



RECOMENDAÇÃO DO BANCO DE PORTUGAL NO ÂMBITO DOS NOVOS CONTRATOS DE CRÉDITO CELEBRADOS COM CONSUMIDORES

Preâmbulo

Cabe ao Banco de Portugal, enquanto autoridade macroprudencial nacional, nos termos da respetiva Lei Orgânica, aprovada pela Lei n.º 5/98, de 31 de janeiro, na versão atualmente em vigor (“Lei Orgânica”), definir e executar a política macroprudencial, designadamente 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.

No âmbito destas competências, o Banco de Portugal considera que, no atual enquadramento, se continua a registar um elevado nível de endividamento das famílias, quando comparado com o contexto internacional, bem como uma elevada exposição do sistema financeiro ao crédito à habitação. Adicionalmente, observa-se um forte aumento das novas operações de crédito à habitação e um crescimento acentuado do *stock* de crédito ao consumo. Por fim, a recente recuperação económica, num quadro caracterizado por taxas de juro muito baixas, por um aumento significativo dos preços no setor imobiliário residencial e por um aumento de concorrência entre as instituições, tem sido acompanhada por uma menor restritividade das condições de concessão de crédito.

Tendo em conta a combinação dos fatores acima enumerados, entende o Banco de Portugal que a resiliência do setor bancário pode ser negativamente afetada, acarretando riscos para a estabilidade financeira. Assim, nos termos do respetivo mandato, o Banco de Portugal considera apropriada a emissão de uma Recomendação dirigida à atividade de concessão de crédito aos consumidores – abrangendo os contratos de crédito sujeitos ao regime previsto no Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho (“Decreto-Lei n.º 74-A/2017”), e os



contratos de crédito aos consumidores regidos 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”) – ou seja, os contratos de crédito à habitação, contratos de crédito com garantia hipotecária ou equivalente e contratos de crédito ao consumo. Esta Recomendação introduz limites a alguns dos critérios que as instituições devem observar na aferição da solvabilidade do mutuário aquando da concessão deste tipo de créditos.

A Recomendação ora emitida, tendo por base o princípio de “cumprimento ou explicação”, (*“comply or explain”*), tem por finalidade reforçar a avaliação da capacidade creditícia dos mutuários pelas instituições de modo a aumentar a resiliência do sistema financeiro, promovendo a sua capacidade de absorção de potenciais choques adversos.

Em conformidade com o disposto no Aviso do Banco de Portugal n.º 4/2017, de 22 de setembro (“Aviso n.º 4/2017”), excluíram-se do âmbito objetivo da Recomendação determinados tipos de contratos de crédito, tais como ultrapassagens de crédito e contratos de crédito destinados a regularizar situações de incumprimento. Para além destes, operações cujo montante seja igual ou inferior a dez vezes a remuneração mínima mensal garantida ou em que o aumento de crédito na vigência do contrato seja colocado à disposição do consumidor por um período não superior a três meses foram também excluídas do âmbito da presente Recomendação.

Dada a necessidade de prevenir eventuais efeitos disruptivos na atividade de concessão de crédito foram previstas algumas exceções aos limites definidos na Recomendação. Em qualquer circunstância, as instituições terão de cumprir o disposto no Aviso n.º 4/2017.

A Recomendação aplica-se a contratos celebrados a partir de 1 de julho de 2018.

Refira-se, ainda, que a presente Recomendação vem reforçar a importância de promover a avaliação adequada do risco inerente ao tipo de contratos de crédito em apreço, também



abordada por um conjunto de iniciativas legais da União Europeia e nacionais que regulam os contratos de crédito celebrados por consumidores, designadamente a Diretiva 2014/17/UE, de 4 de fevereiro, relativa aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação, parcialmente transposta pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017 e o 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, que regula os contratos de crédito aos consumidores.

De forma a regulamentar vários aspetos do Decreto-Lei n.º 74-A/2017 e do Decreto-Lei n.º 133/2009, o Banco de Portugal publicou recentemente o Aviso n.º 4/2017 que estabelece procedimentos e critérios a observar na avaliação da solvabilidade dos consumidores pelas entidades que concedem crédito. A presente Recomendação articula-se com esta iniciativa regulamentar ao introduzir limites a alguns dos critérios que as instituições devem observar na aferição da solvabilidade do mutuário aquando da concessão de crédito. Pressupõe, portanto, que a celebração de um contrato de crédito a consumidores só pode 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. Os limites introduzidos nesta Recomendação correspondem a valores máximos e, como tal, não substituem a obrigatoriedade das instituições em aferir a adequação dos valores dos diferentes indicadores e outros critérios utilizados na avaliação da solvabilidade de cada mutuário.

