



EBA/GL/2020/06

29/05/2020

Orientações

sobre a concessão e a monitorização de empréstimos



1. Obrigações de cumprimento e de notificação

Natureza das presentes orientações

1. O presente documento contém orientações emitidas ao abrigo do artigo 16.º do Regulamento (UE) n.º 1093/2010¹. Nos termos do artigo 16.º, n.º 3, do Regulamento (UE) n.º 1093/2010, as autoridades competentes e as instituições financeiras devem desenvolver todos os esforços para dar cumprimento às orientações.
2. As orientações refletem a posição da Autoridade Bancária Europeia (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-lhes cumprimento, 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 quando as orientações se dirigem principalmente 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 devem notificar a EBA se dão ou tencionam dar cumprimento às presentes orientações ou, caso contrário, indicam as razões para o não cumprimento até 27/0/2020. Na ausência de qualquer notificação até à referida data, a EBA considera que as autoridades competentes em causa não cumprem as orientações. As notificações devem ser enviadas através do modelo disponível no sítio Web da EBA para o endereço compliance@eba.europa.eu com a referência «EBA/GL/2020/06». As notificações devem ser apresentadas por pessoas devidamente autorizadas para o efeito pelas respetivas autoridades competentes. Qualquer alteração à situação de cumprimento deve igualmente ser comunicada à EBA.
4. As notificações serão publicadas no sítio Web da EBA, em conformidade com o artigo 16.º, n.º 3, do Regulamento (UE) n.º 1093/2010

¹ 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 de 15.12.2010, p. 12).

2. Objeto, âmbito de aplicação e definições

Objeto

5. As presentes orientações especificam os dispositivos, processos e mecanismos de governo interno, conforme estabelecidos no artigo 74.º, n.º 1, da Diretiva 2013/36/UE², os requisitos relativos ao risco de crédito e risco de contraparte, conforme estabelecidos no artigo 79.º da referida diretiva, e os requisitos no que se refere à avaliação da solvabilidade, conforme estipulados no Capítulo 6 da Diretiva 2014/17/UE³ e no artigo 8.º da Diretiva 2008/48/CE⁴.

Âmbito de aplicação

6. As presentes orientações também se aplicam às instituições na aceção do artigo 4.º, n.º 1, ponto 3, do Regulamento (UE) n.º 575/2013. Quando o empréstimo é abrangido pelo âmbito de aplicação da Diretiva 2014/17/UE (a Diretiva Crédito Hipotecário), a Secção 5 aplica-se aos mutuantes, conforme definidos no artigo 4.º, n.º 2 dessa diretiva, exceto no que se refere ao ponto 93. Quando o empréstimo é abrangido pelo âmbito de aplicação da Diretiva 2008/48/CE (a Diretiva Crédito ao Consumo), a Secção 5 aplica-se aos mutuantes, conforme definidos no artigo 3.º, alínea b) dessa diretiva, exceto no que se refere ao ponto 93.
7. As presentes orientações aplicam-se aos dispositivos e procedimentos de governo interno das instituições no que se refere aos processos de concessão de crédito, e ao longo do ciclo de vida das linhas de crédito. Além disso, as presentes orientações aplicam-se às práticas, políticas, processos e procedimentos de gestão de risco no âmbito da concessão de empréstimos e da monitorização de exposições produtivas e à sua integração nos quadros globais de gestão e de gestão de risco.
8. As Secções 4 e 8 aplicam-se no que se refere a todo o risco de crédito assumido por instituições, excluindo títulos de dívida, derivados e operações de financiamento através de valores mobiliários.
9. As Secções 5 e 6 aplicam-se a empréstimos concedidos a consumidores, micro e pequenas empresas, e médias e grandes empresas. As Secções 5 e 6 não se aplicam aos empréstimos e

² Diretiva 2013/36/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de junho de 2013, relativa ao acesso à atividade das instituições de crédito e à supervisão prudencial das instituições de crédito e empresas de investimento, que altera a Diretiva 2002/87/CE e revoga as Diretivas 2006/48/CE e 2006/49/CE (JO L 176 de 27.6.2013, p. 338-436).

³ 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 28.2.2014, p. 34-85).

⁴ Diretiva 2008/48/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de abril de 2008, relativa a contratos de crédito aos consumidores e que revoga a Diretiva 87/102/CEE do Conselho (JO L 133 de 23.4.2008, p. 66-92).



adiantamentos a instituições de crédito, empresas de investimento, instituições financeiras, empresas de seguros e de resseguros e bancos centrais, nem aos empréstimos e adiantamentos a entidades soberanas, incluindo governos centrais, autoridades regionais e locais e entidades do setor público. As Secções 5 e 6 não se aplicam a empréstimos reestruturados e não produtivos.

10. As autoridades competentes podem considerar a aplicação das Secções 6 e 7 aos mutuantes abrangidos pelo âmbito de aplicação da Diretiva 2014/17/UE e da Diretiva 2008/48/UE que não sejam instituições de crédito.
11. Quando, no contexto da concessão de empréstimos imobiliários, um imóvel tiver uma utilização mista, como os imóveis residenciais e comerciais, o imóvel deve ser classificado de acordo com o seu uso predominante ou considerado como estando dividido em imóveis separados, com base na área afeta a cada utilização. Se tal avaliação não puder ser realizada objetivamente (por exemplo, certas partes do imóvel podem estar disponíveis para utilização partilhada por todos), o imóvel pode ser classificado de acordo com a sua utilização predominante.
12. As autoridades competentes devem assegurar que as instituições aplicam estas orientações em base individual, subconsolidada e consolidada, em conformidade com o artigo 109.º da Diretiva 2013/36/UE, salvo se as autoridades competentes recorrerem às derrogações, tal como definidas nos artigos 21.º e 109.º dessa mesma diretiva. As autoridades competentes devem também assegurar que as instituições aplicam estas orientações a nível subconsolidado e individual, em conformidade com as políticas e práticas para grupos a nível consolidado, tendo em conta as características dessas instituições e das suas carteiras de créditos.

Destinatários

13. As presentes orientações são dirigidas às autoridades competentes, na aceção do artigo 4.º, n.º 2, alíneas i), iii), vi) e vii), do Regulamento (UE) n.º 1093/2010, e às instituições financeiras, na aceção do artigo 4.º, n.º 1 do mesmo Regulamento.

