Publicado no Jornal i Online no dia
24/08/2018

OBSERVATÓRIO CONTRA A FRAUDE

Mega Fraude no Crédito Hipotecário nos Estados Unidos

a falsificação das taxas de ocupação de condomínios e prédios para arrendamento tem permitido a muitos promotores imobiliários obter empréstimos bancários de montantes muito superiores ao real valor dos imóveis em causa

Jorge Fonseca Almeida

As autoridades norte-americanas têm vindo a investigar o que parece ser já uma das maiores fraudes no campo do crédito hipotecário desde a crise do subprime que há dez anos provocou um terramoto financeiro de grande magnitude e cujas onde de choque se fizeram sentir em todo o mundo provocando uma tremenda escassez de financiamento internacional em países como Portugal levando-os a solicitar a intervenção do Fundo Monetário Internacional.

De acordo com o Wall Street Journal a falsificação das taxas de ocupação de condomínios e prédios para arrendamento tem permitido a muitos promotores imobiliários obter empréstimos bancários de montantes muito superiores ao real valor dos imóveis em causa.

Em alguns casos os promotores contratam mesmo figurantes para se fazerem passar por inquilinos enganando dessa forma os avaliadores bancários. Assim empreendimentos vazios, que não geram qualquer cash-flow, podem ser financiados por instituições bancárias que acreditam que estejam ocupados e a obter rendas substanciais.

Num dos casos mais mediáticos um promotor conseguiu um empréstimo de mais de 30 milhões de dólares mentindo ao banco sobre o valor das rendas recebidas, reportando um número três vezes mais alto do que a realidade.

A situação é preocupante na medida em que muitos promotores conseguiram créditos em que só pagam juros nos primeiros anos sendo o reembolso efetuado apenas na fase final do empréstimo. Outros recorrem a créditos progressivos em que nos primeiros anos nada pagam ou apenas uma parte dos juros.

Isto significa que o risco destes créditos fraudulentos só se materializa ao retardador, isto é alguns anos depois da concessão do empréstimo.

Apenas um dos múltiplos promotores e investidores imobiliários investigados recentemente pelas autoridades judiciais norte-americanas possuía créditos superiores a 4 mil milhões de dólares. Por este pico do iceberg se poderá aquilatar os preocupantes volumes em causa.

O acumular destes créditos, que mais cedo ou mais tarde se revelarão inevitavelmente incobráveis, preocupa o Governo norte-americano na justa medida em que, como no passado, podem colocar em causa o sistema financeiro e provocar uma crise económica internacional de grandes dimensões.

Por isso as autoridades judiciais tomam a iniciativa de investigar estes casos mesmo antes de serem denunciados pelos lesados, i.e. pelos bancos comerciais.

Em Portugal, com um mercado imobiliário em sobreaquecimento, com os preços a disparar de forma descontrolada, as autoridades parecem alheadas e não se conhece nenhuma investigação em curso por fraude nesta importante área económica.

Seria prudente ter uma unidade especial do Ministério Público a tomar a iniciativa de investigar potenciais fraudes nesta área. Para não ter de pôr trancas à porta depois dos factos.

Fica o alerta.

OBEGEF
Observatório de Economia e Gestão de Fraude