



Índice

Texto do Aviso

Texto do Aviso

O nível de exposição das instituições de crédito ao risco imobiliário tem vindo a sofrer um aumento significativo nos últimos anos, quer de forma direta, em resultado de aquisições de imóveis em reembolso de crédito próprio, quer de forma indireta, por via do reforço da sua participação em sociedades cujo objeto social é a detenção de imóveis, da detenção de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário ou ainda da sua associação a fundos de pensões de benefício definido dos colaboradores das instituições de crédito.

Atendendo à relevância micro e macroprudencial da exposição das instituições de crédito ao risco imobiliário, bem como à sua influência no funcionamento do mercado imobiliário, é relevante conhecer de forma completa e abrangente o respetivo nível de exposição. É neste enquadramento que se justifica a revisão das obrigações de reporte em matéria de risco imobiliário.

Assim, o presente Aviso vem determinar novas regras e procedimentos relativos ao reporte de informação, passando a consagrar-se no texto regulamentar a obrigatoriedade de as instituições de crédito reportarem um conjunto de informação que, ainda que não constasse da Instrução do Banco de Portugal n.º 120/96, de 16 de agosto, que agora se revoga, já lhes era solicitada de forma especificada. É ainda estabelecida a periodicidade, conteúdo, data de referência e prazos em que as informações de reporte devem ser transmitidas ao Banco de Portugal, recorrendo, para o efeito, a modelos a definir através de Instrução. Não obstante, é expressamente consagrada a possibilidade de o Banco de Portugal determinar, em concreto ou consoante o perfil da atividade da instituição de crédito, obrigações de reporte especiais com níveis de informação distintos.

O presente Aviso vem ainda, em resultado da entrada em vigor da Diretiva n.º 2013/36/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de junho, e do Regulamento (UE) n.º 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de junho ("CRR"), definir os procedimentos relativos à prorrogação do prazo para fazer cessar a exposição ao risco decorrente da aquisição de imóveis em reembolso de crédito próprio, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 114.º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras ("RGICSF"), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de dezembro, alterando-se, assim, os entendimentos consagrados nas Cartas Circulares do Banco de Portugal n.º 61/2004/DSB, de 8 de julho e 23/2005/DSB, de 22 de abril. Com efeito, com a entrada em vigor daquele regime prudencial harmonizado, deixou de ser admissível a dedução a fundos próprios do valor dos imóveis adquiridos em reembolso de crédito próprio, tal como se encontrava prevista na citada Instrução do Banco de Portugal n.º 120/96, de 16 de agosto. No entanto, o CRR veio permitir a remoção gradual das deduções que resultavam de disposições nacionais anteriores à sua entrada em vigor, como é o caso da referida dedução. Neste

enquadramento, o Aviso do Banco de Portugal n.º 6/2013, de 27 de dezembro, determinou a reversão progressiva, até 31 de dezembro de 2017, da dedução a fundos próprios do valor dos imóveis que permaneceram no balanço das instituições de crédito, acautelando-se no presente Aviso a produção de efeitos deste regime até essa data.

De referir que atualmente os riscos relacionados com exposição das instituições de crédito ao mercado imobiliário devem ser analisados pelas instituições de crédito em sede do processo de autoavaliação da adequação do capital interno (artigo 115.º-J do RGICSF), sendo também avaliados pelo Banco de Portugal no âmbito do processo de supervisão (artigo 116.º-A do RGICSF).

Com o presente Aviso pretende-se, portanto, e em suma, adaptar o quadro regulamentar referente ao risco imobiliário às atuais circunstâncias, enquadrando-o no regime prudencial vigente. Aproveita-se ainda o ensejo para realizar uma reorganização sistemática do regime constante da Instrução do Banco de Portugal n.º 120/96, de 16 de agosto, e introduzir clarificações em algumas normas, nomeadamente a respeito do âmbito subjetivo de aplicação. De notar que o presente regime é aplicável, não apenas às instituições de crédito, mas também a outras entidades sujeitas à supervisão do Banco de Portugal que, no exercício da sua atividade, possam incorrer em risco imobiliário.

