

# MEDIDA MACROPRUDENCIAL NO ÂMBITO DO CRÉDITO CONCEDIDO A CONSUMIDORES



BANCO DE PORTUGAL  
EUROSISTEMA

01 de fevereiro de 2018

## Sumário executivo

Enquanto autoridade macroprudencial nacional<sup>1</sup>, o Banco de Portugal define e executa a política macroprudencial, designadamente identificando, acompanhando e avaliando riscos sistémicos, bem como propõe e adota medidas de prevenção, mitigação ou redução desses riscos, com o objetivo de reforçar a resiliência do setor financeiro. Entende-se por risco sistémico o risco de distúrbios nos serviços financeiros, que possam, entre outras consequências, afetar o fluxo de crédito, decorrentes da materialização de fontes de risco, em parte ou na totalidade do sistema financeiro, com potenciais consequências negativas para a economia real. No caso de crises sistémicas fomentadas pela expansão excessiva de crédito à habitação, associada à formação de bolhas especulativas no mercado imobiliário, os custos para a economia podem ser particularmente significativos.

A autoridade macroprudencial nacional considera que, por um lado, no atual contexto económico, regista-se ainda um elevado nível de endividamento dos particulares, quando comparado com o contexto internacional, bem como uma elevada concentração de exposições do sistema financeiro ao crédito à habitação. Por outro lado, observa-se um forte aumento das novas operações de crédito à habitação, enquanto o *stock* de crédito ao consumo tem aumentado de forma acentuada. Adicionalmente, a recente recuperação económica, num quadro em que as taxas de juro permanecem muito baixas e em que se assiste a uma recuperação dos preços da habitação, tem sido acompanhada por uma menor restritividade dos critérios de concessão de crédito, num contexto de aumento de concorrência entre instituições.

Nos termos do respetivo mandato, a autoridade macroprudencial nacional considera apropriada a emissão de

uma Recomendação dirigida à atividade de concessão de novos créditos junto de consumidores<sup>2</sup>, designadamente crédito à habitação, crédito com garantia hipotecária ou equivalente e crédito ao consumo, com vista a introduzir limites a alguns dos critérios que as instituições devem observar na aferição da solvabilidade dos mutuários. A medida macroprudencial pretende atuar de forma preventiva no domínio dos créditos celebrados com consumidores ao recomendar a adoção de limites aos critérios aplicados nas novas operações de crédito, numa altura em que se começa a observar uma menor restritividade destes critérios e se antecipa que esta tendência se possa vir a acentuar.

A medida macroprudencial inclui um conjunto de recomendações relativamente a (i) limites ao rácio entre o montante do empréstimo e o valor do imóvel dado em garantia (*loan-to-value ratio* na sigla inglesa), que, para efeitos desta medida, deve ser calculado considerando o mínimo entre o preço de aquisição do imóvel e o valor da sua avaliação, (ii) limites ao rácio entre o montante das prestações mensais com empréstimos e o rendimento líquido de impostos e contribuições obrigatórias à Segurança Social do mutuário (*debt service-to-income ratio* na sigla inglesa), (iii) limites à maturidade dos empréstimos e (iv) requisitos de pagamentos regulares de juros e capital. Esta medida tem por finalidade reforçar a adoção pelo sistema financeiro português de critérios de concessão de crédito prudentes para, desta forma, garantir a sua resiliência, melhorando a capacidade para absorver potenciais choques adversos. Ao definir critérios de concessão de crédito prudentes, esta medida contribui também para promover o acesso dos mutuários a financiamento sustentável, mitigando o risco de incumprimento. Em suma, esta medida contribui para minimizar a materialização do risco sistémico, evitando, a prazo, potenciais consequências graves para a economia.

A medida apresentada vem reforçar a importância de promover uma avaliação adequada do risco deste tipo de contratos de crédito já abordada por um conjunto de iniciativas legais da União Europeia e nacionais, que regulam os contratos de crédito celebrados com consumidores. A medida pressupõe que a celebração de um contrato de crédito com consumidores só deve ocorrer quando o resultado da avaliação de solvabilidade indicar que é provável que o consumidor cumpra as obrigações decorrentes do contrato de crédito.

A presente medida, apresentada sob a forma de Recomendação, dirige-se a todas as entidades autorizadas a conceder crédito em Portugal, nomeadamente instituições de crédito e sociedades financeiras, com sede ou sucursal em território nacional. A Recomendação será implementada a partir de 1 de julho de 2018, de forma a permitir às instituições adaptarem os seus sistemas de recolha e sistematização de informação.

## 1. Motivação para a aplicação de uma medida macroprudencial no âmbito do crédito concedido a consumidores

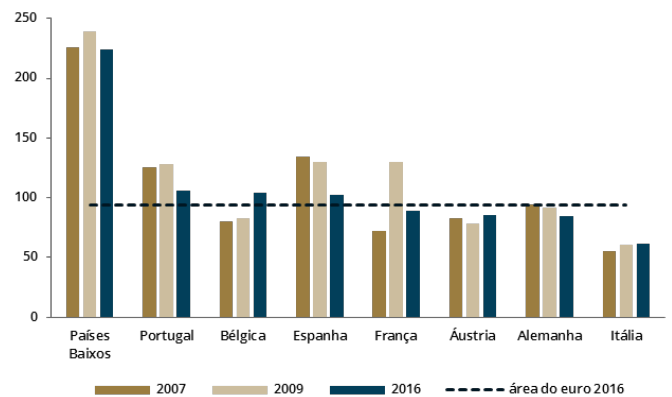
A política macroprudencial consiste em identificar, acompanhar e avaliar riscos sistémicos, bem como propor e adotar medidas de prevenção, mitigação ou redução desses riscos, com o objetivo de reforçar a resiliência do setor financeiro. Entende-se por risco sistémico o risco de distúrbios nos serviços financeiros, que possam, entre outras consequências, afetar o fluxo de crédito, decorrentes da materialização de fontes de risco, em parte ou na totalidade do sistema financeiro, com potenciais consequências negativas graves para a economia real<sup>3</sup>. A execução da política macroprudencial requer uma análise que permita a identificação atempada de fatores de risco sistémico e a definição e calibração de instrumentos de política para os mitigar<sup>4</sup>.

Este documento avalia e identifica as vulnerabilidades e riscos que afetam o sistema financeiro português relacionados com a concessão de crédito a consumidores, designadamente com crédito à habitação e crédito ao consumo. Adicionalmente, apresenta uma medida de política macroprudencial para prevenir a acumulação de riscos e reforçar a resiliência do sistema financeiro português a potenciais choques adversos, contribuindo também para promover o acesso dos mutuários a financiamento sustentável, mitigando o risco de incumprimento.

O nível de endividamento das famílias é determinante para a estabilidade financeira e para um crescimento económico sustentável. Dificuldades financeiras condicionam a capacidade de cumprimento do crédito, o que poderá ter um impacto considerável na qualidade dos ativos e rentabilidade das instituições financeiras. Adicionalmente, a situação financeira das famílias tem implicações sobre as decisões de consumo e de investimento residencial, com impacto na atividade económica em geral.

A dívida total dos particulares representava 107% do rendimento disponível, no terceiro trimestre de 2017. Em 2016, o rácio de dívida financeira dos particulares em Portugal (106%) continuava acima da média da área do euro e situava-se entre os mais elevados da área (Gráfico 1), não obstante a redução ocorrida desde 2009.

**Gráfico 1 – Dívida financeira dos particulares | em percentagem do rendimento disponível**

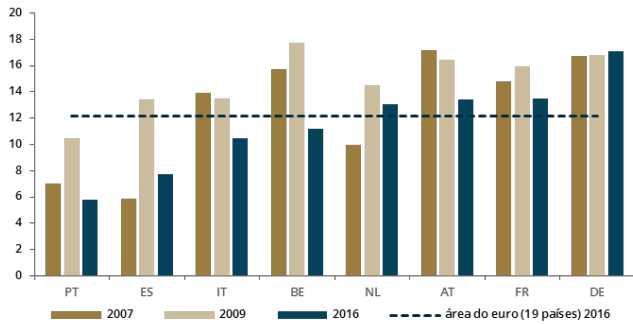


**Fonte:** Eurostat. Cálculos do Banco de Portugal. Nota: dados consolidados de contas financeiras. Dívida financeira corresponde à soma dos títulos de dívida (cujo valor é nulo ou quase nulo no caso dos particulares) e empréstimos, qualquer que seja o setor de contraparte.

