

20.11.12

O valor das casas entregues à banca por incapacidade de pagar o crédito à habitação tem vindo a aumentar. São já 4,3 mil milhões de euros no balanço das instituições. Este ano, o crescimento foi de 20%, face ao final de 2011. No entanto, a tendência tem vindo a ser mitigada. A análise aos últimos 12 meses revela um aumento de 83%.

4,3

No final de Setembro, os cinco maiores bancos nacionais tinham mais de 4,3 mil milhões de euros em imóveis no balanço.

HABITAÇÃO

# Valor das casas no balanço dos bancos sobe 20% em 2012

Cinco maiores bancos nacionais tinham, em Setembro, mais de 4,3 mil milhões de euros em imóveis nos seus balanços entregues por clientes

RAQUEL GODINHO  
rgodinho@negocios.pt

São cada vez mais os portugueses que não conseguem pagar o crédito à habitação. Uma das consequências desta realidade é o aumento significativo de casas que são entregues aos bancos. Em 2012, o valor dos imóveis no balanço dos cinco maiores bancos nacionais aumentou perto de 20%.

BES, BCP, BPI, CGD e Santander tinham, no final de Setembro, 4,3 mil milhões de euros em imóveis e outros activos não financeiros no seu balanço, provenientes sobretudo de processos de dação em pagamento, mas também de execuções por incumprimento. Um valor que representa um aumento de 19,3%, desde o início do ano, de acordo com os dados recolhidos pelo **Negócios**. No final do ano passado, o valor inscrito na rubrica de "activos não correntes detidos para venda" destas mesmas instituições era de cerca de 3,6 mil milhões de euros.

O principal responsável por este crescimento é o BES que, nos primeiros nove meses do ano viu

o valor no seu balanço passar de 1,6 mil milhões de euros para 2,17 mil milhões. Este é o valor que o banco liderado por Ricardo Salgado tem inscrito na rubrica dos "activos não correntes disponíveis para venda". Deste total, o BES esclarece que 1,42 mil milhões de euros se referem a crédito vencido e execução de garantias.

"Os números falam por si. Trata-se de um aumento acentuado dos imóveis recebidos em dação em pagamento", explicou ao **Negócios** um analista do sector financeiro. O mesmo especialista sublinha que é de esperar que esta tendência se mantenha, nos próximos meses. "Sob pena de perderem tudo, os bancos aceitam as casas", frisou.

Em todos os bancos, a tendência foi de subida. No entanto, esta tem vindo a atenuar-se. Nos últimos doze meses, e considerando apenas os quatro maiores bancos privados nacionais, o crescimento foi de 83%. O que compara com 20% este ano, demonstrando que o maior aumento ocorreu no último trimestre de 2011.

Esta evolução vai de encontro aos últimos dados divulgados pela

Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP). No terceiro trimestre, foram entregues à banca 1.100 imóveis em dação em pagamento, metade do que se registou entre Janeiro e Março. Desde o início do ano foram "devolvidas" aos bancos 4.400 casas. Segundo a APEMIP, nos últimos meses têm sido sobretudo promotores imobiliários a entregar os empreendimentos que não conseguem vender.

Para travar a entrega da casa ao banco como resposta à incapacidade de cumprir com o crédito à habitação, a Assembleia da República desenhou um conjunto de medidas que entraram, na semana passada, em vigor. O objectivo é que as instituições financeiras negociem com os clientes e apresentem soluções de renegociação do empréstimo, antes de avançar com a execução da hipoteca em tribunal.

Já os bancos têm levado a cabo um esforço para vender as casas que têm no balanço, através da disponibilização de condições de financiamento mais favoráveis nestes casos.



Ricardo Salgado | BES continua a distanciar-se do BCP, no que diz respeito ao valor dos

