



Assunto: CC_2024_0000032

1. Enquadramento

O Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho (“Decreto-Lei n.º 44/2024”) estabelece as condições em que o Estado pode prestar garantia pessoal a instituições de crédito com vista à viabilização de concessão de crédito à habitação própria e permanente a jovens até aos 35 anos, o qual é regulamentado pela Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de setembro de 2024 (“Portaria n.º 236-A/2024/1”).

O referido regime legal, preenchidas as condições previstas no Decreto-Lei n.º 44/2024 e na Portaria n.º 236-A/2024/1 estabelece as condições em que o Estado pode garantir até 15% do valor de transação do imóvel.

Atento o regime instituído, o Banco de Portugal considera oportuno esclarecer:

- (i) a articulação com a Recomendação Macroprudencial emitida pelo Banco de Portugal no âmbito dos novos contratos de crédito celebrados com consumidores (“Recomendação”), clarificando a sua aplicação aos empréstimos à habitação que sejam concedidos ao abrigo da garantia pública;
- (ii) as expectativas relacionadas com a concessão de créditos com garantia pública e o respetivo tratamento prudencial;
- (iii) a possível aplicação de medidas prudenciais pelo Banco de Portugal à luz da avaliação que efetua dos riscos em que incorre o sistema bancário.

2. Articulação da medida com a Recomendação

2.1. A Recomendação como promotora da estabilidade financeira

A Recomendação estabelece, entre outros, um limite máximo de 90% para o rácio entre o montante do empréstimo e o mínimo entre o preço de aquisição e o valor de avaliação do imóvel dado em garantia (rácio LTV), nos casos em que esse empréstimo se destina à aquisição ou construção de habitação própria e permanente. A restrição ao grau de alavancagem das famílias, através do limite ao rácio LTV, torna-as mais resilientes em caso de materialização de riscos relacionados com o aumento das taxas de juro, a queda dos preços da habitação ou choques negativos sobre o rendimento. Este limite é complementar, e não pode ser substituído, pelo limite ao rácio entre o montante total das prestações mensais associadas a todos os empréstimos detidos pelos mutuários em relação ao rendimento mensal do conjunto de mutuários.

A emissão da Recomendação, possível com a estabilização do sistema financeiro após as crises financeira e de dívida soberana que atingiram e colocaram em causa a estabilidade financeira nacional, teve como finalidade reforçar a avaliação da capacidade creditícia dos mutuários pelas

instituições, promover a adoção de critérios prudentes na concessão de crédito que contribuíssem para fortalecer a resiliência das instituições de crédito e mitigar potenciais situações de incumprimento dos mutuários no futuro.

O contexto recente de subida rápida das taxas de juro e os indicadores de sobreaquecimento do mercado residencial tal como apresentados no Relatório de Estabilidade Financeira, tornam crucial a observância dos limites previstos na Recomendação. A observância da Recomendação mostrou-se particularmente determinante para a contenção da materialização de risco de crédito no segmento de crédito à habitação e de crédito a consumidores em geral ao longo dos últimos anos.

A Recomendação e os limites aí definidos mantêm-se inalterados, sendo expetativa do Banco de Portugal que continue a ser seguida pelas instituições. Assim, à luz do procedimento de *comply or explain* previsto no artigo 10.º da Recomendação, as instituições que excedam os limites (v.g. LTV, DSTI, maturidade máxima) ou que não cumpram com o requisito de pagamentos regulares previstos na Recomendação devem justificá-lo de um ponto de vista prudencial e de avaliação do risco. Esta justificação aplica-se a cada um dos contratos em que aqueles limites não sejam respeitados.

Nos termos desse artigo, o Banco de Portugal avalia a observância dos limites previstos e a adequação da fundamentação dos desvios que venham a ser observados, podendo, nos casos em que não considerar adequada essa fundamentação, implementar outro tipo de medidas.

