

---

EBA/GL/2015/11

---

19.08.2015

---

# Orientações da EBA

---

## sobre a avaliação da solvabilidade

# Índice

---

<b>Secção 1 - Obrigações de cumprimento e comunicação</b>	<b>3</b>
<b>Secção 2 – Objeto, âmbito e definições</b>	<b>4</b>
<b>Secção 3 - Entrada em vigor</b>	<b>5</b>
<b>Secção 4 – Requisitos relativos à avaliação da solvabilidade</b>	<b>6</b>

# Secção 1 - Obrigações de cumprimento e comunicação

---

## Natureza das presentes Orientações

1. O presente documento contém orientações emitidas ao abrigo do artigo 16.º do Regulamento (UE) n.º 1093/2010<sup>1</sup>. Nos termos do artigo 16.º, n.º 3, do referido Regulamento, as autoridades competentes e as instituições financeiras devem desenvolver todos os esforços para dar cumprimento às Orientações.
2. As Orientações refletem a posição da EBA sobre práticas de supervisão adequadas no âmbito do Sistema Europeu de Supervisão Financeira ou sobre o modo como a legislação da União deve ser aplicada num domínio específico. As autoridades competentes, na aceção do artigo 4.º, n.º 2, do Regulamento (UE) n.º 1093/2010, às quais as presentes Orientações se aplicam devem dar cumprimento às mesmas, incorporando-as nas suas práticas de supervisão conforme for mais adequado (por exemplo, alterando o seu enquadramento jurídico ou os seus processos de supervisão), incluindo nos casos em que as orientações são aplicáveis, em primeira instância, a instituições.

## Requisitos de notificação

3. Nos termos do disposto no artigo 16.º, n.º 3, do Regulamento (UE) n.º 1093/2010, as autoridades competentes confirmam à EBA se dão ou tencionam dar cumprimento às presentes Orientações, ou, caso contrário, indicam as razões para o não cumprimento até 19.10.2015. Na ausência de qualquer notificação até à referida data, a EBA considerará que as autoridades competentes em causa não cumprem as Orientações. As notificações efetuam-se mediante o envio do modelo disponível no sítio Web da EBA para o endereço [compliance@eba.europa.eu](mailto:compliance@eba.europa.eu) com a referência «EBA/GL/2015/11». As notificações devem ser apresentadas por pessoas devidamente autorizadas para o efeito pelas respetivas autoridades competentes. Qualquer alteração no que respeita à situação de cumprimento deve igualmente ser comunicada à EBA.
4. As notificações serão publicadas no sítio Web da EBA, em conformidade com o disposto no artigo 16.º, n.º 3.

---

<sup>1</sup> Regulamento (UE) n.º 1093/2010 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 24 de novembro de 2010, que cria uma Autoridade Europeia de Supervisão (Autoridade Bancária Europeia), altera a Decisão n.º 716/2009/CE e revoga a Decisão 2009/78/CE da Comissão (JO L 331, 15.12.2010, p.12).

## Secção 2 – Objeto, âmbito e definições

---

### Objeto e âmbito de aplicação

5. As presentes orientações apresentam mais detalhadamente os requisitos definidos no artigo 18.º e no artigo 20.º, n.º 1, da Diretiva 2014/17/UE<sup>2</sup> para a avaliação da solvabilidade dos consumidores relativamente aos contratos de crédito abrangidos pelo artigo 3.º da Diretiva 2014/17/UE.

### Destinatários

#### Destinatários das presentes Orientações

6. As orientações destinam-se a:
  - a. autoridades competentes, na aceção do artigo 4.º, n.º 2, do Regulamento (UE) n.º 1093/2010 (autoridade da EBA), que são igualmente autoridades competentes, na aceção do artigo 4.º, n.º 22, da Diretiva 2014/17/UE. São aplicáveis na medida em que essas autoridades tenham sido consideradas como competentes para assegurar a aplicação e execução das disposições da Diretiva 2014/17/UE às quais dizem respeito as presentes orientações; e
  - b. destinam-se igualmente a instituições financeiras, na aceção do artigo 4.º, n.º 1, do Regulamento (UE) n.º 1093/2010, que sejam mutuantes na aceção do artigo 4.º, n.º 2, da Diretiva 2014/17/UE.

#### Destinatários dos requisitos de informação

7. Quer uma autoridade da EBA seja abordada ao abrigo da alínea a) do n.º 6 quer não, nos casos em que o Estado-Membro tenha designado mais do que uma autoridade nos termos do artigo 5.º da Diretiva 2014/17/UE e uma delas não seja uma autoridade da EBA, a autoridade da EBA designada ao abrigo desse artigo deverá, sem prejuízo das disposições nacionais adotadas nos termos do artigo 5.º, n.º 3, da Diretiva Crédito Hipotecário:
  - a. informar imediatamente a outra autoridade designada acerca das presentes orientações e da respetiva data de aplicação;
  - b. solicitar a essa autoridade, por escrito, que considere a possibilidade de aplicar as orientações;

---

<sup>2</sup> Diretiva 2014/17/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro de 2014, relativa aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação e que altera as Diretivas 2008/48/CE e 2013/36/UE e o Regulamento (UE) n.º 1093/2010 (JO L 60 de 28.02.2014, p. 34).

- c. solicitar a essa autoridade, por escrito, que informe a EBA ou a autoridade da EBA no prazo de dois meses a contar da data de notificação, de acordo com a alínea a), sobre se aplica ou tenciona aplicar as presentes orientações; e
- d. se aplicável, reencaminhar atempadamente para a EBA as informações recebidas ao abrigo da alínea c).