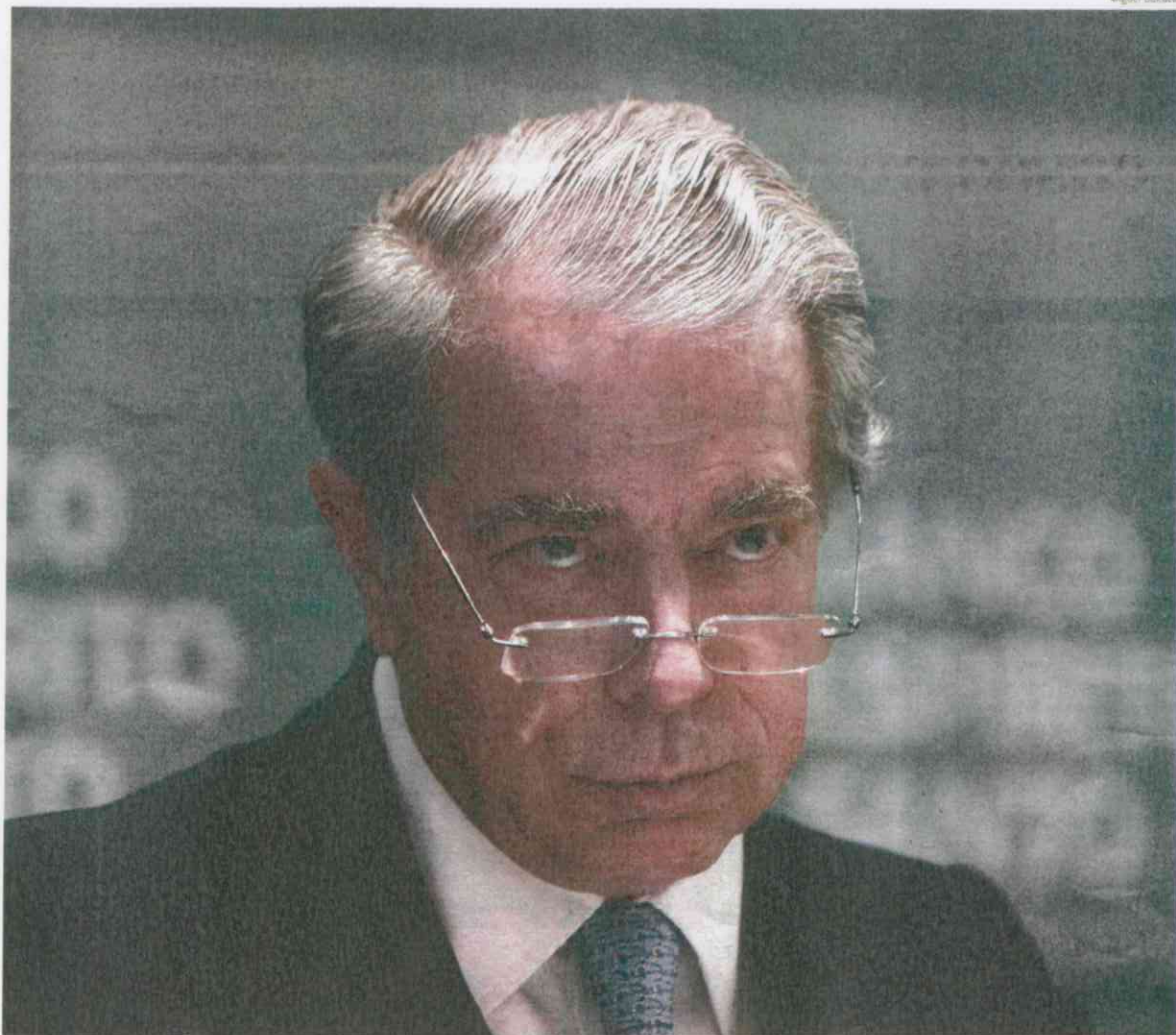
**BES SENTE MAIOR AUMENTO**  
EVOLUÇÃO DO VALOR DOS IMÓVEIS NO BALANÇO



Unidades: Milhões de euros. Fonte: CMVM e "Bancos" dos bancos

O BES foi o que registou o maior aumento no valor dos imóveis que tem no balanço. Desde o início do ano, a rubrica dos "activos não correntes detidos para venda" cresceu em 32%, superando os dois mil milhões de euros. Seguem-se a CGD e o Santander.





imóveis que tem no balanço para vender. Já superou a marca dos dois mil milhões de euros.

**CRÉDITO**

## Suspensão do bonificado pode aumentar malparado, diz a Sefin

A diminuição do apoio do Estado ao crédito bonificado vai contribuir para o aumento do incumprimento nos empréstimos para a compra de casa, alerta Luís Natal Marques, presidente da Associação Portuguesa dos Utilizadores e Consumidores de Serviços Financeiros (Sefin).

Uma das propostas de alteração ao Orçamento do Estado para 2013, assinadas pelo PSD e o CDS-PP, prevê a suspensão do crédito bonificado em 2013 para as famí-

As medidas que aumentam o encargo com juros das famílias ou limitam as deduções no IRS contribuem para agravar a situação.

**LUÍS NATAL MARQUES**

Presidente da Sefin

lias com património financeiro superior a 100 mil euros ou que tenham um rendimento anual superior a 25.460 euros. Para os agregados com rendimentos inferiores o apoio mantém-se, mas é reduzido com a antecipação do decréscimo anual da bonificação. A proposta do PSD e do CDS visa cobrir a perda de receita provocada por outras propostas de alívio fiscal.