Nestes termos, o Banco de Portugal, no uso da competência que lhe é atribuída pelo artigo 17.º da sua Lei Orgânica, aprovada pela Lei n.º 5/98, de 31 de janeiro, determina, ao abrigo dos artigos 112.º, 114.º, 116.º, n.º 1, alínea *a*) e *f*), 120.º, 121.º-A e 123.º do RGICSF, e do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 262/2001, de 28 de setembro, o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente Aviso estabelece as regras e os procedimentos específicos aplicáveis ao seguinte:

- a*) Reporte de informação relativo ao risco associado à exposição ao mercado imobiliário;
- b*) Pedido de prorrogação de prazo para fazer cessar a exposição ao risco decorrente da aquisição de imóveis em reembolso de crédito próprio; e
- c*) Pedido de autorização para a manutenção em carteira de imóveis que tenham deixado de estar afetos à instalação e funcionamento ou à prossecução do objeto das instituições.

CAPÍTULO II

Reporte de Informação

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

As obrigações de reporte de informação relativas ao risco imobiliário são aplicáveis às seguintes instituições:

- a*) Instituições de crédito ou companhias financeiras que sejam responsáveis pela prestação da informação em base consolidada ao Banco de Portugal, quando aplicável;

- b) Instituições de crédito que não estejam sujeitas à supervisão em base consolidada do Banco de Portugal;
- c) Sucursais em Portugal de instituições de crédito com sede no estrangeiro.

Artigo 3.º

Reportes de informação

1 – As instituições referidas no artigo anterior devem remeter ao Banco de Portugal:

- a) Informação completa relativa à sua exposição, direta e indireta, ao risco associado ao mercado imobiliário decorrente da respetiva atividade em Portugal;
- b) Informação agregada relativa ao risco associado à exposição ao mercado imobiliário das respetivas filiais e sucursais sediadas em território estrangeiro, quando aplicável.

2 – Para efeitos do número anterior, as instituições devem preencher e remeter anualmente ao Banco de Portugal, até ao fim do mês de fevereiro de cada ano, e com referência a 31 de dezembro do ano anterior, os modelos de reporte a definir por Instrução do Banco de Portugal.

3 – O Banco de Portugal pode, por Instrução e atendendo aos princípios da adequação e da proporcionalidade, adaptar as obrigações de reporte referidas nos números anteriores, considerando nomeadamente a natureza, dimensão e complexidade da atividade das instituições abrangidas.

4 – Em casos devidamente fundamentados, o Banco de Portugal pode solicitar às instituições abrangidas o envio de reportes de informação com periodicidade, conteúdo, data de referência ou prazo de envio distintos dos previstos no n.º 2.

5 – Os reportes de informação devem ser enviados ao Banco de Portugal em suporte informático através do sistema BPNET, pelo Serviço de Transferência de Ficheiros dos Reportes Prudenciais.

CAPÍTULO III

Prorrogação e autorização

Artigo 4.º

Âmbito de aplicação

Os pedidos de prorrogação do prazo para fazer cessar a exposição ao risco decorrente da aquisição de imóveis em reembolso de crédito próprio e os pedidos de autorização para a manutenção em carteira de imóveis que tenham deixado de estar afetos à instalação e funcionamento ou à prossecução do objeto social, são apresentados pelas seguintes instituições:

- a) Instituições de crédito;
- b) Sociedades financeiras;
- c) Sucursais em Portugal de instituições de crédito e sociedades financeiras com sede em países terceiros.