Definições

14. Salvo especificação em contrário, os termos utilizados e definidos no Regulamento (UE) n.º 575/2013, na Diretiva 2013/36/UE, na Diretiva 2014/17/UE, na Diretiva 2008/48/CE, nas Orientações da EBA sobre governo interno ao abrigo da Diretiva 2013/36/UE⁵, nas Orientações da EBA sobre clientes ligados entre si, em conformidade com o artigo 4.º, n.º 1, ponto 39, do Regulamento (UE) n.º 575/2013⁶, nas Orientações conjuntas da EBA e da Autoridade Europeia dos Valores Mobiliários e dos Mercados (ESMA) sobre a avaliação da adequação dos membros

⁵ EBA/GL/2017/11.

⁶ EBA/GL/2017/15.



do órgão de administração e dos titulares de funções essenciais⁷, nas Orientações da EBA relativas a políticas de remuneração⁸, nos termos dos artigos 74.º, n.º 3, e 75.º, n.º 2, da Diretiva 2013/36/UE, e à divulgação de informações, nos termos do artigo 450.º do Regulamento (UE) n.º 575/2013⁹, nas Orientações da EBA relativas às políticas e práticas de remuneração do pessoal de vendas⁹, nas Orientações da EBA relativas à subcontratação¹⁰, nas Orientações da EBA relativas aos testes de esforço das instituições¹¹ e na Recomendação da Comissão, de 6 de maio de 2003, relativa à definição de micro, pequenas e médias empresas¹² têm o mesmo significado nas presentes orientações.

15. Adicionalmente, para efeitos das presentes orientações, aplicam-se as seguintes definições:

Responsável pela decisão em matéria de crédito	significa um ou mais comités de crédito e membros individuais do pessoal com poderes delegados de decisão em matéria de crédito, tal como definido no quadro de decisão em matéria de crédito especificado nas políticas e procedimentos das instituições.
Imóveis comerciais	tem significado idêntico ao estabelecido na Secção 2, subsecção 1, n.º 1 (Definições), ponto 4, da Recomendação CERS/2016/14 ¹³ .
Concessão de empréstimos sustentável do ponto de vista ambiental	significa empréstimos para financiar atividades económicas ambientalmente sustentáveis. Faz parte do conceito mais amplo de «financiamento sustentável», ou seja, qualquer instrumento financeiro ou investimento, incluindo fundos próprios, dívida, garantias ou uma ferramenta de gestão de riscos, emitido em troca da execução de atividades de financiamento que satisfaçam os critérios de sustentabilidade ambiental.
Empréstimo	significa empréstimos e adiantamentos, conforme definido no Anexo V do Regulamento de Execução (UE) n.º 680/2014 da Comissão.
Financiamento de projetos	significa o financiamento de todas as atividades de micro, pequenas, médias e grandes empresas (incluindo os veículos para fins especiais criados para o projeto)

⁷ EBA/GL/2017/12.

⁸ EBA/GL/2015/22.

⁹ EBA/GL/2016/06.

¹⁰ EBA/GL/2019/02.

¹¹ EBA/GL/2018/04.

¹² Recomendação da Comissão, de 6 de maio de 2003, relativa à definição de micro, pequenas e médias empresas (JO L 124 de 20.5.2003, p. 36-41).

¹³ Recomendação do Comité Europeu do Risco Sistémico que altera a Recomendação CERS/2016/14 relativa ao preenchimento das lacunas de dados sobre bens imóveis (CERS/2019/3) (JO C 271 de 13.8.2019).



envolvidas em projetos em que o pagamento dos juros das linhas de crédito depende principalmente do fluxo de caixa das vendas do projeto, e no âmbito dos quais todos os ativos do projeto são dados como garantia à instituição que financia o projeto.

Visão única do cliente

significa uma visão única e coerente de todos os ativos e passivos de um cliente detidos numa instituição ou por um mutuante, numa base consolidada, incluindo informação sobre todos os compromissos financeiros, nomeadamente o seu histórico de reembolso, à disposição da instituição ou do mutuante.

Financiamento do transporte marítimo

significa o financiamento de todas as atividades relacionadas com a construção, aquisição e operação de navios e instalações *offshore*, quando o pagamento de juros das linhas de crédito depende principalmente do fluxo de caixa decorrente da operação ou venda desses navios ou instalações *offshore*, ou quando as cauções estão estruturadas em torno dos navios ou das instalações *offshore*, da construção naval ou de vários acordos de fretamento.

Fonte da capacidade de reembolso

significa o total de fundos e fluxo de caixa do mutuário, bem como as considerações sobre o seu comportamento de pagamento, conforme registados pelo mutuante no momento da concessão do empréstimo, abrangendo todas as fontes de entrada de caixa (tais como rendimentos, transferências privadas regulares — alimentos, rendimentos prediais de bens imóveis, rendimentos de investimentos financeiros, rendimentos de negócios ou parcerias privadas, rendimentos de outras fontes), fundos (tais como contas poupança ou produtos de investimento) e despesas regulares.

Proporcionalidade

16. A fim de assegurar uma aplicação proporcional das presentes orientações, devem ser tidos em conta os seguintes critérios:

- a. para a Secção 4, os critérios estabelecidos no Título I das Orientações da EBA sobre governo interno;



- b. para a Secção 5, a dimensão, natureza e complexidade da linha de crédito, sem prejuízo do disposto nos artigos 18.º e 20.º da Diretiva 2014/17/UE e no artigo 8.º da Diretiva 2008/48/UE;
 - c. para a Secção 7, a dimensão, natureza e complexidade da linha de crédito e da caução;
 - d. para a Secção 8, a dimensão, natureza e complexidade da instituição; a dimensão, natureza e complexidade da linha de crédito; e o tipo, dimensão e perfil de risco do mutuário.
17. Em relação aos empréstimos aos consumidores, as instituições e os mutuantes devem assegurar que a aplicação do ponto 16 não prejudica o objetivo da proteção dos consumidores, tal como estabelecido na Diretiva 2008/48/UE e na Diretiva 2014/17/UE, e especificado de forma mais detalhada nas presentes orientações, em especial na Secção 5.1 e nas Secções 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 e 5.2.4.