2.2. Aplicação da Recomendação aos créditos abrangidos pelo novo regime

No que concerne aos créditos concedidos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 44/2024, atento o disposto no artigo 10.º da Recomendação, é necessário que as instituições identifiquem os créditos que venham a beneficiar deste regime da garantia pública e justifiquem junto do Banco de Portugal a ultrapassagem do limite ao rácio LTV, bem como de qualquer outro limite definido na Recomendação, atendendo a uma ótica de perfil do risco.

A identificação destes créditos deverá ser reportada pelas instituições via Central de Responsabilidades de Crédito (CRC), de acordo com orientações emitidas pelo Banco de Portugal. A informação a ser reportada compreende igualmente o valor da garantia pessoal prestada pelo Estado no momento da celebração do contrato.

Com base na informação reportada, o Banco de Portugal monitoriza a materialidade destes créditos e o respetivo perfil de risco quer no momento da concessão, quer ao longo do tempo. Desta forma, avalia em que medida os créditos abrangidos pela garantia se traduzem num risco acrescido para as carteiras das instituições e para o sistema bancário como um todo.

O Banco de Portugal pode ainda solicitar, quando o considere necessário, informação adicional, a qual pode compreender a elaboração de um relatório de autoavaliação que, entre outros elementos, inclua a fundamentação para as ultrapassagens observadas e pronúncia sobre a respetiva materialidade.

O Banco de Portugal tem a expetativa de que a fundamentação apresentada pelas instituições permita demonstrar que esses novos contratos não apresentam uma probabilidade de

incumprimento superior aos demais créditos à habitação concedidos durante o mesmo período e face à carteira de crédito à habitação como um todo.

3. Expectativas sobre a concessão de créditos com garantia pública

3.1. Políticas de concessão de crédito e gestão de risco

De acordo com o Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras (RGICSF) o processo de aprovação, alteração, prorrogação ou refinanciamento de crédito deve ser estabelecido de forma clara e fundamentado em critérios sólidos e definidos.

Adicionalmente, a Autoridade Bancária Europeia (EBA) emitiu Orientações sobre a concessão e a monitorização de empréstimos (EBA/GL/2020/06), tendo especificado um conjunto de expectativas sobre a gestão de risco de crédito e risco de contraparte, bem como sobre os respetivos processos e mecanismos de governo interno. Nestas Orientações são também definidos critérios relativos à avaliação da solvabilidade dos mutuários que têm por base o enquadramento legislativo europeu aplicável aos contratos de crédito com consumidores, procurando-se assim reconciliar considerações prudenciais e comportamentais num conjunto único de disposições.

Na celebração de contratos de crédito à habitação, incluindo aqueles que vierem a ser realizados ao abrigo do regime previsto no Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho e regulamentado pela Portaria n.º 236-A/2024/1, dado tratar-se de operações com consumidores, as instituições de crédito devem dar cumprimento às Orientações acima referidas. Em particular:

- a) As políticas e procedimentos em matéria de risco de crédito devem especificar os critérios de concessão de crédito, tendo em conta um conjunto diverso de fatores, entre os quais, prazo de vencimento máximo dos empréstimos, limites aceitáveis quanto aos rácios LTV e DSTI e cumprimento com requisitos macroprudenciais;
- b) A análise do pedido de empréstimo deve garantir que o mesmo está em conformidade com a apetência e políticas de risco, critérios de concessão de crédito, limites e métricas relevantes das instituições de crédito, bem como com quaisquer medidas macroprudenciais relevantes, quando aplicadas pela autoridade responsável designada;
- c) No caso de um empréstimo garantido, a garantia, por si só, não deve ser um critério predominante para a aprovação de um empréstimo e não pode, por si só, justificar a aprovação de um contrato de empréstimo. A garantia deve ser considerada a segunda alternativa da instituição em caso de incumprimento ou de deterioração significativa do perfil de risco, e não a principal fonte de reembolso;
- d) Em conformidade com a legislação em matéria de proteção do consumidor, avaliar a capacidade e a probabilidade de o mutuário cumprir as obrigações decorrentes do contrato de empréstimo;
- e) Avaliar a capacidade do mutuário para cumprir as obrigações decorrentes do contrato de empréstimo, tendo em conta fatores relevantes que possam influenciar a capacidade de

reembolso presente e futura do mutuário, evitando induzir situações que gerem dificuldades indevidas e sobre-endividamento.