Adicionalmente, assiste-se a uma trajetória descendente da taxa de poupança dos particulares para mínimos históricos, situando-se em 4,4% do rendimento disponível no ano acabado no terceiro trimestre de 2017, de acordo com as contas provisórias do INE. A taxa de poupança dos particulares, de 5,8% em 2016, é das mais baixas da área do euro, representando menos de metade da taxa média dos 19 países da área, que foi de 12,1% naquele ano (Gráfico 2). O ainda elevado nível de endividamento, conjugado com uma baixa taxa de poupança, torna os particulares mais vulneráveis a reduções do rendimento e a subidas de taxas de juro de curto prazo. Os atuais níveis de endividamento da economia portuguesa e a coexistência de fatores normalmente propícios à expansão do crédito – taxas de juro a um nível muito baixo, recuperação da atividade económica

e elevado crescimento dos preços do imobiliário – justificam a maior monitorização e prevenção de potenciais riscos daí decorrentes.

**Gráfico 2 – Taxa de poupança dos particulares | em percentagem do rendimento disponível**

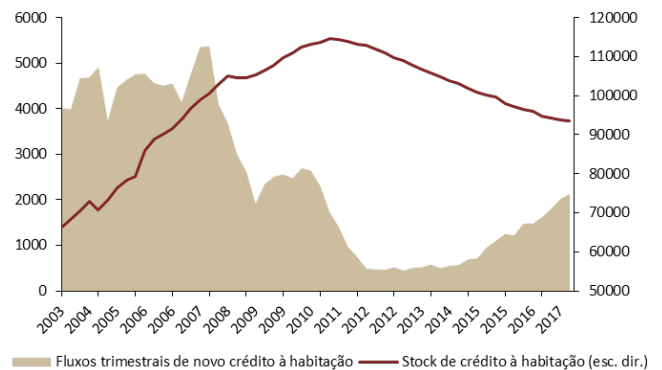


**Fonte:** Eurostat. Cálculos do Banco de Portugal. Nota: valores provisórios para Portugal, França e Países Baixos para 2016.

O crédito à habitação é uma componente muito relevante da dívida total dos particulares (71% em junho de 2017). O montante das novas operações de crédito à habitação tem vindo a aumentar desde 2013, com aceleração a partir de 2015, embora se mantenha ainda em valores inferiores aos registados antes da crise financeira (Gráfico 3). A percentagem de transações de alojamentos familiares que tem vindo a ser financiada por novas operações de crédito à habitação está a aumentar desde 2015, depois de ter atingido um valor mínimo de cerca de 20%, no final de 2013. No segundo trimestre de 2017, esta proporção situava-se já em 45%, embora ainda aquém dos valores de 2009 (cerca de 65%). Contudo, em termos de *stocks*, os montantes do crédito à habitação continuam a diminuir, ainda que a uma menor cadêcia do que a observada nos últimos anos. De facto, as amortizações antecipadas e as decorrentes dos vencimentos dos contratos ainda excedem as novas operações, o que se reflete numa queda, ainda que ligeira (2% no terceiro trimestre de 2017 face a igual período do ano anterior), do *stock* de crédito à habitação.

O sistema bancário português apresenta uma elevada exposição direta e indireta ao setor imobiliário<sup>5</sup>, representando cerca de 40% do ativo total do setor bancário. Os bancos estão particularmente expostos ao mercado imobiliário, através essencialmente do crédito à habitação, que representava 28% do ativo total em setembro de 2017.

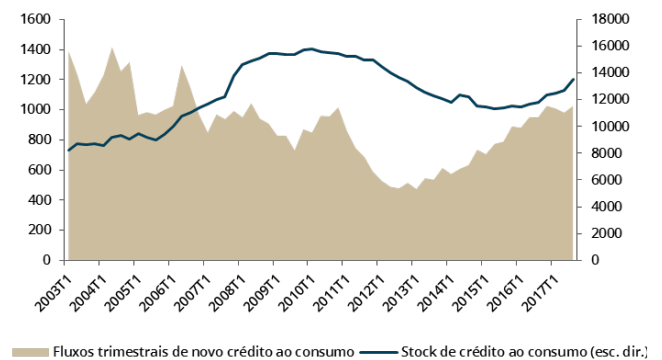
**Gráfico 3 – Crédito à Habitação (*stock* e fluxos) | em milhões de euros**



**Fonte:** Banco de Portugal.

Apesar de representar uma percentagem reduzida do total de ativos do sistema (inferior a 4%), o *stock* de crédito ao consumo tem vindo a aumentar significativamente, tendo, no terceiro trimestre de 2017, registado uma aceleração face ao trimestre anterior. No respeitante aos novos empréstimos ao consumo, estes continuaram a aumentar nos primeiros nove meses de 2017, ainda que em desaceleração face às variações observadas em 2016 (Gráfico 4).

**Gráfico 4 – Crédito ao Consumo (*stock* e fluxos) | em milhões de euros**



**Fonte:** Banco de Portugal.

Um ambiente prolongado de baixas taxas de juro conjugado com recuperação económica cria incentivos para uma maior concorrência entre os bancos e potencialmente para uma redução excessiva do grau de restritividade dos critérios de concessão de crédito, enquanto do lado da procura promove o recurso ao crédito. Neste contexto, são também criados incentivos à concessão de crédito a mutuários com um perfil de risco mais elevado, aumentando a probabilidade de incumprimento a partir do momento em que as taxas de juro subam e/ou as condições económicas se deteriorarem. O aumento das taxas de juro implica a subida dos custos com o

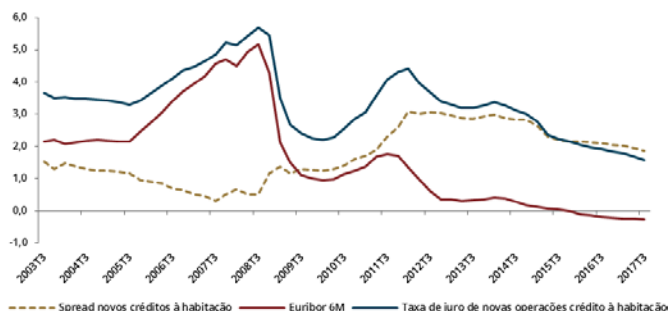
serviço da dívida que podem tornar-se inoportáveis e colocar em causa a capacidade de pagamento do crédito por parte de consumidores mais endividados e/ou com menor rendimento, podendo aumentar o incumprimento nas suas responsabilidades de crédito. Este risco é maior quando o regime de taxa de juro prevalecente é o de taxa variável e/ou quando o nível de endividamento dos particulares permanece elevado.

No período mais recente, existe evidência de práticas menos restritivas na concessão de crédito a consumidores, que se podem acentuar, no contexto atual.

Continua a observar-se, em Portugal, a dominância do regime de taxas de juro variáveis no crédito à habitação, sendo o regime de taxas de juro fixas utilizado apenas durante períodos relativamente curtos face à maturidade dos empréstimos. Dado o período muito longo de manutenção das taxas de juro em níveis historicamente muito baixos, é de esperar que o aumento das taxas de juro de referência esteja mais próximo, embora se espere que a subida das taxas de juro ocorra de forma gradual. No crédito ao consumo, pelo contrário, o regime de taxa de juro dominante é o de taxa de juro fixa: em 2016, 80% do crédito pessoal e 78% do crédito automóvel foi concedido a taxa fixa<sup>6</sup>, tendo estas proporções aumentado face a 2015.

Adicionalmente, os *spreads* médios praticados nas novas operações de crédito à habitação, após terem atingido um pico em 2011, têm vindo a decrescer de forma significativa, mantendo-se, porém, acima dos *spreads* médios observados no período imediatamente anterior à crise financeira (Gráfico 5). De qualquer modo, a tendência recente de diminuição dos *spreads* indica uma menor restritividade das condições de crédito praticadas, por parte dos bancos.