Atento o acima exposto, o Banco de Portugal, na qualidade de autoridade macroprudencial nacional, nos termos do artigo 16.º-A da sua Lei Orgânica, adota a seguinte Recomendação:



Artigo 1.º

Âmbito

1. A presente 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”), com exceção dos seguintes:
 - a) Ultrapassagens de crédito, na aceção prevista na alínea e) do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 133/2009;
 - b) 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;
 - c) Contratos de crédito cujo montante seja igual ou inferior a dez vezes a remuneração mínima mensal garantida;
 - d) Contratos de crédito celebrados ao abrigo do regime previsto na Lei n.º 63/2014, de 26 de agosto, e na Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto;
 - e) Contratos de crédito sob a forma de facilidades de descoberto e outros créditos sem plano de reembolso definido (incluindo cartões e linhas de crédito).
2. Encontram-se igualmente excluídos do âmbito da presente Recomendação os aumentos do montante total dos contratos de crédito que ocorram na vigência de contratos de crédito referidos no número anterior, desde que o montante total dos contratos de crédito resultante desse aumento seja igual ou inferior ao valor equivalente a dez vezes a remuneração mínima mensal garantida ou em 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.



Artigo 2.º

Definições

Para efeitos da presente Recomendação, entende-se por:

- a) «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;
- b) «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, com as exceções referidas no artigo 1.º;
- c) «Crédito ao consumo», contratos de crédito aos consumidores abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 133/2009;
- d) «*Debt Service-to-Income (DSTI)*», rácio entre o montante da prestação mensal calculada com todos os empréstimos do(s) mutuário(s) e o(s) seu(s) rendimento(s) mensal(ais), calculado nos termos do artigo 4.º;
- e) «Instituição», as instituições de crédito e as sociedades financeiras, com sede ou sucursal em território nacional, que concedam crédito abrangido pela presente Recomendação;
- f) «Habitação própria e permanente», aquela onde o mutuário ou este e o seu agregado familiar mantêm, estabilizado, o seu centro de vida familiar;
- g) «*Loan-to-value (LTV)*», rácio entre o montante total dos contratos de crédito garantidos por um determinado imóvel e o preço de aquisição ou o valor da avaliação do imóvel dado em garantia para crédito(s) à habitação e crédito(s) com garantia hipotecária ou equivalente, calculado nos termos do artigo 3.º;
- h) «Montante total dos contratos de crédito», o limite máximo ou o total dos montantes disponibilizados pelo contrato de crédito ao(s) mutuário(s);



- i) «Rendimento», 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.

Artigo 3.º

Cálculo do LTV – numerador e denominador

1. Para o cálculo do LTV deve ser considerado, no numerador, o montante de empréstimo(s) garantido(s) pelo mesmo imóvel e, no denominador, o mínimo entre o preço de aquisição e o valor da avaliação do imóvel dado em garantia.
2. A avaliação do valor do imóvel deve ser efetuada por um perito avaliador de imóveis nos termos do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017.
3. No caso de créditos à habitação, créditos com garantia hipotecária ou equivalente destinados à construção, para o cálculo do LTV deve ser considerado, no denominador, o mínimo entre o valor do terreno acrescido do custo das obras e o valor de avaliação expectável do imóvel no momento de conclusão do projeto de construção.
4. No caso de créditos à habitação, créditos com garantia hipotecária ou equivalente destinados à realização de obras em imóveis adquiridos há menos de dois anos, para o cálculo do LTV deve ser considerado, no denominador, o mínimo entre o valor de aquisição do imóvel acrescido do custo das obras de beneficiação e o valor de avaliação expectável do imóvel após as referidas obras.
5. No caso de créditos à habitação, créditos com garantia hipotecária ou equivalente em que o período decorrido entre a aquisição do imóvel e a concessão do crédito seja igual ou superior a dois anos, para o cálculo do LTV deve ser considerado, no denominador, o



valor de avaliação do imóvel ou, tratando-se de créditos destinados à realização de obras, o valor de avaliação expectável do imóvel após as referidas obras.

6. No caso de créditos garantidos por imóveis adquiridos a título gratuito (e.g. doações ou heranças), para o cálculo do LTV deve ser considerado, no denominador, o valor de avaliação do imóvel.

Artigo 4.º

Cálculo do DSTI – numerador e denominador

1. Para o cálculo do DSTI devem ser considerados, no numerador, a prestação mensal calculada com todos os empréstimos detidos pelo(s) mutuário(s), tal como definido no número 2 deste artigo, e, no denominador, o rendimento mensal do(s) mutuário(s), tal como definido no número 3 deste artigo.
2. No cálculo do numerador do DSTI devem ser consideradas as prestações de todos os contratos de crédito já celebrados, 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, e as prestações do novo contrato de crédito. Para efeitos do referido cálculo, as prestações do novo contrato de crédito devem assumir-se constantes e deve ser considerado, para este contrato, o impacto de um aumento da taxa de juro, de acordo com o definido em Instrução do Banco de Portugal.
3. É recomendado que, para o cálculo do denominador do DSTI sujeito aos limites previstos nos números 1 a 3 do artigo 6.º, os rendimentos anuais do(s) mutuário(s) sejam divididos por 12 meses. No caso do(s) mutuário(s) em que a idade no termo previsto do contrato for superior a 70 anos deve ser considerada uma redução do rendimento de, pelo menos, 20% ponderada pelo rácio entre o número de anos de vigência do contrato em que a idade do(s) mutuário(s) é superior a 70 anos e a maturidade total do contrato. Esta redução no rendimento não deve ser considerada se no momento da avaliação da solvabilidade o(s) mutuário(s) já se encontrar(em) em



situação de reforma. 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, para efeitos do cálculo da redução do rendimento considera-se a idade do mutuário com a data de nascimento anterior.