3. Aplicação

Data de aplicação

18. As presentes orientações são aplicáveis a partir de 30 de junho de 2021.
19. As Secções 5 e 6 aplicam-se aos empréstimos e adiantamentos concedidos após 30 de junho de 2021. A Secção 5 também se aplica aos empréstimos e adiantamentos já existentes em 30 de junho de 2021, caso os seus termos e condições tenham sido alterados após 30 de junho de 2022, desde que tais alterações sigam uma aprovação de uma decisão de crédito específica, e se a sua implementação exigir um novo contrato de empréstimo com o mutuário ou uma adenda ao contrato existente.
20. A Secção 7 aplica-se a qualquer avaliação, monitorização ou reavaliação de cauções de bens imóveis e móveis (excluindo as cauções financeiras) realizadas após 30 de junho de 2021.
21. A Secção 8 aplica-se a todas as linhas de crédito concedidas após 30 de junho de 2021.

Disposições transitórias

22. Estas disposições específicas das orientações estão sujeitas às seguintes disposições transitórias, embora as autoridades competentes possam encurtar o período de transição, caso assim o entendam:

Em relação à Secção 8, se as instituições não dispuserem de todas as informações e dados relevantes, conforme especificado nas presentes orientações, para efeitos de monitorização de mutuários existentes ou linhas de crédito concedidas antes da data de aplicação, as instituições devem recolher as informações e dados em falta até 30 de junho de 2024, através de uma análise regular do crédito dos mutuários, conforme descrito nestas orientações.

Revogação

23. As orientações que se seguem são revogadas, com efeitos a partir da data de aplicação das presentes orientações:

Orientações sobre a avaliação da solvabilidade (EBA/GL/2015/11).

4. Governo interno para a concessão e a monitorização de crédito

24. Para além das disposições estabelecidas nas Orientações da EBA sobre governo interno, as instituições devem aplicar outras condições em relação à concessão e monitorização do crédito, conforme estabelecido nesta secção.

4.1 Governação e cultura em matéria de risco de crédito

4.1.1 Responsabilidades do órgão de administração

25. Conforme referido nas Orientações da EBA sobre governo interno, o órgão de administração deve, no que se refere à concessão de crédito:

- a. aprovar a estratégia de risco de crédito da instituição, no âmbito da estratégia de risco global, e a estratégia empresarial, para assegurar que estão em linha com o quadro de apetência pelo risco da instituição e com o planeamento de capital e liquidez, bem como com o processo de autoavaliação da adequação do capital interno (ICAAP) e com o processo de autoavaliação da adequação da liquidez interna (ILAAP), quando relevante;
- b. estabelecer a apetência pelo risco de crédito no âmbito do quadro global de apetência pelo risco, incluindo normas de concessão de crédito, declarações qualitativas, métricas e limites quantitativos, e limiares de escalamento, sem distorções relacionadas com o desempenho da atividade;
- c. aprovar o quadro do processo de aprovação de crédito, incluindo, quando relevante, as estruturas internas de concessão e monitorização de crédito, e definir as autoridades delegadas para efeitos de tomada de decisões;
- d. assegurar uma supervisão eficaz da qualidade do risco de crédito, em particular aquando da concessão de crédito e da constituição de provisões;
- e. assegurar processos adequados de aprovação, monitorização e controlo do crédito, com vista a uma gestão eficaz do risco de crédito;
- f. assegurar que todo o pessoal envolvido na tomada de risco de crédito, bem como na gestão, monitorização e controlo do risco de crédito, possui as aptidões, recursos e experiência adequados;
- g. definir, aprovar e supervisionar a implementação da cultura de risco, dos valores centrais e das expectativas da instituição no que se refere ao risco de crédito;



- h. assegurar que o quadro de remuneração, incluindo quaisquer objetivos de desempenho pertinentes, bem como o quadro de avaliação do desempenho para os responsáveis pela decisão em matéria de crédito que constituem pessoal identificado, permanecem alinhados com o risco de crédito e a apetência pelo risco de crédito.

4.1.2 Cultura de risco de crédito

- 26. As instituições devem desenvolver uma cultura de risco de crédito no âmbito da cultura de risco global, através de políticas, de comunicação e da formação de pessoal, de acordo com as Orientações da EBA sobre governo interno.
- 27. A cultura de risco de crédito deve incluir um exemplo adequado da hierarquia de topo, e assegurar que o crédito é concedido a mutuários que, tanto quanto é do conhecimento da instituição aquando da concessão do crédito, sejam capazes de cumprir os termos e condições do contrato de crédito, sendo o crédito garantido, quando for caso disso, por cauções suficientes e apropriadas, consoante o caso, e considerando o impacto na posição de capital, na rentabilidade e na sustentabilidade da instituição, bem como fatores ambientais, sociais e de governação (ASG) conexos.
- 28. As instituições devem assegurar que é implementada eficazmente, a todos os níveis da instituição, uma cultura de risco de crédito, e que todos os membros do pessoal envolvidos nos processos de tomada de risco de crédito e de gestão e monitorização do risco de crédito estão plenamente conscientes desse facto e são responsabilizados pelas suas ações.
- 29. As instituições devem adotar políticas e processos para monitorizar a adesão à cultura de risco de crédito da instituição por parte de todo o pessoal envolvido nos processos de concessão, monitorização e controlo de crédito (por exemplo, através de autoavaliações efetuadas por membros do pessoal). Em situações em que se verifiquem deficiências na cultura de crédito, evidenciadas através da autoavaliação de uma instituição ou através de ações de supervisão, a instituição deve tomar medidas bem definidas, orientadas para os resultados e oportunas para corrigir essas deficiências. A estratégia de risco de crédito, as políticas de crédito e os procedimentos devem ser adaptados para mitigar quaisquer potenciais efeitos negativos decorrentes de uma cultura de crédito deficiente.

4.2 Apetência pelo risco de crédito, estratégia e limites do risco de crédito

- 30. A apetência pelo risco de crédito, a estratégia de risco de crédito e a política global de risco de crédito devem estar alinhadas com o quadro global de apetência pelo risco da instituição. A apetência pelo risco de crédito da instituição deve especificar o âmbito e o foco do risco de crédito da instituição, a composição da carteira de crédito, incluindo a sua concentração, e os objetivos de diversificação em relação às linhas de negócio, geografias, setores económicos e produtos.



