

PROTECÇÃO CONTRA CLAUSULAS ABUSIVAS NO CRÉDITO À HABITAÇÃO

A AMEAÇA

Mais de metade das famílias portuguesas está a pagar um crédito à habitação. Esta medida do BdP dá um sinal de partida para novas vagas de medidas abusivas por parte da banca, em particular com uma dupla subida dos juros: a que decorre do Euribor e a que decorre do aumento dos *spreads*. Entretanto, a troika impõe uma terceira punição aos devedores, esta fiscal: o desaparecimento dos apoios fiscais na compra de casa.

OS FACTOS

O Banco de Portugal publicou recentemente uma decisão que confirma a possibilidade dada aos bancos de alterarem os custos dos empréstimos dos seus clientes de forma unilateral, sem o seu consentimento.

Através da publicação de um Código de Conduta para o bancos, o BdP admite a alteração unilateral dos *spreads* e ou outros encargos cobrados pelos bancos, desde que se verifiquem “variações de mercado” ou outros fatos externos considerados como “razão atendível”.

A alteração dos contratos pelos bancos deve ser comunicada aos clientes, mas não exige o seu consentimento.

Esta prática que agora é oficializada pelo BdP foi denunciada pela DECO já em Setembro

de 2010. Na altura, o Secretário de Estado da Defesa do Consumidor considerou a cláusula “abusiva e desequilibrada”.

O mesmo Secretário de Estado da Defesa do Consumidor reconhece agora a legalidade da cláusula e não admite vir a proibir legalmente essa situação.

A formalização da possibilidade de alteração unilateral dos custos de crédito permite aos bancos transferirem para os seus clientes todos os efeitos negativos da conjuntura económica, de alteração das condições de mercado ou mesmo de alterações no risco da instituição.

Para a Associação de Defesa dos Consumidores a cláusula representa um “volte-face” terrível e um “retrocesso nos direitos dos consumidores”, tendo em conta que a “razão atendível é um poço sem fundo” que deixa o consumidor particularmente vulnerável num momento de “instabilidade adicional”.

A possibilidade de alterar as taxas e encargos devido a “variações de mercado” é um conceito claramente abusivo. Quando um banco celebra um contrato deste tipo já tem em conta todas as possíveis alterações que o mesmo possa sofrer ao longo de toda a sua duração, seja 10, 20 ou 30 anos.

Diz o Banco de Portugal que a contrapartida que assiste ao cliente é opor-se a este au-



mento, através da “resolução do contrato”. Tratando-se de um bem como a habitação própria é impossível exercer este direito de resolução do contrato, porque é um bem essencial.

O consumidor fica, na prática, sem qualquer hipótese de reagir. Ainda que recorra a outro banco, as condições serão similares ou terá de renegociar o contrato de início. Como é que o Banco de Portugal pode defender esta medida, ou achar que se trata de uma contrapartida equilibrada?

“Variações de mercado” sempre existiram,

nomeadamente quando o custo do dinheiro estava mais baixo, e nem por isso os bancos baixaram os custos do contrato. Assim, por que só o fazem agora? Será que no futuro vão baixar estes encargos? O Banco de Portugal pode comprometer-se com isso?

O Banco de Portugal, ao invés de assumir uma posição de neutralidade, ou de defesa do consumidor ao proibir estas práticas, vem assumir a possibilidade clara de os bancos aumentarem as taxas e encargos, tomando uma clara posição em favor do bancos.

PROPOSTA DO BLOCO DE ESQUERDA

- O Bloco de Esquerda propõe a proibição da alteração unilateral, por parte dos bancos, dos valores da taxa de juro ou o montante de quaisquer outros encargos aplicáveis, sem o acordo voluntário e expresso de ambas as partes assinantes do contrato;
- Perante a norma acima proposta, o estabelecimento ilegal de alterações unilaterais e abusivas por parte de instituições bancárias confere ao cliente o direito de indemnização

O Bloco de Esquerda propõe ainda, em nome da defesa dos consumidores

- Proibição da cobrança de despesas de manutenção de conta a clientes cujo sado médio não exceda o valor correspondente à Retribuição Mínima Mensal Garantida. Estas são despesas não cobradas habitualmente a clientes com saldos médios elevados e, como tal, a discriminação na cobrança de encargos abusivos aos clientes mais pobres deve ser limitada por lei.
- A gratuidade de todos os serviços prestados pelos bancos que se insiram no âmbito dos Serviços Mínimos Bancários, bem como a introdução de uma cláusula de obrigatoriedade na adesão dos bancos aos serviços mínimos bancário.