## Definições

8. Salvo especificação em contrário, os termos utilizados e definidos na Diretiva 2014/17/UE têm o mesmo significado nas Orientações. Adicionalmente, para efeitos das presentes orientações, aplica-se a seguinte definição:

Valor residual (*balloon payment*): montante do capital remanescente cujo pagamento se torna exigível com o vencimento da última prestação de um empréstimo que não foi ainda totalmente amortizado.

## Externalização

9. Nos casos em que a atividade do mutuante esteja total ou parcialmente externalizada a terceiros, ou seja levada a cabo de forma diferente por outra entidade, os mutuantes deverão garantir que, ao fazê-lo, estão a agir em conformidade com os requisitos definidos nas Orientações do CAESB relativas à externalização.<sup>3</sup> Entre estes inclui-se, nomeadamente, a Orientação 2 do CAESB, que prevê que «a responsabilidade pela adequada gestão dos riscos associados à externalização ou às atividades externalizadas recai, em última análise, sobre a direção da instituição que procede à externalização».

# Secção 3 - Entrada em vigor

---

## Data de aplicação

10. Estas orientações são aplicáveis a partir de 21 de março de 2016, com exceção dos requisitos de informação mencionados no n.º 7, que são aplicáveis a partir de [data de publicação nas línguas oficiais + 1 dia].

---

<sup>3</sup> Consultar CAESB (2006), *Guidelines on outsourcing*, em <https://www.eba.europa.eu/documents/10180/104404/GL02OutsourcingGuidelines.pdf>

## Secção 4 – Requisitos relativos à avaliação da solvabilidade

---

### Orientação 1: Verificação do rendimento do consumidor

- 1.1 Ao analisar a possibilidade de o consumidor cumprir as obrigações decorrentes do contrato de crédito, conforme mencionado no artigo 18.º da Diretiva 2014/17/UE, o mutuante deverá realizar diligências e tomar medidas razoáveis no sentido de analisar os níveis de rendimento do consumidor, o respetivo historial de rendimentos e eventuais variações ao longo do tempo.
- 1.2 No caso dos consumidores que sejam trabalhadores independentes ou cujos rendimentos sejam sazonais ou irregulares, o mutuante deverá realizar diligências e tomar medidas razoáveis no sentido de verificar as informações relacionadas com a capacidade do consumidor para cumprir as obrigações decorrentes do contrato de crédito, incluindo a sua capacidade de gerar lucros e deverá realizar uma verificação junto de terceiros de forma a documentar estes rendimentos.

### Orientação 2: Documentação e guarda de informações

- 2.1 O mutuante deverá documentar exaustivamente as informações que conduzam à aprovação do crédito hipotecário e conservar esta documentação pelo menos até ao termo do contrato de crédito.
- 2.2 O mutuante deverá assegurar que esteja sempre disponível para as autoridades competentes um registo contendo uma explicação adequada das medidas tomadas para verificação dos rendimentos. O registo deve incluir pelo menos o historial de rendimentos recolhido para cada requerente.

### Orientação 3: Identificação e prevenção de declarações falsas

- 3.1 No sentido de realizar avaliações fidedignas da solvabilidade, o mutuante deverá conceber a documentação relativa ao empréstimo de tal forma que esta possa auxiliar a identificar e prevenir declarações falsas por parte do consumidor, do mutuante ou de intermediários de crédito.

## Orientação 4: Avaliação da capacidade do consumidor para cumprir as obrigações decorrentes do contrato de crédito

- 4.1 Ao avaliar a capacidade do consumidor para cumprir as obrigações decorrentes do contrato de crédito, o mutuante deverá ter em consideração fatores relevantes que possam influenciar a capacidade do consumidor para cumprir as suas obrigações sem causar dificuldades excessivas e sobre-endividamento. Esses fatores poderão incluir outras obrigações de serviço da dívida, as respetivas taxas de juro e o capital em dívida relativamente a esse endividamento, provas de eventuais pagamentos em falta, bem como impostos e seguros diretamente relacionados, sempre que estes sejam conhecidos.
- 4.2 O mutuante deverá definir processos sólidos de avaliação da capacidade do consumidor para cumprir as obrigações decorrentes do contrato de crédito e manter registos atualizados de tais procedimentos. O mutuante deverá rever esses processos com regularidade.
- 4.3 Se o prazo do empréstimo for alargado para além da idade de reforma prevista do consumidor, o mutuante deverá prestar particular atenção à adequabilidade do rendimento provável do consumidor e à sua capacidade de continuar a cumprir as obrigações decorrentes do contrato de crédito durante a reforma.
- 4.4 O mutuante deverá garantir que a capacidade de cumprir as obrigações decorrentes do contrato de crédito por parte do consumidor não se baseia no presumível aumento significativo do respetivo rendimento, a menos que a documentação forneça indícios suficientes nesse sentido.

## Orientação 5: Estimativa das despesas fixas e outras despesas não supérfluas do consumidor

- 5.1 Ao avaliar a capacidade do consumidor para cumprir as obrigações decorrentes do contrato de crédito, o mutuante deverá prever um montante razoável para as despesas fixas e outras despesas não supérfluas, tais como as obrigações efetivas do consumidor, incluindo e fundamentando as despesas do dia-a-dia do consumidor.

## Orientação 6: Estimativa de potenciais cenários futuros negativos

- 6.1 Ao avaliar a capacidade do consumidor para cumprir as obrigações decorrentes do contrato de crédito, o mutuante deverá prever montantes prudentes para potenciais cenários negativos no futuro, incluindo, por exemplo, uma redução dos rendimentos na reforma, um aumento das taxas de juro de referência no caso de créditos hipotecários com taxa variável, uma amortização negativa, valores residuais ou pagamentos diferidos de capital ou juros.