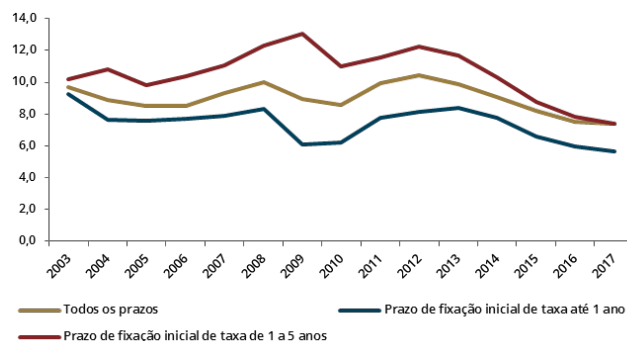
**Gráfico 5 – Taxas de juro e *spreads* médios nas novas operações de crédito à habitação | em percentagem**



**Fonte:** Banco de Portugal e Thomson Reuters. Nota: *spread* médio calculado como a diferença entre a taxa de juro das novas operações de crédito à habitação e a Euribor a 6 meses.

As taxas de juro médias praticadas nas novas operações de crédito ao consumo apresentam uma trajetória decrescente, mas permanecem em níveis claramente mais elevados face ao crédito à habitação para fazer face ao risco das operações (Gráfico 6).

**Gráfico 6 – Taxas de juro médias nas novas operações de crédito ao consumo por prazo de fixação inicial de taxa | em percentagem**



**Fonte:** Banco de Portugal.

Outra tendência de práticas menos restritivas na concessão de crédito a particulares por parte das instituições, em especial na concessão de crédito à habitação, refere-se à dilatação da maturidade original praticada nos novos contratos de crédito (Gráfico 7). Após um período de redução e estabilização, entre 2011 e 2014, a partir de 2015 a maturidade média dos novos contratos de crédito à habitação voltou a aumentar, permanecendo em níveis elevados e atingindo 33 anos, em 2016. De acordo com informação recolhida junto das instituições, que representam um grau de cobertura muito elevado destes contratos de crédito, uma percentagem muito significativa dos novos contratos de crédito à habitação apresenta uma maturidade de 40 anos, sendo que algumas instituições praticam prazos ainda mais elevados e concedem créditos a mutuários cuja idade supera significativamente a idade expectável de reforma no termo da vigência dos contratos de crédito.

Esta tendência torna-se mais gravosa se as instituições não considerarem, na avaliação da solvabilidade dos mutuários no momento da concessão de crédito, reduções no rendimento que tenderão a ocorrer na passagem da vida ativa para uma situação de reforma. De acordo com a Comissão Europeia<sup>7</sup>, a taxa de substituição das pensões de velhice do sistema público para Portugal era de 58% em 2013 (e de 43% na União Europeia) e a projeção para 2060 é de 31%, o que compara com uma projeção de 36% para a média da União Europeia. Numa situação de incerteza quanto à evolução dos

rendimentos do mutuário da passagem da vida ativa para a reforma deverão seguir-se critérios de prudência, na concessão de crédito, que considerem reduções significativas do rendimento na passagem da vida ativa para uma situação de reforma. Desta forma, será possível mitigar o risco de incumprimento evitando situações de grande vulnerabilidade financeira dos mutuários.

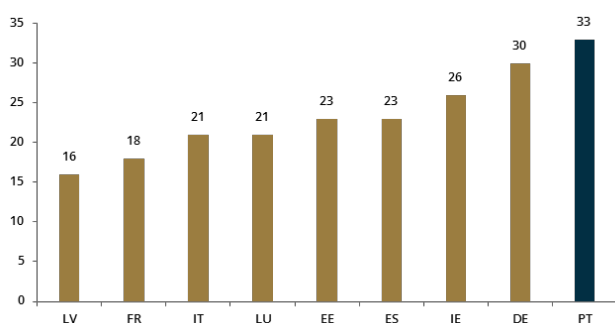
**Gráfico 7 – Maturidade dos contratos de crédito à habitação em Portugal | em número de anos**



Fonte: Banco de Portugal.

Os prazos a que o crédito à habitação é concedido em Portugal são elevados quando comparados com as práticas europeias – Portugal apresenta uma maturidade média nos empréstimos concedidos, em 2016, de 33 anos (Gráfico 8).

**Gráfico 8 – Maturidade média dos novos empréstimos (2016), por país | em número de anos**



Fonte: Banco Central Europeu e autoridades nacionais.

Embora sendo mais expressiva no crédito à habitação, a tendência de extensão da maturidade também se regista no crédito ao consumo. Em 2016, observou-se um aumento do prazo médio de contratação na maioria dos subsegmentos de crédito ao consumo, tal como já tinha ocorrido em 2015. Em 2016, é de realçar, por exemplo, o aumento da importância dos contratos de crédito automóvel com prazos mais longos (superiores a sete anos), quer no crédito destinado à aquisição de veículos novos, quer no crédito destinado à aquisição de veículos usados<sup>8</sup>. Não obstante esta tendência, o

prazo máximo original praticado nos contratos de crédito ao consumo continua a ser de 10 anos.

O facto de os contratos de crédito serem celebrados com prazos de reembolso longos poderá condicionar a introdução de eventuais ajustamentos que se venham a revelar necessários para permitir ao mutuário ultrapassar dificuldades de pagamento de crédito.

Outros indicadores que confirmam o menor grau de restritividade dos critérios de concessão de crédito à habitação aplicados recentemente são o *loan-to-value* (LTV), definido como o rácio entre o valor do empréstimo e o valor do imóvel dado em garantia, o *loan-to-income* (LTI), rácio entre o valor do empréstimo e o(s) rendimento(s) do(s) mutuário(s) e o *debt service-to-income* (DSTI), isto é, o rácio entre o montante total das prestações mensais calculadas com todos os empréstimos do(s) mutuário(s) e o(s) seu(s) rendimento(s). Os dados recentes apontam para uma proporção significativa de contratos em que o rácio LTV aplicado à data da concessão do crédito é elevado. Na ausência de outros fatores que possam atuar como mitigantes de risco de crédito nestes contratos, um estudo do Banco de Portugal<sup>9</sup> conclui que operações de crédito realizadas com condições creditícias menos restritivas (i.e. com valores elevados de LTV, LTI e DSTI) tendem a estar associadas a uma maior taxa de incumprimento.

Assim, o Banco de Portugal considera ser adequado recomendar a definição de limites máximos aos rácios LTV e DSTI e à maturidade, sinalizando, quer aos bancos quer aos consumidores, a necessidade de prosseguir práticas de concessão de crédito prudentes. Num contexto em que os preços no mercado imobiliário residencial têm registado um crescimento acentuado, a fixação destes limites tenderá a mitigar o risco de interação entre os preços do imobiliário residencial e o ciclo de crédito, com consequências positivas para a estabilidade financeira.

Embora no período que antecedeu a recente crise financeira o crédito à habitação tenha crescido acentuadamente, os preços da habitação aumentaram de forma relativamente moderada em Portugal, não se tendo observado uma sobrevalorização nos preços da habitação, contrariamente ao ocorrido em alguns países da área do euro<sup>10</sup>. Na atualidade, de acordo com estudos do Banco de Portugal<sup>11</sup>, a evolução recente dos preços da habitação não se encontra sincronizada com o ciclo de crédito em Portugal. Contudo, uma maior pressão da procura de habitação, fomentada por

crédito, poderá contribuir para a permanência de uma trajetória ascendente dos preços, cenário que se pretende prevenir por colocar riscos à estabilidade financeira.

Em Portugal, embora os níveis de incumprimento do crédito à habitação tenham aumentado na sequência da crise financeira, estes mantiveram-se em níveis relativamente contidos. Esta situação deverá refletir, por um lado, a ausência de uma bolha especulativa no mercado imobiliário em Portugal e, por outro lado, a concentração do crédito à habitação maioritariamente em famílias com menor probabilidade de incumprimento, em contraste com o observado no crédito ao consumo. No entanto, o facto de o crédito à habitação em Portugal ser maioritariamente concedido a taxa variável e com maturidades longas terá facilitado a transmissão da política monetária do BCE, traduzindo-se numa redução acentuada das taxas de juro do crédito à habitação. Tal poderá não ocorrer no futuro na ausência de uma crise sistémica na área do euro que desencadeie a resposta da política monetária. Nessa situação, os devedores não poderão beneficiar da descida das taxas de juro do BCE o que tenderá a afetar negativamente o seu incumprimento.