"Tudo o que são medidas que aumentam o encargo com juros das famílias ou limitam as deduções no IRS contribuem para agravar a sua situação. São medidas que vão conduzir a um maior incumprimento", afirma Luís Natal Marques.

"Este ano serão entregues cerca de 6.000 casas à banca. Será natural que em 2013 os bancos sejam surpreendidos por um aumento deste número. Preocupa-nos a saúde financeira dos bancos, mas sobretudo das famílias", diz o responsável da Sefin.

Há cerca de 400 mil famílias no regime de crédito bonificado, de acordo com os últimos dados da Direcção-geral do Tesouro e Finanças, referentes ao final de 2008. A informação estatística disponibilizada pelo INE mostra que no final de 2011 o capital médio em dívida era de 31.141 euros e a prestação média de 233 euros. **AV**

## PSD quer que BdP regule venda de casas pela banca

O regime geral do crédito à habitação, que entra em vigor a 1 de Janeiro, determina que "a aprovação dos empréstimos e fixação das respectivas condições deve atender ao perfil de risco da operação de crédito". António Leitão Amaro, deputado do PSD, explicou recentemente ao Negócios que o intuito é impedir que os bancos ofereçam condições de financiamento mais favoráveis para imóveis que detêm no balanço. "Este é o objectivo do legislador. A aplicação cabe às entidades reguladoras sabendo qual o intuito que a lei tem", afirmou o deputado. Os advogados ouvidos consideram que a formulação pode não ser clara. "Não existe uma proibição expressa de conceder condições mais atractivas", afirma Hugo Rosa Ferreira, jurista da PLMJ. "Mas, se tiverem isso em consideração e desconsiderarem o perfil de risco, estarão a violar a norma", resume.

## CONHEÇA AS VANTAGENS DE COMPRAR CASAS AOS BANCOS

**"SPREADS" ABAIXO DO MÍNIMO APRESENTADO NO PRECÁRIO**  
Na compra de imóveis que são detidos pelas instituições financeiras, é possível encontrar "spreads" bastante diferentes dos apresentados nos precários, que estão acima dos 3%. Nestes casos, podem ser de apenas 1%, como acontece no BBVA. No Santander, a taxa é de 2%, durante todo o período do financiamento, já a CGD pratica uma taxa de juro nominal fixa de 2,75% ao ano, nos primeiros três anos, "sem adição de 'spread'". No prazo remanescente, aplica uma "bonificação de 1,5% no 'spread' base".

**PRAZOS DE FINANCIAMENTO ALONGADOS**  
Prazo dos empréstimos tem vindo a aumentar, por forma que reduza o valor da mensalidade do crédito aos bancos. Quando os imóveis são da própria instituição, são ainda mais dilatados. Na CGD, o contrato pode vigorar até aos 80 anos do mutuário,

comum prazo de até 45 anos do crédito. No Montepio e no BBVA, este período pode chegar aos 40 anos ou até ao limite de 75 anos de quem contrai o crédito. No Santander, o prazo é igual ao dos restantes créditos à habitação, ou seja, 50 anos ou 75 anos do mutuário.

**CRÉDITO ATÉ 110% DO VALOR DA COMPRA E 100% DA AVALIAÇÃO**  
Num crédito comum, os bancos pedem, no máximo, um rácio de financiamento face à avaliação de 80%. Já nas casas que têm para venda, essa fasquia dispara até aos 100%. É assim em quase todas as instituições, sendo que no caso do Santander o valor do crédito pode mesmo superar o da compra da casa. O banco propõe um financiamento de até 110% do preço do imóvel.

**ISENÇÃO DE COMISSÕES PARA COMPRAR CASA**

Comprar um imóvel tem vários custos associados. Nas casas compradas aos bancos, a maioria custa zero. Comissão de abertura de processo, de avaliação do imóvel, bem como registos provisórios ficam isentos de qualquer custo. Esta é uma forma dos bancos tornarem menos oneroso e acelerarem a venda dos imóveis.

**IMPOSTOS FICAM POR CONTA DO BANCO**  
Uma das últimas novidades nas condições especiais apresentadas na venda dos imóveis que têm em carteira é a oferta dos impostos inerentes à aquisição. A "borla" é dada pela Caixa Geral de Depósitos. "Na aquisição de uma casa do Grupo Caixa (...) oferecemos-lhe todos os impostos e demais encargos exclusivamente relacionados com o processo de compra", sendo eles o IMT e Imposto de Selo sobre a escritura e o financiamento.