Artigo 5.º

Pedido de prorrogação e de autorização

1 – O pedido de prorrogação de prazo para fazer cessar a exposição ao risco decorrente da aquisição de imóveis em reembolso de crédito próprio e que não sejam afetos à sua instalação, funcionamento ou à prossecução do seu objeto social deve ser apresentado ao Banco de Portugal

com periodicidade trimestral e com a antecedência mínima de 30 dias de calendário face ao término do prazo legal ou de 60 dias, nos casos em que a decisão de prorrogação dependa, por disposição legal especialmente aplicável, de parecer prévio de outra autoridade de supervisão.

2 – O pedido de prorrogação a que se refere o número anterior abrange exclusivamente os imóveis cujo prazo legal cesse nos quatro meses subsequentes àquele pedido.

3 – Nas situações em que a aquisição decorra da desafetação de um imóvel à instalação, funcionamento ou prossecução do objeto social, as instituições devem apresentar um pedido de autorização para a manutenção em carteira do imóvel, devidamente fundamentado.

4 – O Banco de Portugal pode sujeitar as decisões referidas nos números anteriores a termo ou condição, caso entenda que as circunstâncias o justificam.

5 – Findo o prazo definido para fazer cessar a exposição ao risco decorrente da aquisição de imóveis em reembolso de crédito próprio, não existe fundamento legal para a concessão de qualquer autorização para a sua manutenção no património.

Artigo 6.º

Modelo dos pedidos de prorrogação e de autorização

1 – Os pedidos de prorrogação a que se refere o artigo anterior devem ser formulados de acordo com modelo a definir por Instrução do Banco de Portugal e acompanhados dos elementos que, em concreto, sejam aptos a fundamentar de forma completa e precisa o pedido relativamente a cada imóvel, devendo em qualquer caso incluir a seguinte informação:

- a) Descrição das iniciativas realizadas para a alienação dos imóveis;
- b) Enquadramento e fundamentação do pedido no contexto do mercado imobiliário;
- c) Estimativa do prazo para alienação dos imóveis.

2 – Os pedidos de prorrogação relativos aos imóveis adquiridos em reembolso de crédito próprio pelas Caixas de Crédito Agrícola Mútuo integradas no Sistema Integrado do Crédito Agrícola Mútuo, devem ser apresentados ao Banco de Portugal pela Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, e serem instruídos com o parecer prévio desta última.

3 – Os pedidos de autorização a que se refere o n.º 3 do artigo anterior devem ser instruídos, designadamente, com os elementos de informação previstos nas alíneas b) e c) do n.º 1.

4 – O Banco de Portugal pode solicitar o envio de quaisquer elementos adicionais que considere necessários à análise dos pedidos previstos nos números anteriores.

Artigo 7.º

Sociedades de serviços auxiliares

1 – Quando os imóveis sejam adquiridos por sociedades de serviços auxiliares detidas por uma ou várias entidades, a data de aquisição a considerar para efeitos do disposto no artigo 114.º do RGICSF é a data da aquisição por essa sociedade.

2 – No caso dos imóveis terem sido originalmente adquiridos por uma ou várias entidades, e posteriormente transferidos à respetiva sociedade de serviços auxiliares, a data da aquisição a considerar para efeitos do disposto no artigo 114.º do RGICSF é a da primeira aquisição.

CAPÍTULO IV

Disposições Finais e Transitórias

Artigo 8.º

Disposição transitória

O reporte de informação previsto no artigo 3.º relativo à exposição com referência ao ano de 2015 deve ser efetuado até 15 de abril de 2016.

Artigo 9.º

Norma revogatória

É revogada a Instrução do Banco de Portugal n.º 120/96, de 16 de agosto, à exceção do disposto na alínea *b*) do n.º 2, que se mantém em vigor até 31 de dezembro de 2017, nos termos previstos no artigo 11.º do Aviso do Banco de Portugal n.º 6/2013, de 27 de dezembro.

Artigo 10.º

Entrada em vigor

O presente Aviso entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

7 de março de 2016. — O Governador, *Carlos da Silva Costa*