Assim, considerando o atual contexto de (i) elevado nível de endividamento das famílias, quando comparado com o contexto internacional; (ii) elevada exposição do sistema financeiro ao crédito à habitação; (iii) forte aumento das novas operações de crédito à habitação; (iv) crescimento acentuado do *stock* de crédito ao consumo; (v) recuperação económica e taxas de juro muito baixas; (vi) aumento significativo dos preços no setor imobiliário residencial; e (vii) aumento de concorrência entre as instituições, que tem sido acompanhada por uma menor restritividade dos critérios de concessão de crédito, é importante garantir que as dinâmicas do crédito concedido a consumidores não promovam a acumulação de risco excessivo no balanço dos bancos e que os mutuários acedam a financiamento sustentável minimizando o seu incumprimento.

## 2. Proposta de medida macroprudencial para reforçar a resiliência do setor bancário no âmbito dos contratos de crédito celebrados com consumidores

O Banco de Portugal, enquanto autoridade macroprudencial, tem ao seu dispor um conjunto de medidas de política que permitem mitigar um acréscimo dos riscos identificados para a estabilidade financeira e minimizar a probabilidade de estes

se materializarem, reforçando a resiliência do sistema financeiro. No contexto atual, o Banco de Portugal considera que se justifica a adoção de uma medida macroprudencial de caráter preventivo dirigida ao crédito celebrado com consumidores, designadamente crédito à habitação, crédito com garantia hipotecária ou equivalente e crédito ao consumo. Entende-se por consumidor a pessoa singular que atua com objetivos alheios à sua atividade comercial ou profissional, nos contratos de crédito abrangidos pelo disposto no Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho, e no Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho.

O desenho de uma medida de política macroprudencial implica a seleção do instrumento ou instrumentos macroprudenciais mais adequados para fazer face aos riscos identificados e deve nortear-se pelos princípios definidos na estratégia de política macroprudencial<sup>12</sup>, o que envolve a escolha entre instrumentos de capital e instrumentos relacionados com os critérios de concessão de crédito, tais como limites aos rácios LTV, DSTI e maturidade.

Face à desejada natureza preventiva da ação macroprudencial, atendendo à fase inicial de acumulação de riscos, o Banco de Portugal entende que a introdução de limites ao rácio entre o montante total dos contratos de crédito garantidos por um determinado imóvel e valor do imóvel dado em garantia (LTV) e ao rácio entre o montante total das prestações mensais associadas à totalidade dos empréstimos detidos pelo mutuário e o rendimento mensal líquido de impostos e contribuições obrigatórias à Segurança Social do mutuário (DSTI), bem como a introdução de limites à maturidade dos empréstimos são os instrumentos mais apropriados para promover a adoção sustentada pelo sistema financeiro português de critérios de concessão de crédito prudentes, para, desta forma, garantir a resiliência deste setor a potenciais choques adversos. Com efeito, estes instrumentos, ao incidirem sobre as novas operações de crédito, têm um impacto gradual no *stock* de crédito. São, também, instrumentos mais seletivos, quando comparados com as reservas adicionais de fundos próprios, dado que os limites máximos definidos atuam apenas sobre os novos créditos a mutuários que tenham um perfil de maior risco. A combinação de limites, por seu turno, tem por objetivo minimizar as limitações de cada um dos instrumentos que sobressaem quando são aplicados individualmente, e, assim, intensificar a eficácia da medida.

Adicionalmente, o Banco de Portugal considera que a medida macroprudencial deve ser implementada sob a forma de uma Recomendação, de acordo com o princípio de “cumprimento

ou explicação" ("*comply or explain*", na sigla inglesa). A opção por um instrumento legal não vinculativo justifica-se por se tratar de uma medida macroprudencial inovadora e que se reveste de alguma complexidade. Portanto, torna-se necessário acumular experiência sobre a forma como irá ser implementada pelas instituições e sobre os seus potenciais impactos. Embora não se tratando de uma medida vinculativa, será avaliado o grau de cumprimento pelas instituições, com base nos reportes aplicáveis, bem como aferidas as justificações por elas apresentadas quando a Recomendação não for seguida. Desta forma, será possível aferir o grau de adequação dos critérios de concessão de crédito. Por fim, a forma regulamentar adotada encontra-se em linha com as práticas da maioria das autoridades macroprudenciais europeias. Estas tendem a privilegiar o uso de recomendações a formas regulamentares mais vinculativas no momento da introdução deste tipo de medidas.

A combinação de limites foi escolhida tendo em conta as orientações nacionais e internacionais no que respeita à avaliação da solvabilidade dos mutuários na concessão de crédito, bem como uma análise dos benefícios e dos custos associados a cada instrumento. A calibração dos níveis dos vários instrumentos teve por base a análise quer da experiência internacional na adoção de instrumentos semelhantes, quer das práticas bancárias atuais em Portugal. No decurso deste processo, o Banco de Portugal recolheu e analisou informação sobre os critérios de concessão de crédito atualmente praticados pelas instituições portuguesas, tendo também avaliado as expectativas quanto à evolução futura desses critérios. Posteriormente, o Banco de Portugal consultou a Associação Portuguesa de Bancos (APB), a Associação de Instituições Especializadas de Crédito (ASFAC), a Associação Portuguesa de Leasing, Renting e Factoring (ALF) e a Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor (DECO), relativamente a um projeto de Recomendação no âmbito dos novos contratos de crédito celebrados com consumidores. O Conselho Nacional de Supervisores Financeiros (CNSF) foi também consultado nos termos da legislação aplicável.

A calibração da medida corresponde aos critérios que o Banco de Portugal considera adequados na concessão de crédito a consumidores, não introduzindo um grande distanciamento em algumas dimensões relativamente às práticas bancárias correntes, ancorando os critérios de concessão de crédito de modo a evitar uma redução adicional do grau de restritividade.

A medida macroprudencial inclui quatro recomendações tendo em vista, conforme referido, o reforço da sua eficácia. Por um lado, os limites ao rácio DSTI, ao restringirem a prestação mensal associada ao montante do crédito para determinado nível de rendimento, contribuem para a diminuição da probabilidade de incumprimento pelo mutuário. Por outro lado, os limites ao rácio LTV, ao exigirem, no momento de celebração do contrato, um valor mínimo da garantia para fazer face ao valor em dívida, contribuem para minimizar as perdas do sistema financeiro em caso de incumprimento do crédito. Os limites ao rácio LTV também contribuem para reduzir a probabilidade de incumprimento do mutuário se obrigarem à utilização de capital próprio. Porém, os limites ao LTV podem deixar de ser ativos num contexto de subida acentuada de preços da habitação, devido ao efeito procíclico decorrente da forma de cálculo deste indicador, o que justifica a sua combinação com limites ao DSTI e destes com a maturidade. Com efeito, os limites ao DSTI atuam como estabilizadores automáticos, dado que se tornam mais restritivos na fase expansionista do ciclo de crédito, uma vez que os preços do imobiliário tendem a crescer mais rapidamente do que o rendimento dos mutuários.

A adoção de limites ao prazo original dos empréstimos justifica-se, por um lado, para evitar que limites ao rácio DSTI sejam contornados pela extensão do prazo dos empréstimos e, por outro, devido à sua importância para a determinação do risco associado aos contratos de crédito. Em empréstimos com um prazo menos longo, será mais fácil estender a maturidade, em caso de dificuldades de cumprimento por parte dos mutuários, facilitando a reestruturação do empréstimo, potencialmente reduzindo o incumprimento. Conforme documentado na secção 1, Portugal destaca-se por apresentar uma maturidade média dos novos contratos de crédito à habitação muito superior à praticada nos países da União Europeia.