31. A apetência pelo risco de crédito deve ser implementada com recurso a métricas e limites de risco de crédito apropriados. Tais métricas e limites devem abranger aspetos fundamentais da apetência pelo risco de crédito, bem como os segmentos de clientes, a moeda, os tipos de cauções e instrumentos de redução do risco de crédito. Quando relevante, as métricas de crédito devem ser compostas por uma combinação de indicadores retrospectivos e prospetivos e devem ser adaptadas ao modelo de negócio e à complexidade da instituição.
32. As instituições devem assegurar que a apetência pelo risco de crédito e as métricas e limites associados são devidamente aplicados em cascata aos vários níveis da instituição, incluindo todas as entidades pertinentes do grupo e todas as linhas de negócio e unidades que comportem risco de crédito.
33. Para efeitos de gestão do risco de concentração, as instituições devem estabelecer limites internos quantitativos para o respetivo risco de crédito agregado, bem como carteiras com características de risco de crédito, subcarteiras e mutuários individuais partilhados. Nos casos de entidades do grupo e clientes ligados entre si, os limites também devem ter em conta a posição consolidada e subconsolidada, bem como a posição das entidades individuais a nível consolidado e subconsolidado.

4.3 Políticas e procedimentos de risco de crédito

34. As instituições devem estabelecer, nas suas políticas e procedimentos de risco de crédito, os critérios para identificar, avaliar, aprovar, monitorizar, reportar e mitigar o risco de crédito, bem como os critérios para medir as provisões tanto para efeitos contabilísticos como para efeitos de adequação dos fundos próprios. As instituições devem documentar esse quadro e atualizá-lo regularmente.
35. O objetivo prosseguido pelas políticas e procedimentos de risco de crédito deve ser o de promover uma abordagem proactiva da monitorização da qualidade de crédito, identificando a deterioração do crédito numa fase precoce e gerindo a qualidade global do crédito e o respetivo perfil de risco da carteira, nomeadamente através de novas atividades de concessão de crédito.
36. As políticas e procedimentos de risco de crédito devem abranger todas as atividades de concessão de empréstimos, classes de ativos, segmentos de clientes, produtos e linhas de crédito específicas, bem como as práticas de gestão do risco de crédito e as responsabilidades e controlos conexos.
37. As políticas e procedimentos em matéria de risco de crédito devem incluir políticas e procedimentos específicos no que se refere à concessão de empréstimos, com uma granularidade suficiente para captar as linhas de negócio específicas da instituição, para diferentes setores, de acordo com as suas diferentes complexidades e dimensões, assim como os riscos de diferentes segmentos de mercado relacionados com a linha de crédito.



38. As políticas e procedimentos em matéria de risco de crédito devem especificar:

- a. políticas, procedimentos e regras para a aprovação da concessão de crédito e a tomada de decisões, incluindo níveis de autorização adequados, estabelecidos de acordo com a apetência pelo risco de crédito e os limites deste;
- b. critérios de concessão de crédito, tendo em conta os elementos referidos no Anexo 1;
- c. requisitos para o manuseamento das informações e dados necessários para a avaliação da solvabilidade, conforme estipulado na Secção 5.1;
- d. requisitos para a avaliação da solvabilidade, incluindo uma análise da sensibilidade, conforme mencionado na Secção 5.2;
- e. requisitos relativos à agregação das posições em risco e aos limites de risco de crédito, bem como à gestão das concentrações de risco de crédito;
- f. requisitos e procedimentos relativos à aceitação e utilização de cauções e de medidas de redução do risco de crédito, para determinar a respetiva eficácia na minimização do risco inerente a uma linha de crédito — tais requisitos e procedimentos devem ser específicos de cada classe de ativos e cada tipo de produto e devem considerar devidamente o tipo, a dimensão e a complexidade das linhas de crédito que estão a ser concedidas;
- g. condições para a aplicação de decisões automatizadas no processo de concessão de crédito, incluindo a identificação de produtos, segmentos e limites para os quais são permitidas decisões automatizadas;
- h. uma abordagem baseada no risco, que estabeleça possíveis desvios em relação à norma em termos de políticas e procedimentos de crédito, bem como de critérios de concessão de crédito, incluindo:
 - i. condições que definam o processo de aprovação de desvios e exceções e os requisitos específicos de documentação, incluindo a sua auditabilidade;
 - ii. critérios para rejeições e critérios para o escalamento de desvios/exceções a níveis mais elevados da autoridade com poder decisório (incluindo derrogações, indeferimentos, posições em risco possivelmente aprovadas como exceção às normas gerais de concessão de empréstimos e outras atividades atípicas abrangidas por um processo especial com diferentes autoridades de aprovação);
 - iii. requisitos para a monitorização das circunstâncias e condições para uma decisão excecional de concessão de crédito, incluindo requisitos para a sua revisão pelas funções relevantes durante a revisão regular da aplicação e cumprimento das políticas e limites;



- i. requisitos relativos aos elementos que devem ser documentados e registados como parte do processo de concessão de crédito, incluindo para fins de amostragem e auditoria — tal deve incluir, no mínimo, os requisitos para a conclusão dos pedidos de crédito, a fundamentação/análise qualitativa e quantitativa e toda a documentação de apoio que serviu de base para a aprovação ou rejeição da linha de crédito;
 - j. requisitos de monitorização das atividades de concessão de crédito — o quadro de controlo interno deve assegurar a cobertura de todas as fases posteriores à concessão de crédito;
 - k. quando aplicável, os critérios indicados nas Secções 4.3.2, 4.3.3, 4.3.4, 4.3.5 e 4.3.6;
 - l. os critérios indicados na Secção 4.3.1 e 4.3.7.
39. No âmbito das suas políticas e procedimentos em matéria de risco de crédito, e com base na estratégia de risco de crédito, as instituições devem também ter em conta os princípios da concessão responsável de empréstimos. Em particular:
- a. devem considerar a situação específica de um mutuário, nomeadamente o tratamento justo dos mutuários que se encontram em dificuldades económicas;
 - b. devem conceber produtos de crédito que sejam oferecidos aos consumidores de uma forma responsável.
40. No que se refere aos produtos de crédito que são oferecidos aos consumidores, as instituições devem assegurar que os critérios de concessão de crédito não geram dificuldades indevidas e sobre-endividamento para os mutuários e as suas famílias.
41. Nas suas políticas e procedimentos em matéria de risco aplicáveis às decisões de crédito, mencionados no ponto 38(a), assim como nas avaliações da solvabilidade, mencionadas no ponto 38(d), as instituições devem também especificar a utilização de quaisquer modelos automatizados na avaliação da solvabilidade e nos processos de decisão em matéria de crédito, de uma forma que seja adequada à dimensão, natureza e complexidade da linha de crédito e aos tipos de mutuários. Em especial, as instituições devem estabelecer mecanismos de governação adequados para a conceção e a utilização de tais modelos e para a gestão do risco do modelo conexo, tendo em conta os critérios descritos na Secção 4.3.4 e os aspetos associados ao risco do modelo constantes das Orientações da EBA relativas ao processo de revisão e avaliação pelo supervisor¹⁴.
42. As instituições devem assegurar que as políticas e procedimentos em matéria de risco de crédito são concebidos de forma a minimizar o risco de fraude interna ou externa no processo de concessão de crédito. As instituições devem dispor de processos adequados para monitorizar qualquer comportamento suspeito ou fraudulento.