A instituição de crédito deve ter presente que a garantia não tem qualquer impacto na capacidade do mutuário de fazer face às responsabilidades que resultam do empréstimo. Assim, em caso de incumprimento, o cliente fica responsável pela totalidade da dívida, mesmo que a garantia proteja a instituição bancária.

3.2. Tratamento prudencial da garantia pública

Para efeitos do cálculo de requisitos de fundos próprios para risco de crédito, a existência de uma garantia atribuída pela administração central portuguesa permite a ponderação a 0% da parte do crédito que se encontra coberta por essa garantia, desde que se encontrem preenchidos os requisitos de elegibilidade que constam, nomeadamente, dos artigos 213.º, n.º 1 e 215.º, n.º 1, alínea a) do Regulamento (UE) n.º 575/2013, cujo preenchimento deve ser verificado pelas instituições.

Encontrando-se preenchidos os requisitos de elegibilidade, o regime prudencial de mitigação de risco de crédito contempla também, no artigo 239.º do Regulamento (UE) n.º 575/2013, os termos de admissibilidade de uma garantia em caso de desfasamento entre a respetiva duração e a maturidade do contrato de mútuo que está a ser garantido. No caso dos créditos à habitação concedidos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 44/2024 e Portaria n.º 236-A/2024/1, tendo em conta que a garantia prestada pelo Estado tem uma maturidade máxima de dez anos, quando se verifique tal desfasamento, para efeitos do cálculo dos requisitos de fundos próprios para risco de crédito, o valor da garantia para efeitos de mitigação de risco poderá ser reconhecido de forma plena até atingir os últimos 5 anos da sua maturidade residual, momento a partir do qual, isto é, entre o 6.º e o 10.º ano do seu tempo de vida, haverá uma redução gradual do valor efetivo da cobertura.

Adicionalmente, as instituições de crédito ficam obrigadas a partilhar com o Estado o valor obtido com a execução de qualquer garantia associada a empréstimos à habitação concedidos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 44/2024 e da Portaria n.º 236-A/2024/1, incluindo a hipoteca do imóvel, na mesma percentagem que a operação de crédito à habitação for garantida pelo Estado. Desta forma, para efeitos do cálculo de requisitos de fundos próprios para risco de crédito o valor efetivo da cobertura pela hipoteca é necessariamente menor, na proporção da garantia prestada pelo Estado.

4. Adoção de medidas adicionais pelo Banco de Portugal

O Banco de Portugal, enquanto autoridade macroprudencial, avalia em que medida as ultrapassagens aos limites fixados na Recomendação são suscetíveis de criar riscos acrescidos para a estabilidade financeira.

O Banco de Portugal manterá o procedimento que tem vindo a seguir no âmbito do acompanhamento da Recomendação, empreendendo, sempre que tal se justifique, uma interação mais próxima e direta com as instituições que se afastem do seu cumprimento, no sentido de

promover a adoção, por parte destas, das medidas que possam vir a ser consideradas necessárias, de forma a prevenir ações que ponham em causa a eficácia da Recomendação.

Se, no contexto dessa avaliação, identificar um aumento significativo do risco das carteiras das instituições de crédito, o Banco de Portugal poderá atuar no plano macroprudencial, recorrendo aos instrumentos que tem à sua disposição para mitigar ou reduzir os riscos identificados.

Na perspetiva da supervisão prudencial e sem prejuízo das competências do Banco Central Europeu na supervisão das instituições significativas, a avaliação do cumprimento global das expectativas transmitidas através da presente Carta Circular será considerada nos processos regulares de supervisão.