De forma a prevenir eventuais efeitos disruptivos na atividade de concessão de crédito, foram introduzidas exceções aos limites definidos, permitindo aos bancos considerar outros aspetos relevantes para a avaliação da solvabilidade dos mutuários que constituem mitigantes de risco. A título de exemplo, foram introduzidas exceções ao cumprimento dos limites ao rácio DSTI, de forma a contemplar casos específicos de concessão de crédito, que, apesar de não cumprirem os limites definidos no âmbito desta Recomendação, as instituições considerem, ainda assim, que respeitam critérios adequados de avaliação de risco dos mutuários. De qualquer

modo, o Banco de Portugal avaliará a adequação das justificações apresentadas pelas instituições.

A medida macroprudencial apresentada vem reforçar a importância de promover uma avaliação adequada do risco deste tipo de contratos de crédito já abordada por um conjunto de iniciativas legais da União Europeia e nacionais, que regulam os contratos de crédito celebrados com consumidores. Entre estas destacam-se, a nível europeu – a Diretiva 2014/17/UE, de 4 de fevereiro de 2014, relativa aos contratos de crédito para imóveis de habitação celebrados com consumidores (“Diretiva do Crédito Hipotecário”), parcialmente transposta pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, e a Diretiva 2008/48/CE, de 23 de abril de 2008, relativa a contratos de crédito aos consumidores, transposta para o ordenamento jurídico nacional através do Decreto-lei n.º 133/2009, de 2 de junho.

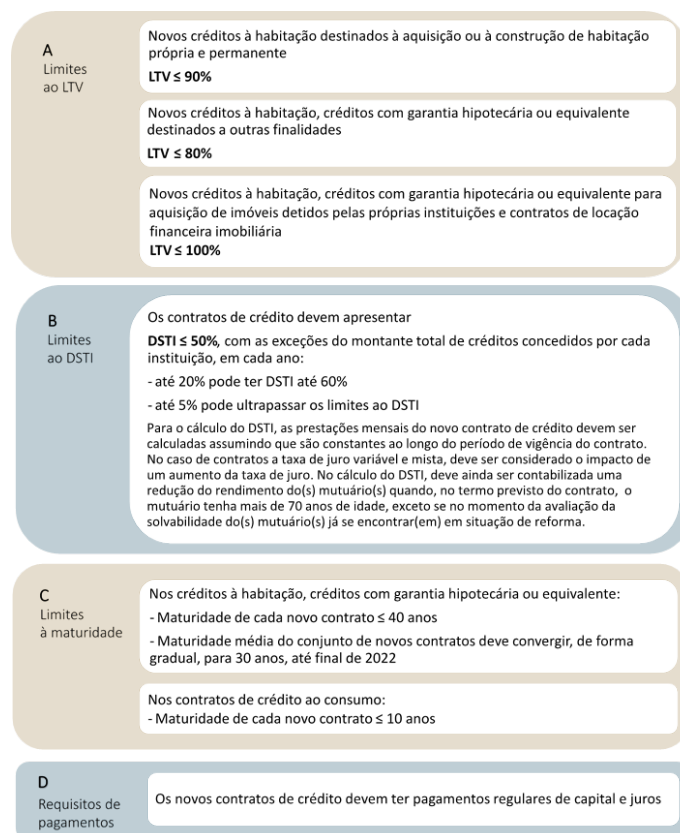
A nível nacional, de forma a regulamentar o dever de avaliação da solvabilidade consagrado no Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho e, bem assim, no Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho, o Banco de Portugal publicou recentemente o Aviso n.º 4/2017, de 22 de setembro de 2017, que estabelece princípios e regras a observar pelas instituições na referida avaliação. O referido Aviso, que reflete as orientações emitidas pela Autoridade Bancária Europeia sobre o dever de solvabilidade (*EBA's guidelines on creditworthiness assessment*), prevê, igualmente, que a celebração de um contrato de crédito com um consumidor só deve ocorrer quando o resultado da avaliação da sua solvabilidade indique a viabilidade de cumprimento das obrigações do contrato de crédito nos termos propostos. Os limites definidos no âmbito da medida macroprudencial devem, assim, ser considerados limiares máximos a aplicar pelas instituições, sem prejuízo do resultado da avaliação da solvabilidade dos mutuários.

Adicionalmente, dando cumprimento ao disposto no artigo 10.º, n.º 4 do Aviso n.º 4/2017, o Banco de Portugal, por meio de Instrução, estabelece os critérios para a ponderação do impacto na solvabilidade dos consumidores de aumentos do indexante aplicável a contratos de crédito a taxa de juro variável ou a taxa de juro mista.

De seguida, apresenta-se, com mais detalhe, o teor da medida macroprudencial a adotar pelas instituições na concessão de novos créditos aos consumidores, sendo esta composta por quatro recomendações que devem ser consideradas e implementadas em conjunto, dada a complementaridade entre as mesmas, fundamental para garantir uma prossecução eficaz e eficiente do objetivo de reforço da resiliência do setor

bancário, contribuindo também para que as famílias tenham acesso a financiamento sustentável (Figura 1).

**Figura 1 – Síntese da medida macroprudencial**



\* Entende-se por consumidor a pessoa singular que atua com objetivos alheios à sua atividade comercial ou profissional, nos contratos de crédito abrangidos pelo disposto no Decreto-Lei n.º 133/2009 e no Decreto-Lei n.º 74-A/2017.

## 2.1 Âmbito da Recomendação

Os limites são aplicados no momento da celebração de um contrato de crédito. Entende-se por contrato de crédito, o contrato pelo qual uma instituição concede ou promete conceder a um consumidor um crédito sob a forma de mútuo, diferimento de pagamento, crédito *revolving* ou qualquer outro acordo de financiamento semelhante, incluindo, designadamente, a locação financeira.

A Recomendação aplica-se aos contratos de crédito regulados pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho (“Decreto-Lei n.º 74-A/2017”), e pelo Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 72-A/2010, de 18 de junho, 42-A/2013, de 28 de março, e 74-A/2017, de 23 de junho (“Decreto-Lei n.º 133/2009”). O Decreto-Lei n.º 74-A/2017 estabelece o regime jurídico aplicável aos contratos de crédito relativos a imóveis, estabelecendo as regras aplicáveis ao crédito celebrado com consumidores e garantido por hipoteca ou por outro direito sobre coisa imóvel, procedendo



à transposição parcial da Diretiva 2014/17/UE, relativa aos contratos de crédito para imóveis de habitação celebrados com consumidores. Por seu turno, o Decreto-Lei n.º 133/2009, que transpõe para o ordenamento jurídico português a Diretiva n.º 2008/48/CE, de 23 de abril, relativa a contratos de crédito aos consumidores, aplica-se a este tipo de contratos de crédito. Assim, a Recomendação aplica-se a novos contratos de crédito à habitação, contratos de crédito com garantia hipotecária ou equivalente e contratos de crédito ao consumo, com as exceções previstas no Decreto-Lei n.º 74-A/2017 e no Decreto-Lei n.º 133/2009.

Em linha com o Aviso n.º 4/2017 do Banco de Portugal, de 22 de setembro, foram ainda excecionadas do âmbito da Recomendação as ultrapassagens de crédito<sup>13</sup> e os contratos de crédito destinados a prevenir ou a regularizar situações de incumprimento, designadamente através do refinanciamento ou da consolidação de outros contratos de crédito, bem como da alteração dos termos e condições de contratos de crédito já existentes. Considerando o ainda elevado nível de *non-performing loans* no balanço dos bancos portugueses, o Banco de Portugal teve em consideração no desenho desta medida a exclusão dos créditos destinados a prevenir ou regularizar situações de incumprimento. Trata-se de situações em que o risco de crédito já se materializou ou está prestes a materializar-se e, como tal, considera-se aceitável, do ponto de vista da gestão do risco, permitir uma maior flexibilidade no desenho destes contratos.