¹⁴ EBA/GL/2014/13.



43. As instituições devem rever regularmente as políticas e procedimentos em matéria de risco de crédito e, para esse efeito, devem identificar claramente as funções e os membros do pessoal encarregados de manter atualizadas políticas e procedimentos específicos, bem como as respetivas funções e responsabilidades a este respeito.

4.3.1 Políticas e procedimentos de combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo

44. As instituições devem ainda especificar nas suas políticas de que modo identificam, analisam e gerem os riscos de branqueamento de capitais e de financiamento do terrorismo (BC/FT) aos quais ficam expostas como resultado das suas atividades de concessão de crédito¹⁵. Em especial, as instituições devem:

- a. ao nível da sua atividade, identificar, avaliar e gerir o risco de BC/FT associado ao tipo de clientes que servem, aos produtos de crédito que fornecem, às zonas geográficas a que estão expostos e aos canais de distribuição que utilizam;
- b. ao nível das relações individuais, identificar, avaliar e gerir o risco de BC/FT associado a tais relações — nesse âmbito, as instituições devem:
 - i. considerar a finalidade do crédito;
 - ii. considerar em que medida a associação à linha de crédito de uma pessoa singular ou coletiva que não é nem o mutuário nem a instituição dá origem a um risco de BC/FT;
 - iii. em particular, em situações em que seja estabelecido um risco de BC/FT associado à relação individual, as instituições devem tomar medidas baseadas no risco para compreender se os fundos utilizados para reembolsar o crédito, incluindo caixa ou equivalentes de caixa dados em caução, provêm de fontes legítimas. Ao considerar a legitimidade da fonte dos fundos, as instituições devem ter em conta a atividade que gerou os fundos e se tal informação é credível e coerente com o conhecimento da instituição acerca do cliente e da respetiva atividade profissional.

45. As instituições devem ter processos internos para assegurar que as informações obtidas para efeitos de avaliação da solvabilidade, tais como as informações especificadas na Secção 5.1 e no Anexo 2 das presentes orientações, também contribuem para os seus processos de anti-branqueamento de capitais e de combate ao financiamento do terrorismo (ABC/CFT).

¹⁵ A Diretiva (UE) 2015/849 exige que as instituições apliquem e mantenham políticas e procedimentos eficazes para prevenir o BC/FT, bem como para detetar e travar estes fenómenos nos casos em que se verificam. Para mais informações sobre estes pontos, as instituições devem também consultar as Orientações conjuntas relativas aos fatores de risco (JC 2017 37) das ESA.



46. As instituições devem dispor de políticas e procedimentos para assegurar que o desembolso dos empréstimos é feito de acordo com a decisão em matéria de crédito e com o contrato de empréstimo. Devem também assegurar que existem controlos apropriados para identificar, avaliar e gerir os riscos de BC/FT e que são mantidos registos pertinentes, de acordo com as obrigações mais amplas das instituições em termos de ABC/CFT ao abrigo da Diretiva (UE) 2015/849.

4.3.2 Operações alavancadas

47. Como parte das suas políticas e procedimentos, as instituições devem dispor de uma definição abrangente de operações alavancadas, que tenha em consideração o nível de alavancagem do mutuário e o objetivo da transação. Essa definição deve abranger todas as linhas de negócio e unidades que acarretem risco de crédito.

48. O âmbito e a aplicação da definição de operação alavancada por parte de uma instituição devem ser revistos regularmente para assegurar que não houve exclusões indevidas.

49. As instituições devem definir a sua apetência e estratégia em relação a operações alavancadas de forma a abranger todas as unidades de negócio pertinentes envolvidas nessas operações. As instituições devem definir quais os tipos de operações alavancadas que estão dispostas a realizar, bem como valores aceitáveis para os parâmetros, tais como a notação, a probabilidade de incumprimento, o nível de cobertura por caução e os níveis de alavancagem, incluindo a nível de cada setor, quando pertinente.

50. As instituições devem definir a sua apetência pelo risco no que se refere à sindicância de operações alavancadas, bem como derivar um quadro abrangente de limites, incluindo limites de subscrição específicos e um conjunto granular de sublimites, detalhando tanto os limites máximos como a natureza das transações nas quais a instituição está disposta a participar.

51. As instituições devem estabelecer uma estrutura de governação robusta para operações alavancadas, possibilitando uma supervisão abrangente e coerente de todas as transações alavancadas por elas originadas, sindicadas ou adquiridas, incluindo, quando for caso disso, acordos de «melhores esforços» e «acordos de círculo restrito», bem como empréstimos bilaterais padrão concedidos a micro, pequenas, médias e grandes empresas.

52. As instituições devem assegurar que todas as operações alavancadas são adequadamente analisadas, em conformidade com a apetência pelo risco, as estratégias e as políticas das instituições, e aprovadas pelos responsáveis pela decisão em matéria de crédito pertinentes. Para operações que comportem riscos de sindicância e de subscrição, devem existir requisitos e processos de aprovação específicos.

