DEFINIDAS NO INÍCIO

Ouando o empréstimo é efectuado, o banco estabelece as regras. Por exemplo, define que o contrato de crédito, que durará 30 anos, tem por base um "spread" de 1%. E no contrato que será assinado pelas duas partes terão de constar todas as cláusulas que vão vigorar ao longo do contrato. Entre elas estará, desde há cerca de um ano, uma cláusula que determina que o banco pode alterar as condições do contrato sem que haja lugar a qualquer espécie de negociação. No futuro, estas cláusulas terão de ser mais específicas, devido à determinação do Banco de Portugal, Até hoie, o texto que constava nos contratos era bastante abrangente, sem qualquer baliza.

2011 MediaMonitor.

Página 2 de 3



Data: 2011/05/19 JORNAL DE NEGOCIOS - PRINCIPAL

Título: Crédito à habitação - Saiba se o seu banco pode subir o spread...

Tema: Vieira de Almeida & Associados

Periodicidade : Diaria Âmbito : Nacional

Temática: Gestão/Economia/Negócios





is seus "spreads" aumentarem se os seus contratos tiverem uma cláusula que permita alterações unilaterais das condições

ERADAS AS CONDIÇÕES DO EMPRÉSTIMO

2.

CUSTOS DE FINANCIAMENTO DA BANCA SOBEM

A crise financeira, a crise económica e mais tarde a crise de dívida soberana levaram a que os custos de financiamento da banca disparassem. Os bancos passaram a ter mais dificuldades em aceder ao mercado, sobretudo depois da crise de dívida soberana ter provocado sucessivos cortes de "rating" à banca. O que fez com que os bancos repercutissem nos clientes esse aumento de custos. Os empréstimos feitos às empresas e famílias ficaram mais caros e mais restritos. E, no ano passado, os bancos passaram a acrescentar cláusulas nos contratos que permitem alterações unilaterais aos contratos. A Deco queixou--se ao Banco de Portugal, que garantiu que ia emitir recomendações de "boas práticas", uma vez que a legislação permite a incorporação deste tipo de cláusulas.

3.

BANCO ACCIONA CLÁUSULA E ALTERA "SPREAD"

Num cenário de maiores dificuldades de financiamento, os bancos poderão alterar as condições de crédito, desde que nos contratos constem cláusulas que o permitam. Assim, um crédito que inicialmente tinha um "spread" de 1% pode passar a pagar 2%, por exemplo. Ainda que o banco precise de razões "atendíveis" ou "variações de mercado" que o justifiquem. E desde que estas tenham por base razões "externas e excepcionais". Mas fica também explícito que caso as condições revertam, ou seja, melhorem, os bancos terão de reflectir nas condições de crédito essa evolução. Ou seja, podem agravar os encargos com base em critérios específicos, mas quando essa justificação desaparecer terão de ser repostas as condições. E se a situação melhorar, esse cenário também terá de ser repercutido.

4

CLIENTES TÊM 90 DIAS PARA DECIDIR

Os bancos que optarem por accionar a cláusula de alteração unilateral do crédito têm de informar os clientes por escrito. E têm de lhes dar tempo para decidirem o que fazer. No mínimo, os clientes terão 90 dias para decidir. Esta é uma das recomendações feitas pelo Banco de Portugal, com o intuito de tentar proteger os clientes. Outra das recomendações é que, caso o cliente não aceite as novas condições possa resolver o contrato sem que tenha custos com a amortização do empréstimo. Isto porque, no entender do regulador, esta é uma "resolução" de contrato e por isso, "as instituições de crédito não podem exigir o pagamento de comissões previstas para o reembolso antecipado."

CENÁRIO A Cliente aceita alterações no crédito

O cliente poderá aceitar as novas condições propostas pelo banco. E nesse caso a instituição terá de informar a partir de quando é que essas alterações entram em vigor. Além disso, o Banco de Portugal recomenda que estas "deverão produzir efeitos no período de contagem de juro imediatamente seguinte" aos 90 dias.

CENÁRIO A Cliente transfere o seu empréstimo

Se o cliente recusar as novas condições que o banco apresenta pode terminar o contrato sem custos de reembolso antecipado (0,5% nos contratos a taxa variável e 2% a taxa fixa). Poderá transferir assim o seu empréstimo, mas deverá ter em consideração que terá de pagar nova escritura e custos associados.

Juristas alertam para "perigo" de proibir cláusulas

Pág.: 17

Imagem:

3/3

Juristas que trabalham com a banca alertam para os riscos para o consumidor, caso haja "legislação proibitiva". A Deco defende que cláusulas que permitam alterações unilaterais são inaceitáveis.

Se o Governo legislar de forma proibitiva "vamos ter sarilhos muito sérios", alerta Pedro Ferreira Malaquias, sócio da Uría Menéndez-Proença de Carvalho. Eexplica: "Os bancos poderão começar a fazer empréstimos, por exemplo, de dois em dois anos. O que teria um

Bancos podem começar a fazer empréstimos de dois em dois anos.

PEDRO FERREIRA MALAQUIAS

Sócio da Uría Menéndez-Proença de Carvalho

custo muito elevado para os clientes." Legislar nesse sentido será "grosseiro", salienta o advogado, que estáligado à banca há mais de 20 anos.

Já Pedro Cassiano Santos, sócio da Vieira de Almeida & Associados, explica que "os bancos estão a pretender reflectir nos clientes os 'spreads' que os investidores cobram para os financiar", uma "situação que é muito frequente noutros mercados, como a Holanda e Inglaterra".

O advogado da área da banca alerta que a "proibição pode não seruma real protecção do consumidor", uma vez que os bancos podem arranjar outros caminhos. Mas "seria bem-vinda uma regulação moralizadora". E adianta que este tipo de cláusulas "deviam constar naficha normativa" que é entregue a osclientes, antes da celebração de qualquer contrato. Assim seria possível o cliente "comparar as diferentes propostas dos bancos".

JáJoaquim Rodrigues da Silva, jurista e responsável pela revista "Dinheiro e Direitos", da Deco Proteste, considera que "as alterações unilaterais não são aceites", principalmente "quando está em causa um grande desequilíbrio de forças". E garante que a associação de defesa dos consumidores vai "fazer tudo o que estiver ao seu alcance" para "impedir" este tipo de práticas, admitindo recorrer aos tribunais.

2011 MediaMonitor. Página 3 de 3