A Recomendação também não se aplica a contratos de crédito cujo montante total seja igual ou inferior a dez vezes a remuneração mínima mensal garantida em linha com as regras consagradas no Aviso n.º 4/2017. Concretamente, nas situações previstas no artigo 9.º do Aviso n.º 4/2017, isto é, sempre que esteja em causa a celebração de um contrato de crédito cujo montante total seja igual ou inferior a dez vezes a remuneração mínima mensal garantida, as instituições podem determinar os rendimentos regulares do consumidor através de estimativa, com base em informações suficientes obtidas junto do consumidor, não estando obrigadas a reunir documentos que comprovem esses mesmos rendimentos para avaliar a solvabilidade do consumidor. O Banco de Portugal entende que, quando esteja em causa a celebração de contratos de crédito de baixo montante, as instituições podem usar elementos indiretos de aferição do rendimento, nomeadamente através de modelos de *scoring*, não exigindo o cumprimento de procedimentos que poderiam condicionar de forma excessiva o mercado de crédito ao consumo,

designadamente no atual contexto de progressiva digitalização dos canais utilizados para a sua comercialização. Assim, optou-se pela sua não inclusão na presente medida macroprudencial, o que, todavia, não prejudica a monitorização da evolução destes contratos, bem como dos critérios utilizados pelas instituições no âmbito da sua concessão.

São igualmente excluídos os aumentos do montante total de crédito que ocorram na vigência de contratos de crédito abrangidos pelo âmbito de aplicação da presente medida macroprudencial, desde que o montante total de crédito resultante desse aumento seja igual ou inferior ao valor equivalente a dez vezes a remuneração mínima mensal garantida ou que o montante total dos contratos de crédito resultante do aumento apenas seja colocado à disposição do consumidor de forma temporária, por um período não superior a três meses.

Adicionalmente, optou-se por excluir do âmbito da Recomendação os contratos de crédito sob a forma de facilidades de descoberto e outros créditos sem plano de reembolso definido (incluindo cartões e linhas de crédito), dada a dificuldade de aplicar a estes contratos algumas das medidas previstas na Recomendação, nomeadamente no respeitante ao cálculo dos limites ao DSTI, cuja fórmula exige que, no numerador, as prestações do novo contrato de crédito sejam constantes, e à aplicação de limites ao prazo original dos contratos, dado que este tipo de contratos se caracteriza por não terem planos de reembolso previamente definidos, nem duração determinada. Contudo, o Banco de Portugal irá ter em atenção, no âmbito dos trabalhos de monitorização da implementação da Recomendação, a evolução deste tipo de contratos de crédito.

Por fim, ficam também fora do âmbito da presente Recomendação os contratos de crédito celebrados ao abrigo do regime de concessão de crédito bonificado à habitação a pessoa com deficiência previsto na Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, e os celebrados ao abrigo da Lei n.º 63/2014, de 26 de agosto, que estabelece as condições aplicáveis aos empréstimos destinados à aquisição ou construção de habitação própria de deficientes das forças armadas.

Importa clarificar que, embora se encontrem excluídos do âmbito da presente medida macroprudencial, estes créditos devem ser considerados no cálculo do DSTI, desde que apresentem um plano de reembolso definido.

Os limites aplicam-se a todas as entidades autorizadas a conceder crédito em Portugal, nomeadamente instituições de

crédito e sociedades financeiras, com sede ou sucursal em território nacional.

## 2.2 Recomendação A – Limites ao LTV

De acordo com a Recomendação A, os novos contratos de crédito à habitação e créditos com garantia hipotecária ou equivalente devem observar os seguintes limites:

- Limite ao LTV de 90% para créditos para habitação própria e permanente;
- Limite ao LTV de 80% para créditos com outras finalidades, que não habitação própria e permanente;
- Limite ao LTV de 100% para créditos para aquisição de imóveis detidos pelas próprias instituições e contratos de locação financeira imobiliária.

O rácio LTV deverá ser calculado como o rácio entre o montante total dos contratos de crédito garantidos por um determinado imóvel e o valor do imóvel. O numerador do rácio deverá considerar o montante de empréstimo(s) garantido(s) pelo mesmo imóvel, considerando, assim, a totalidade do crédito garantido (total ou parcialmente) por hipotecas sobre o mesmo imóvel (crédito conexo) para evitar a possibilidade de arbitragem regulamentar. No denominador, o valor do imóvel deverá corresponder ao mínimo entre o preço de aquisição e o valor da avaliação do imóvel dado em garantia<sup>14</sup>. A avaliação do imóvel deverá seguir as orientações estabelecidas no regime jurídico aplicável aos peritos avaliadores de imóveis, consagrado pela Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro, que regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro nacional.

A definição de limites distintos de LTV consoante a finalidade do empréstimo justifica-se pelo facto de ser mais provável que, em caso de dificuldades financeiras, os mutuários privilegiem o cumprimento das obrigações associadas a contratos de crédito para aquisição de, ou garantidos por, habitação própria ou permanente, por valorizarem a salvaguarda da sua habitação. A experiência internacional também aponta para limites distintos, mais restritivos, no caso de finalidades que não a aquisição de habitação própria e permanente.

No que respeita aos contratos de locação financeira imobiliária, as características distintas destes face ao crédito à habitação convencional justifica a introdução de um limite ao rácio LTV de 100%. Este tipo de contrato consiste no aluguer de um bem, em que a propriedade jurídica do bem imóvel permanece com a instituição até ao final do contrato (não

sendo obrigatório o exercício da opção de compra por parte do locatário financeiro no final do contrato).

A necessidade de as instituições continuarem com o processo de redução de ativos não produtivos em balanço, que em parte são compostos por bens imóveis, justifica a introdução de um limite de 100% ao rácio LTV a aplicar em créditos para financiar a aquisição de imóveis detidos pela instituição.

## 2.3 Recomendação B – Limites ao DSTI

De acordo com a Recomendação B, os novos contratos de crédito devem observar os seguintes limites:

- Limite ao DSTI = 50%, com as exceções seguintes:
  - Até 20% do montante total de créditos concedidos por cada instituição, em cada ano, pode apresentar um DSTI até 60%;
  - Até 5% do montante total de créditos concedidos por cada instituição, em cada ano, pode ultrapassar os limites ao DSTI.

O DSTI deverá ser calculado como o rácio entre o montante total das prestações mensais associadas ao(s) empréstimo(s) detido(s) pelo(s) mutuário(s) e o(s) seu(s) rendimento(s) mensal(is) líquido(s). No cálculo do numerador do DSTI devem ser consideradas as prestações dos contratos de crédito já celebrados e as prestações do novo contrato de crédito. O montante total das prestações mensais com todos os empréstimos refere-se à soma das prestações pagas mensalmente com respeito a todos os créditos detidos pelo mutuário, tal como reportadas na Central de Responsabilidades de Crédito. Para este efeito, esclarece-se que, no momento da celebração de um novo contrato de crédito, as instituições devem considerar as prestações de todos os contratos reportados na Central de Responsabilidades de Crédito, mesmo quando se trate de prestações de contratos que se encontram excluídos do âmbito da Recomendação e desde que apresentem um plano de reembolso definido.

A prestação mensal do novo contrato de crédito deve ser calculada assumindo que é constante ao longo do período de vigência do contrato e considerando o impacto de um aumento da taxa de juro contratada. A exigência de calcular o DSTI pressupondo um regime de prestações constantes tem por fim evitar que, nos casos em que o regime de prestações é distinto deste, ou seja, quando as prestações são crescentes ou existe carência ou diferimento de capital, sejam consideradas as prestações de valor mais reduzido, que implicariam um DSTI mais favorável para o consumidor no

curto prazo, podendo criar a ilusão de capacidade de cumprimento da dívida ao longo de todo o horizonte temporal do contrato. Este tipo de contratos tendem a ter associados rácios de incumprimento mais elevados. Dadas as expectativas de subida de taxas de juro, o cálculo do DSTI tem também em consideração, no seu numerador, um aumento na taxa de juro, que varia em função do prazo original dos contratos e do regime de taxa de juro. Pretende-se, deste modo, testar se os mutuários são capazes de suportar os efeitos no serviço da dívida resultantes da expectável subida de taxas de juro.

Em Portugal, a materialização deste cenário pode ter impactos especialmente relevantes na capacidade de pagamento do empréstimo, uma vez que a concessão de crédito a consumidores, em especial no segmento de crédito à habitação, continua a ser maioritariamente efetuada a taxas de juro variáveis ou mistas, como referido anteriormente. Importa, porém, notar que o valor do rácio DSTI que os consumidores irão efetivamente enfrentar será diferente, porque será calculado com base nas taxas de juro em vigor no contrato celebrado.