4.3.3 Inovação de base tecnológica para efeitos de concessão de crédito

53. Ao recorrer a inovação de base tecnológica para efeitos de concessão de crédito, as instituições devem fazer o seguinte:



- a. Captar adequadamente, nos seus quadros de gestão e controlo de riscos, os riscos inerentes à inovação de base tecnológica que está a ser utilizada. Devem fazê-lo de uma forma que seja proporcional ao modelo de negócio, à posição em risco de crédito, à complexidade dos métodos e ao âmbito da utilização da inovação de base tecnológica.
- b. Assegurar que o órgão de administração tem uma compreensão suficiente da utilização da inovação de base tecnológica, das suas limitações e do impacto que tal utilização tem sobre os procedimentos de concessão de crédito.
- c. Compreender os modelos subjacentes utilizados, incluindo as suas capacidades, pressupostos e limitações, bem como assegurar a sua rastreabilidade, auditabilidade, robustez e resiliência.
- d. Assegurar que os modelos são adequados ao fim a que se destinam, tendo em conta a tarefa identificada e outros critérios, tais como o seu desempenho e utilização. Se forem necessárias explicações durante a utilização dos modelos, deve considerar-se o desenvolvimento de um modelo interpretável.
- e. Compreender a qualidade dos dados e dos parâmetros do modelo e detetar e prevenir distorções no processo de decisão em matéria de crédito, assegurando a existência de salvaguardas apropriadas para garantir a confidencialidade, a integridade e a disponibilidade da informação e dos sistemas.
- f. Assegurar que o desempenho do modelo, incluindo a validade e a qualidade dos seus resultados, é continuamente monitorizado e que são tomadas medidas corretivas adequadas em tempo útil no caso de serem detetados problemas (por exemplo, agravamento ou desvio em relação ao comportamento esperado).

4.3.4 Modelos de avaliação da solvabilidade e tomada de decisões em matéria de crédito

54. Ao utilizar modelos automatizados para a avaliação da solvabilidade e a tomada de decisões em matéria de crédito, as instituições devem compreender os modelos utilizados, bem como a sua metodologia, dados de entrada, pressupostos, limitações e resultados, e devem dispor de:
- a. políticas e procedimentos internos que detetem e previnam distorções e garantam a qualidade dos dados de entrada;
 - b. medidas para garantir a rastreabilidade, auditabilidade, robustez e resiliência dos dados introduzidos e dos resultados;
 - c. políticas e procedimentos internos que assegurem que a qualidade dos resultados do modelo é avaliada regularmente, utilizando medidas adequadas à utilização do modelo, incluindo verificações *a posteriori* do desempenho do modelo;



- d. mecanismos de controlo, sobreposições aos modelos e procedimentos de escalamento no âmbito do quadro regular de tomada de decisões em matéria de crédito, incluindo abordagens qualitativas, ferramentas de avaliação qualitativa do risco (incluindo pareceres de peritos e análises críticas) e limites quantitativos.
55. As instituições devem dispor de documentação adequada do modelo que abranja:
- a. a metodologia, os pressupostos e os dados introduzidos, e uma abordagem para detetar e prevenir distorções e assegurar a qualidade dos dados de entrada;
 - b. a utilização dos resultados do modelo no processo de tomada de decisão e a monitorização do impacto dessas decisões automatizadas na qualidade global da carteira ou dos produtos em relação aos quais o modelo é utilizado.

4.3.5 Fatores ambientais, sociais e de governação

56. As instituições devem incorporar fatores ASG e os riscos associados nas suas políticas de apetência pelo risco de crédito e gestão do risco, bem como nas suas políticas e procedimentos em matéria de risco de crédito, adotando uma abordagem holística.
57. As instituições devem ter em conta os riscos associados aos fatores ASG nas condições financeiras dos mutuários e, em particular, o impacto potencial dos fatores ambientais e das alterações climáticas na sua apetência, políticas e procedimentos em matéria de risco de crédito. Os riscos das alterações climáticas no que se refere ao desempenho financeiro dos mutuários podem materializar-se principalmente como riscos físicos, como os riscos para o mutuário decorrentes dos efeitos físicos das alterações climáticas, incluindo riscos de responsabilidade por contribuírem para as alterações climáticas, ou riscos de transição como, por exemplo, os riscos para o mutuário decorrentes da transição para uma economia hipocarbónica e resistente às alterações climáticas. Além disso, podem existir outros riscos, tais como alterações nas preferências do mercado e dos consumidores e riscos jurídicos que podem afetar o desempenho dos ativos subjacentes.

4.3.6 Concessão de empréstimos sustentável do ponto de vista ambiental

58. As instituições que concedem ou preveem conceder linhas de crédito ambientalmente sustentáveis devem especificar, no âmbito das suas políticas e procedimentos em matéria de risco de crédito, os detalhes específicos das suas políticas e procedimentos de crédito ambientalmente sustentáveis, de uma forma que abranja a concessão e a monitorização dessas linhas de crédito. Essas políticas e procedimentos devem, em particular:
- a. Fornecer uma lista dos projetos e atividades (bem como os respetivos critérios) que a instituição considera elegíveis para uma concessão de empréstimos ambientalmente sustentável, ou uma referência a normas existentes pertinentes relativas à concessão de empréstimos ambientalmente sustentável, que definam que tipo de concessão de empréstimos é considerado ambientalmente sustentável;



- b. Especificar o processo através do qual as instituições avaliam se os proventos das linhas de crédito ambientalmente sustentáveis que concederam são utilizados para atividades ambientalmente sustentáveis. No que se refere à concessão de empréstimos a empresas, o processo deve incluir:
- i. a recolha de informações sobre os objetivos a nível climático e ambiental, ou outros objetivos empresariais sustentáveis, dos mutuários;
 - ii. a avaliação da conformidade dos projetos de financiamento dos mutuários com os projetos ou atividades ambientalmente sustentáveis elegíveis e os critérios conexos;
 - iii. a garantia de que os mutuários estão dispostos e são capazes de monitorizar e comunicar adequadamente a afetação dos proventos aos projetos ou atividades ambientalmente sustentáveis;
 - iv. a monitorização, numa base regular, da correta afetação dos proventos (o que pode implicar pedir aos mutuários que forneçam informações atualizadas sobre a utilização dos proventos até que a linha de crédito pertinente seja reembolsada).
59. As instituições devem enquadrar as suas políticas e procedimentos de concessão de empréstimos ambientalmente sustentável no contexto dos seus objetivos, estratégia e política globais no que se refere ao financiamento sustentável. Em particular, as instituições devem estabelecer metas qualitativas e, quando pertinente, quantitativas, para apoiar o desenvolvimento e a integridade da sua atividade de concessão de créditos ambientalmente sustentável, bem como avaliar em que medida esse desenvolvimento está em conformidade com os seus objetivos globais em termos de clima e de sustentabilidade ambiental, ou em que medida está a contribuir para os mesmos.