Artigo 5.º

Recomendação A: Limites ao LTV para contratos de crédito à habitação e contratos de crédito com garantia hipotecária ou equivalente

1. É recomendado que as instituições não concedam créditos à habitação destinados à aquisição ou à construção de habitação própria e permanente que apresentem um LTV superior a 90%.
2. É recomendado que as instituições não concedam créditos à habitação, créditos com garantia hipotecária ou equivalente destinados a outras finalidades, que não habitação própria e permanente, que apresentem um LTV superior a 80%.
3. No caso de créditos à habitação, créditos com garantia hipotecária ou equivalente para aquisição de imóveis detidos pelas próprias instituições é recomendado que estas não concedam novos créditos que apresentem um LTV superior a 100%.
4. No caso de contratos de locação financeira imobiliária é recomendado que o LTV não seja superior a 100%.
5. É recomendado às instituições a classificação do fim a que se destina o contrato de crédito, nomeadamente habitação própria e permanente e outras finalidades.



Artigo 6.º

Recomendação B: Limites ao DSTI

1. É recomendado que as instituições não concedam crédito que resulte num DSTI superior a 50%.
2. Até 20% do montante total de créditos concedidos por cada instituição, em cada ano, pode ser concedido a mutuários com DSTI até 60%.
3. Até 5% do montante total de créditos concedidos por cada instituição, em cada ano, pode ultrapassar os limites ao DSTI previstos nos números 1 e 2 deste artigo.
4. Nos casos previstos nos números 2 e 3 deste artigo, e nas demais situações que excedam os limites previstos neste artigo, as instituições devem justificar que elementos adicionais foram considerados na análise de solvabilidade do(s) mutuário(s), garantindo a utilização de critérios adequados de gestão de risco e a sua conformidade com o legalmente previsto em matéria de avaliação da solvabilidade.

Artigo 7.º

Recomendação C: Limites à maturidade

1. É recomendado que a maturidade dos novos contratos de crédito à habitação, créditos com garantia hipotecária ou equivalente não exceda 40 anos.
2. É recomendado que a maturidade média do conjunto dos novos contratos de crédito à habitação, crédito com garantia hipotecária ou equivalente concedidos durante cada ano por cada instituição convirja gradualmente, ao longo de quatro anos e meio, para trinta anos. Entende-se por convergência gradual, uma redução anual, tendencialmente linear, do diferencial observado entre a maturidade média dos novos fluxos de crédito e trinta anos, entre o momento de entrada em vigor da Recomendação e o final de 2022, evitando assim uma redução abrupta da maturidade média do crédito à habitação, créditos com garantia hipotecária ou equivalente no final do período de convergência.



3. É recomendado que a maturidade dos novos contratos de crédito ao consumo não exceda 10 anos, contados a partir da data da entrada em vigor do contrato.

Artigo 8.º

Recomendação D: Requisitos de pagamentos regulares

É recomendado que os contratos de crédito tenham pagamentos regulares de capital e juros.

Artigo 9.º

Critérios adequados de gestão de risco

1. As instituições devem aplicar critérios de gestão de risco adequados em todas as operações de crédito.
2. 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. Assim, a celebração de um contrato de crédito a 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.



Artigo 10.º

Avaliação de conformidade com a Recomendação

1. As instituições asseguram que dispõem dos meios e processos adequados para a implementação da presente Recomendação, bem como para permitir o acesso atempado do Banco de Portugal aos dados e elementos relevantes para monitorização do respetivo cumprimento.
2. As instituições devem reportar ao Banco de Portugal a informação relevante quanto aos contratos de crédito objeto da presente Recomendação que permita ao Banco de Portugal verificar se o estabelecido nos artigos 5.º a 8.º está a ser devidamente cumprido, devendo, caso não o esteja a ser, apresentar justificação.
3. O Banco de Portugal avalia as justificações apresentadas pelas instituições e, quando for caso disso, decide se o estabelecido nos artigos 5.º a 8.º 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.
4. O Banco de Portugal irá monitorizar a implementação da Recomendação com periodicidade mínima anual, bem como a evolução dos contratos de crédito celebrados com consumidores excluídos do âmbito desta Recomendação.

Artigo 11.º

Data de aplicação da Recomendação

A presente Recomendação aplica-se aos contratos celebrados a partir de 1 de julho de 2018. No ano de 2018, as exceções descritas nos números 2 e 3 do artigo 6.º devem considerar as operações realizadas entre 1 de julho de 2018 e 31 de dezembro de 2018.