A título de exemplo, admitindo um contrato de crédito com uma maturidade de 40 anos, taxa de juro variável, indexante de -0,3% e *spread* fixo ao longo do período de vigência do contrato e igual a 2,3 p.p., o rácio DSTI associado a este contrato, efetivamente suportado pelo mutuário, de 31%, é equivalente ao rácio DSTI calculado tendo em conta um aumento do indexante em 3 p.p. para contratos com prazo superior a 10 anos, de 50% (Tabela 1).

**Tabela 1 - Equivalência entre DSTI sem e com aumento de indexante em 3 p.p.**

Maturidade do contrato	Taxa de juro = indexante + <i>spread</i>	DSTI efetivo (sem aumento do indexante em 3 p.p.)	DSTI (com aumento do indexante em 3 p.p.)
40	2%	31%	50%

O Banco de Portugal determinou, por via de Instrução, que, quando esteja em causa um contrato de crédito a taxa de juro variável ou um contrato de crédito a taxa de juro mista<sup>15</sup>, as instituições devem avaliar o impacto de um aumento do indexante aplicável na solvabilidade dos consumidores, tal como descrito na Tabela 2.

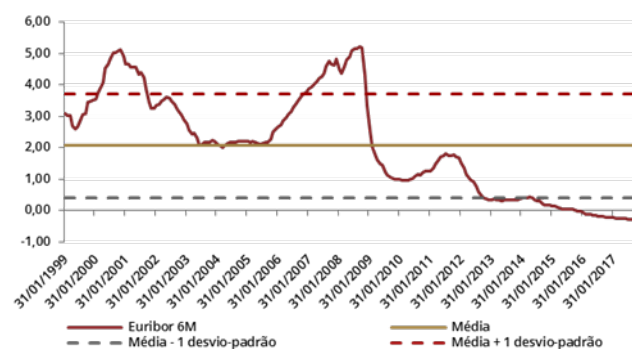
**Tabela 2 – Aumento do indexante**

Regime de taxa de juro	Prazo do contrato e aumento do indexante		
	≤ 5 anos	> 5 anos e ≤ 10 anos	> 10 anos
Variável e mista*	+1 p.p.	+2 p.p.	+3 p.p.

Nota: \* No caso de contratos a taxa de juro mista, a instituição deve considerar a prestação mais gravosa para o cliente entre a que resulta da aplicação do aumento do indexante, tendo em conta o prazo do contrato no período de taxa de juro variável, e aquela que resulta do período de taxa de fixa.

A calibração do aumento do indexante baseou-se, por um lado, nas expectativas futuras quanto à evolução das taxas de juro, tendo sido analisadas as taxas *forward*, para diferentes prazos. Esta análise permitiu concluir que, até um prazo de 5 anos, o impacto previsto nas taxas de mercado ronda 1 p.p. e, para um prazo até 10 anos, este impacto sobe para cerca de 2 p.p. Por outro lado, para os prazos mais longos que caracterizam o crédito à habitação, a calibração teve ainda em consideração a evolução histórica das taxas de juro de referência, em particular da Euribor a 6 meses (Gráfico 9). Desde 1999 até ao final de 2017, a média da taxa de juro Euribor a 6 meses foi de 2,1%, tendo registado um desvio-padrão de 1,7%, o que sugere um intervalo de variação entre 0,4% e 3,7% (média ± 1 desvio-padrão). Ao longo deste período, a Euribor atingiu, apenas por duas vezes, máximos em torno de 5% (em 2000 e 2008) e tem-se mantido em níveis negativos desde meados de 2015, tendo entretanto estabilizado em valores próximos de -0,3%. Esta análise, conjugada com a expectativa de que o aumento da Euribor tenderá a ser gradual, justifica a consideração de um aumento do indexante em 3 p.p. para prazos contratados acima dos 10 anos, com taxa variável.

**Gráfico 9 – Taxa Euribor a 6 meses | em percentagem**



Fonte: Thomson Reuters.

No cálculo do denominador do DSTI deve(m) ser considerado(s) o(s) rendimento(s) anual(is) do(s) mutuário(s), que devem ser divididos por doze meses. O rendimento é definido como o montante anual recebido pelo(s) mutuário(s), líquido de impostos e de contribuições obrigatórias à Segurança Social, de acordo com a última declaração de rendimentos para fins tributários e/ou com informação relativa ao rendimento obtido nos três meses anteriores ao momento da avaliação da solvabilidade, de acordo com o disposto no artigo 7.º do Aviso do Banco de Portugal n.º 4/2017, de 22 de setembro.

Adicionalmente, no cálculo do DSTI, é considerada uma redução do rendimento do(s) mutuário(s) a partir dos 70 anos de idade, já que é expectável que este registe um decréscimo material na passagem da idade ativa para a reforma. Tal como já mencionado, existe evidência de que algumas instituições começam a considerar prazos cada vez mais elevados, tendo subjacente idades dos mutuários que superam significativamente a idade expectável de reforma no termo do contrato. Acresce que as instituições tendem a não considerar, na avaliação da solvabilidade dos mutuários no momento da concessão de crédito, reduções no rendimento que tenderão a ocorrer na passagem da vida ativa para uma situação de reforma. Porém, atendendo às projeções do “The 2015 Ageing Report” da Comissão Europeia, estas reduções poderão ser significativas e, se não forem tidas em conta no momento da concessão de crédito, poderão pôr em causa o cumprimento das obrigações decorrentes de contratos de crédito.

Deste modo, adotando um critério de prudência e tendo em consideração que, em particular, os contratos de crédito à habitação são tipicamente caracterizados por prazos muito longos que agravam a incerteza quanto à evolução do rendimento, o Banco de Portugal recomenda que, no cálculo do denominador do DSTI, se aplique uma redução de pelo menos 20% nos rendimentos anuais atuais, nos casos em que o(s) mutuário(s) apresente(m) uma idade superior a 70 anos, no termo previsto do contrato, exceto se, no momento da avaliação da solvabilidade, o(s) mutuário(s) já se encontrar(em) em situação de reforma.

Assim, no caso de o contrato ter apenas um mutuário e assumindo uma redução no rendimento de, pelo menos, 20%, o rendimento (Rend\_DSTI) a ser considerado para efeitos do cálculo do DSTI resulta de uma média ponderada, tal como descrito na seguinte fórmula:

$$\text{Rend\_DSTI} = x1 * \text{Rend} + x2 * \text{Rend} * (1 - \alpha)$$

Em que:

Rend = Rendimento líquido mensal atual do mutuário;  
 x1 = número de anos durante o período de contrato em que o mutuário tem idade inferior ou igual a 70 anos dividido pelo número de anos do contrato;  
 x2 = número de anos durante o período de contrato em que o mutuário tem superior a 70 anos dividido pelo número de anos do contrato;  
 $\alpha \geq 0,2$ .

No caso de contratos com mais do que um mutuário e em que apenas se dispõe de informação sobre o rendimento agregado para o conjunto dos mutuários, considera-se a idade do mutuário com a data de nascimento anterior, para efeitos do cálculo da redução do rendimento.

Os impactos considerados na taxa de juro e no rendimento para efeitos do cálculo do DSTI constituem uma concretização das Orientações da Autoridade Bancária Europeia sobre o dever de avaliação da solvabilidade (*EBA's guidelines on creditworthiness assessment*), as quais se encontram também refletidas no Aviso do Banco de Portugal n.º 4/2017. Estas Orientações referem, em particular, que, se o prazo do empréstimo for alargado para além da idade de reforma prevista do mutuário, as instituições deverão prestar especial atenção à adequabilidade do rendimento provável do mutuário e à sua capacidade de continuar a cumprir as obrigações decorrentes do contrato de crédito durante a reforma.

Por último, podem existir outros elementos relevantes considerados pelas instituições na avaliação de propostas de contratos de crédito para além dos critérios LTV e DSTI, que podem constituir mitigantes do risco, como, por exemplo, a existência de fiadores ou de outras garantias adicionais. Assim, de modo a prevenir eventuais impactos disruptivos na atividade de concessão de crédito, foram introduzidas as seguintes exceções ao limite de 50% para o DSTI: até 20% do montante dos contratos celebrados em cada ano por cada instituição pode ultrapassar aquele limite desde que o DSTI, calculado nos termos desta Recomendação, seja inferior ou igual a 60%. É também permitido que as instituições ultrapassem estes limites até 5% do montante de crédito concedido anualmente. Esta exceção pode ser especialmente relevante, por exemplo, na celebração de crédito destinado a financiar serviços de educação. Caso as instituições de crédito façam uso das exceções acima mencionadas, deverão submeter ao Banco de Portugal uma explicação dos mitigantes de risco considerados nas operações abrangidas

pela exceção, para fins de avaliação do cumprimento da Recomendação.