4.3.7 Infraestrutura de dados

60. As instituições devem dispor de infraestruturas de dados adequadas, bem como de políticas e procedimentos pertinentes para apoiar o processo de concessão de crédito e para efeitos de gestão e monitorização do risco de crédito ao longo do ciclo de vida das linhas de crédito (por exemplo, concessão de empréstimos e avaliação da solvabilidade, avaliação do risco, análise e monitorização do crédito). A infraestrutura de dados deve assegurar a continuidade, integridade e segurança das informações sobre a posição em risco, o mutuário e a caução, desde a concessão e ao longo do ciclo de vida da linha de crédito.
61. A infraestrutura de dados deve ser detalhada e dotada de uma granularidade suficiente para captar informações específicas para cada crédito, em especial os critérios efetivos de concessão de crédito aplicados aquando da concessão, permitindo que os dados relativos ao mutuário sejam associados a dados relativos à caução, para apoiar uma monitorização eficaz do risco de crédito (ver a Secção 8) e proporcionar uma pista de auditoria efetiva, uma medição do



desempenho e da eficiência operacionais e do crédito, bem como o rastreamento de desvios em relação à política, exceções e derrogações (incluindo derrogações à notação ou classificação do crédito/da operação).

62. Para efeitos de conceção e manutenção desta infraestrutura de dados, as instituições devem ponderar utilizar os campos de dados pertinentes constantes dos modelos da EBA relativos a operações de crédito malparado¹⁶.

4.4 Tomada de decisões em matéria de crédito

63. As instituições devem estabelecer um quadro claro e bem documentado para a tomada de decisões em matéria de crédito, que deve definir uma estrutura clara e sólida no que se refere às responsabilidades de decisão em matéria de crédito no seio de uma instituição, incluindo uma descrição da hierarquia dos responsáveis pela decisão em matéria de crédito e da sua distribuição dentro da estrutura organizacional e empresarial da instituição, assim como os respetivos circuitos de transmissão de informações.
64. A estrutura dos responsáveis pela decisão em matéria de crédito deve ser harmonizada e integrada com a apetência pelo risco de crédito e as políticas e limites de risco de crédito, refletindo ainda o modelo de negócio das instituições. A distribuição dos responsáveis pela decisão em matéria de crédito na estrutura organizacional e empresarial deve refletir a apetência e os limites do risco de crédito em cascata dentro de uma organização e basear-se em critérios objetivos, incluindo indicadores de risco.
65. O quadro de decisão em matéria de crédito deve definir claramente os poderes de decisão e as limitações de cada responsável pela decisão e de quaisquer modelos automatizados para efeitos de decisão em matéria de crédito, em conformidade com os critérios para tais modelos estabelecidos na Secção 4.3.4. Estes poderes e limitações devem ter em conta as características da carteira de crédito, incluindo os seus objetivos de concentração e diversificação, no que diz respeito às linhas de negócio, geografias, setores económicos e produtos, bem como os limites de crédito e as posições em risco máximas. Quando pertinente, as instituições devem estabelecer prazos para os poderes delegados ou a dimensão das aprovações delegadas.
66. Ao delegar poderes de decisão em matéria de crédito, incluindo limites, a membros do pessoal, as instituições devem considerar as especificidades das linhas de crédito sujeitas a essa decisão individual, incluindo a sua dimensão e complexidade, e os tipos e perfis de risco dos mutuários. As instituições devem também assegurar que esses membros do pessoal possuem formação adequada e os conhecimentos e a antiguidade pertinentes para a autoridade específica que lhes foi delegada.
67. O quadro de decisão em matéria de crédito deve ter em conta a perspetiva de risco na tomada de decisões. Deve também ter em conta as especificidades dos produtos de crédito e dos

¹⁶ <https://eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/eba-work-on-npls>



mutuários, incluindo o tipo de produto, a dimensão da linha de crédito ou do limite e o perfil de risco do mutuário.

68. O quadro deve também especificar as modalidades de trabalho dos comités de crédito e as funções dos seus membros, incluindo, quando aplicável, aspetos como os procedimentos de votação (unanimidade ou maioria simples de votos).
69. Se, no que se refere a decisões em matéria de crédito positivas, as instituições concederem direitos de veto específicos ao responsável pela função de gestão de risco, estas devem considerar a possibilidade de conceder esse direito de veto a membros adicionais do pessoal pertencente à função de gestão de risco no que se refere a decisões em matéria de crédito específicas, a fim de assegurar que esse veto possa ser exercido, se for caso disso, em todos os níveis do quadro de decisão em matéria de crédito situados abaixo do órgão de administração. As instituições devem especificar o âmbito desses direitos de veto, os procedimentos de escalamento ou de recurso e a forma como o órgão de administração será envolvido.

4.4.1 Objetividade e imparcialidade na tomada de decisões em matéria de crédito

70. As instituições devem assegurar que as decisões tomadas pelos responsáveis pela decisão em matéria de crédito são imparciais e objetivas e não são afetadas por qualquer conflito de interesses, em conformidade com as Orientações da EBA sobre governo interno. Mais concretamente, para efeitos das presentes orientações, as instituições devem assegurar que qualquer indivíduo envolvido na tomada de decisões em matéria de crédito, designadamente os membros do pessoal e os membros do órgão de administração, não participa nas decisões em matéria de crédito se ocorrer alguma das seguintes situações:
- a. um indivíduo envolvido na tomada de decisões em matéria de crédito tem uma relação pessoal ou profissional (que não a relação profissional ao representar a instituição) com o mutuário;
 - b. um indivíduo envolvido na tomada de decisões em matéria de crédito tem um interesse económico ou qualquer outro interesse, incluindo um interesse direto ou indireto, real ou potencial, financeiro ou não financeiro, relacionado com o mutuário;
 - c. um indivíduo envolvido na tomada de decisões em matéria de crédito tem uma influência política indevida sobre o mutuário ou uma relação política com o mesmo.
71. Não obstante as estruturas de governação implementadas nas instituições para operacionalizar o quadro de decisão em matéria de crédito, as instituições devem dispor de políticas, procedimentos e controlos organizacionais que garantam e salvaguardem a objetividade e imparcialidade do processo de decisão em matéria de crédito. Estas políticas, procedimentos e controlos organizacionais, incluindo quaisquer medidas de atenuação, devem ser claramente definidos e compreendidos e abordar quaisquer potenciais conflitos de interesses. As instituições devem assegurar uma supervisão eficaz das decisões tomadas pelos responsáveis



pela decisão em matéria de crédito, incluindo a concessão de crédito, para salvaguardar a sua objetividade e imparcialidade.

