

ASSUNTO: Esclarecimento sobre o tratamento prudencial aplicável a elementos vencidos e a créditos à construção e/ou promoção imobiliária, no âmbito do método Padrão (risco de crédito)

Atendendo a que têm vindo a ser suscitadas, junto do Banco de Portugal, dúvidas sobre o tratamento prudencial aplicável a elementos vencidos e a posições em risco resultantes da actividade de construção e/ou promoção imobiliária (“créditos à promoção imobiliária”), no âmbito do método Padrão, para efeitos do cálculo de requisitos mínimos de fundos próprios para cobertura do risco de crédito, devem ser tomados em consideração os seguintes entendimentos:

1. Às posições em risco garantidas por hipoteca sobre bem imóvel destinado à habitação (ou para fins comerciais), em que a data de vencimento de, pelo menos, uma prestação do crédito tenha ocorrido há mais de 90 dias, deve ser aplicado o seguinte procedimento:
 - A parte da posição em risco afecta à classe de risco “*com garantia de bens imóveis*” que, até ao 90.º dia após a data de vencimento, era elegível para um ponderador de 35% (ou 50%, no caso de bens imóveis para fins comerciais), deve, a partir desse dia, ser ponderada a 100%, de acordo com o disposto no ponto 43, da Parte 2, do Anexo III do Aviso do Banco de Portugal nº 5/2007;
 - A parte remanescente deve ser ponderada a 100% ou 150%, dependendo da circunstância de as correcções de valor serem, respectivamente, superiores ou inferiores a 20% da fracção não garantida da posição em risco, de acordo com o disposto no ponto 41, da Parte 2, do Anexo III do Aviso do Banco de Portugal nº 5/2007.
2. No caso de créditos à promoção imobiliária, deve ser aplicado o ponderador de:
 - 35%, caso o bem imóvel (em fase de construção ou concluído) que garante a posição em risco se destine à habitação do mutuário, ou que por este venha a ser arrendado, e sejam cumpridas, de modo cumulativo, as condições previstas nos pontos 31 e 33, da Parte 2, do Anexo III do Aviso do Banco de Portugal nº 5/2007. Caso contrário, a posição em risco subjacente, ou qualquer parte desta, deve ser ponderada ao abrigo das regras previstas na Parte 2 do mesmo Anexo;
 - 50%, caso o bem imóvel (em fase de construção ou concluído), localizado em Portugal ou no território de outros Estados membros da União Europeia que permitam a aplicação desse coeficiente de ponderação, se destine a escritórios ou a comércio e sejam cumpridas, de modo cumulativo, as condições enunciadas nos pontos 33 e 38, da Parte 2, do Anexo III do Aviso do Banco de Portugal nº 5/2007, sendo de salientar, neste contexto, a condição expressa na alínea *b*) do ponto 33. Não existindo evidência do cumprimento do disposto nos referidos pontos, a posição em risco subjacente, ou qualquer parte desta, deve ser ponderada a 100%.

Enviada a:

Bancos, Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Geral de Depósitos, Caixas de Crédito Agrícola Mútuo, Caixas Económicas, Instituições de Moeda Electrónica, Instituições Financeiras de Crédito, Sociedades de Factoring, Sociedades de Garantia Mútua, Sociedades de Investimento, Sociedades de Locação Financeira, Sociedades Financeiras para Aquisições a Crédito, Sociedades Corretoras, Sociedades Financeiras de Corretagem, Sociedades Gestoras de Fundos de Investimento, Sociedades Gestoras de Patrimónios, Sociedades Mediadoras dos Mercados Monetário ou de Câmbios e Sociedades Gestoras de Participações Sociais.