## 2.4 Recomendação C – Limites à maturidade

De acordo com a Recomendação C, os novos contratos de crédito devem observar os seguintes limites:

- Limite de 40 anos à maturidade original e convergência gradual, até ao final de 2022, para uma maturidade média de 30 anos, no conjunto de novos contratos de crédito à habitação e crédito com garantia hipotecária ou equivalente;
- Limite de 10 anos à maturidade original nos contratos de crédito ao consumo.

Em linha com as orientações internacionais, e reconhecendo-se a importância de assegurar que a maturidade original dos empréstimos permita alguma flexibilidade em caso de incumprimento ou dificuldades de pagamento dos contratos de crédito, propõe-se a aplicação de limites à maturidade original, que são diferentes consoante o tipo de crédito. A imposição destes limites aumenta, também, a eficácia dos limites aplicados ao DSTI pela extensão do prazo do empréstimo. Adicionalmente, dado que os prazos originalmente contratados no âmbito do crédito à habitação são elevados quando contrastados com as práticas internacionais, recomenda-se que, quando aplicável, as instituições iniciem um processo de redução gradual da maturidade média do conjunto de novos contratos de crédito à habitação, crédito com garantia hipotecária ou equivalente, até atingir os 30 anos em 2022.

## 2.5 Recomendação D – Requisitos de pagamentos regulares

Propõe-se que a celebração de contratos de crédito em que se preveja a existência de períodos de carência de capital e/ou juros seja evitada. O Banco de Portugal considera ser uma boa prática de gestão de risco que os contratos de crédito prevejam o pagamento regular de juros e capital ao longo do empréstimo, devendo, em regra, ser reservada a utilização de mecanismos como a introdução de períodos de carência ou o diferimento de capital no termo do empréstimo para a celebração de os contratos de crédito destinados a prevenir ou a regularizar situações de incumprimento. A existência de outro tipo de contratos deverá ser justificada cabalmente pelas instituições.

## 2.6 Disposições adicionais

### Data de aplicação da Recomendação

A Recomendação será implementada a partir de 1 de julho de 2018, abrangendo todos os novos contratos celebrados a partir desta data que se insiram no âmbito da Recomendação. Esta opção permite às instituições adaptarem os seus sistemas de recolha e sistematização de informação.

### Avaliação de conformidade com a Recomendação

Para que o Banco de Portugal possa avaliar a conformidade com a Recomendação, as instituições devem assegurar que dispõem dos meios e processos adequados para dar cumprimento à Recomendação, bem como para permitir o acesso atempado do Banco de Portugal aos dados e elementos relevantes para a monitorização do respetivo cumprimento.

O Banco de Portugal avalia as justificações apresentadas pelas instituições e, quando for caso disso, decide se o estabelecido nas recomendações foi ou não seguido e, em caso de não o ter sido, se as instituições o justificaram ou não devidamente. Em caso de não considerar adequada a justificação apresentada pelas instituições, o Banco de Portugal pode emitir outro tipo de medidas no âmbito das suas competências enquanto autoridade macroprudencial nacional.

O Banco de Portugal irá monitorizar a implementação da Recomendação, com periodicidade mínima anual e, oportunamente, definirá o tipo e a frequência do reporte de informação. Uma vez que a Recomendação se irá aplicar a novos contratos celebrados a partir de 1 de julho de 2018, o primeiro reporte de informação irá abranger os créditos concedidos entre esta data e 31 de dezembro de 2018. Assim, em 2018, as exceções contempladas na Recomendação B deverão ser observadas tendo por base os contratos de crédito concedidos entre 1 de julho e 31 de dezembro de 2018. Para os anos posteriores, a avaliação da conformidade com a Recomendação incidirá sobre os contratos celebrados de 1 de janeiro a 31 de dezembro de cada ano.

### Critérios adequados de gestão de risco

As instituições devem aplicar critérios de gestão de risco adequados em todas as operações de crédito, incluindo as abrangidas pela presente Recomendação. Os limites introduzidos por esta Recomendação correspondem a valores máximos, que não substituem a obrigatoriedade de as

instituições aferirem a adequação dos valores dos diferentes indicadores e de outros critérios relevantes utilizados na avaliação da solvabilidade de cada mutuário, tal como disposto no Aviso do Banco de Portugal n.º 4/2017, de 22 de setembro e demais legislação aplicável. Tal significa que a celebração de um contrato de crédito com consumidores só

deve ocorrer quando o resultado da avaliação de solvabilidade dos mutuários indicar a viabilidade de cumprimento das obrigações do contrato de crédito nos termos legalmente previstos

## Notas

- 1 Nos termos da respetiva Lei Orgânica, aprovada pela Lei n.º 5/98, de 31 de janeiro, na versão atualmente em vigor.
- 2 Entende-se por consumidor a pessoa singular que atua com objetivos alheios à sua atividade comercial ou profissional, nos contratos de crédito abrangidos pelo disposto no Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho, e no Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho.
- 3 Basto, Rita B. (2013); "Uma Política macroprudencial para a estabilidade financeira", *Relatório de Estabilidade Financeira*, Banco de Portugal, novembro.
- 4 Banco de Portugal, "Estratégia de política macroprudencial", dezembro de 2015.
- 5 A exposição direta decorre da detenção de imóveis (quer comerciais quer residenciais) recebidos em dação (por incumprimento do crédito). A exposição indireta prende-se com o crédito, quer a particulares quer a sociedades não financeiras, garantido por imóveis, bem como com o crédito concedido a empresas do setor de construção e atividades imobiliárias e a exposição a fundos de investimento imobiliário.
- 6 Banco de Portugal, *Relatório de Acompanhamento dos Mercados Bancários de Retalho 2016*.
- 7 Comissão Europeia, 2015, *The 2015 Ageing Report: Economic and budgetary projections for the 28 EU Member States (2013-2060)*.
- 8 Banco de Portugal, *Relatório de Acompanhamento dos Mercados Bancários de Retalho 2016*.
- 9 Banco de Portugal, *Relatório de Estabilidade Financeira*, junho de 2017, Tema em Destaque 3 "Exposição do setor bancário ao crédito à habitação: análise dos LTV e LTI/DSTI e implicações para a estabilidade financeira".
- 10 Lourenço, R.; Rodrigues, P. (2015), "House prices: bubbles, exuberance or something else? Evidence from euro area countries," *Working Papers 2015/17*, Banco de Portugal.
- 11 A este propósito ver Caixa 5 "Evolução dos preços da habitação em Portugal e implicações para a estabilidade financeira", *Relatório de Estabilidade Financeira*, dezembro de 2017, Banco de Portugal. Existe, contudo, evidência de que os preços da habitação a nível nacional se encontram próximos dos níveis justificados pelos fundamentos económicos, apesar de não ser possível afastar a possibilidade de existirem apreciações excessivas em determinadas áreas geográficas, nomeadamente nos grandes centros urbanos.
- 12 Banco de Portugal, "Estratégia de política macroprudencial", dezembro de 2015.
- 13 Na aceção prevista na alínea e) do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 133/2009: «"Ultrapassagem de crédito" o descoberto aceite tacitamente pelo credor permitindo a um consumidor dispor de fundos que excedem o saldo da sua conta de depósito à ordem ou da facilidade de descoberto acordada».
- 14 Esta definição do denominador do rácio LTV é consentânea com a Recomendação do CERS relativa ao preenchimento de lacunas de dados sobre bens imóveis (CERS/2016/14).
- 15 Contratos de crédito contraídos com a taxa de juro mista são contratos em que existe um período em que a taxa de juro é fixa e outros em que a taxa de juro é variável.

## Siglas e acrónimos

CERS	Comité Europeu do Risco Sistémico
p.p.	Pontos percentuais