4.5 Gestão do risco de crédito e quadros de controlo interno

72. De acordo com as Orientações da EBA sobre governo interno, as instituições devem implementar um quadro de controlo interno robusto e amplo, incluindo a gestão do risco de crédito, respeitando, nomeadamente, os princípios da responsabilização, segregação e independência de funções e responsabilidades, crítica construtiva e garantia dos resultados.
73. A gestão do risco e os controlos internos no que se refere ao risco de crédito devem ser integrados nos quadros globais de gestão do risco e de controlo interno da instituição, bem como na estrutura organizacional e de tomada de decisões. As instituições devem assegurar que o quadro de controlo interno, incluindo a gestão do risco de crédito, apoia uma análise, monitorização e tomada de risco de crédito sólidas e adequadas, ao longo do ciclo de vida de uma linha de crédito, incluindo a conceção e desenvolvimento do produto específico, das vendas e da administração.
74. As instituições devem criar mecanismos para uma comunicação de informações regular e transparente, para que o órgão de administração, o seu comité de risco (se tiver sido criado) e todas as unidades ou funções pertinentes disponham de relatórios atempados, precisos e concisos e possam tomar medidas fundamentadas e eficazes no âmbito dos respetivos mandatos, com vista a garantir a identificação, medição ou análise, monitorização e gestão do risco de crédito (ver também a Secção 8).
75. As instituições devem definir, de forma clara e transparente, a atribuição de responsabilidades e autoridade dentro da organização, nas linhas de negócio, unidades e funções e entre elas, incluindo a gestão do risco. Para tal, as instituições devem definir claramente as funções responsáveis pela execução das diversas tarefas relacionadas com a tomada de risco de crédito e o processo de decisão em matéria de crédito, especificando-as de forma a não gerar um conflito de interesses e a assegurar uma gestão eficaz do risco de crédito.
76. As linhas de negócio e unidades que originam o risco de crédito devem ser as principais responsáveis pela gestão do risco de crédito gerado pelas suas atividades ao longo do período de vigência do crédito. Estas linhas de negócio e unidades devem dispor de controlos internos adequados para assegurar o cumprimento das políticas internas e dos requisitos externos pertinentes.
77. Em consonância com as Orientações da EBA sobre governo interno, as instituições devem ter uma função de gestão de risco responsável por assegurar os controlos adequados do risco de crédito. A função de gestão de risco deve ser independente das unidades nas quais é gerado o negócio.
78. Para efeitos do ponto 75, as instituições devem considerar as seguintes áreas/tarefas:



- a. desenvolvimento e manutenção de processos e procedimentos de concessão e monitorização de créditos;
- b. definir e desenvolver processos, mecanismos e metodologias para a apetência pelo risco de crédito, uma estratégia e políticas relativas ao risco de crédito, incluindo o processo global de cascata no que se refere às políticas e procedimentos, assim como uma estratégia de negócio;
- c. conceber e implementar um quadro adequado para a tomada de decisões em matéria de crédito, de acordo com as presentes orientações;
- d. conceber, definir e levar a cabo a monitorização do risco de crédito e a comunicação de informações no que se refere a tal risco, incluindo sistemas de alerta precoce, monitorização da carteira de crédito e do risco agregado, nomeadamente no que se refere ao ICAAP e a quaisquer métricas regulamentares aplicáveis como, por exemplo, regras relativas a grandes riscos;
- e. realizar uma avaliação da solvabilidade e uma análise do risco de crédito para fins de classificação ou notação;
- f. definir as condições de um parecer independente/alternativo sobre a avaliação da solvabilidade e a análise do risco de crédito para efeitos da tomada de decisões em matéria de crédito, especificando em que circunstâncias esse parecer independente/alternativo é pertinente, atendendo às especificidades da linha de crédito, à sua dimensão e ao perfil de risco do mutuário;
- g. avaliar a adequação das provisões de acordo com o quadro contabilístico pertinente;
- h. desenvolver novos produtos de crédito, considerando também os requisitos para o processo de aprovação de novos produtos, e monitorizar de forma contínua a adequação dos produtos de crédito;
- i. gerir os pagamentos em atraso até 90 dias e as exposições não produtivas, e conceder e monitorizar medidas de diferimento, em consonância com as disposições das Orientações da EBA sobre a gestão de exposições não produtivas e exposições reestruturadas¹⁷, com as Orientações da EBA relativas a pagamentos em atraso e execução hipotecária ao abrigo da Diretiva 2014/17/UE¹⁸ e com as políticas internas da instituição – no que se refere à concessão de empréstimos a consumidores, tais tarefas também podem incluir, se for caso disso, contactar consultores independentes e serviços de aconselhamento em matéria de dívida;

¹⁷ EBA/GL/2018/06.

¹⁸ EBA/GL/2015/12.



- j. realizar testes de esforço em relação à carteira de crédito agregada, bem como em relação a subcarteiras e segmentos geográficos pertinentes;
- k. monitorizar as posições em risco individuais através de análises regulares do crédito, de acordo com os requisitos definidos na Secção 8, incluindo análises das linhas de crédito por amostragem;
- l. garantir a integridade e fiabilidade do processo de afetação das notações internas, conforme descrito no artigo 173.º do Regulamento (UE) n.º 575/2013, quando pertinente para as instituições com autorização para utilizar uma abordagem baseada em notações internas, e a integridade e fiabilidade da escala de notação e do processo de afetação de notações utilizado pela instituição, para as instituições que utilizam o método padrão;
- m. realizar controlos da qualidade das análises do crédito, tendo em conta uma amostra de dimensão adequada e assegurando que o risco de crédito é devidamente identificado, medido, monitorizado e gerido no âmbito das atividades de geração de negócio da instituição e que são comunicadas regularmente informações ao órgão de administração da instituição.

4.6 Recursos e competências

79. As instituições devem ter recursos e pessoal suficientes afeto à tomada de risco de crédito e, em particular, à tomada de decisões em matéria de crédito, à gestão do risco de crédito e ao controlo interno. A estrutura organizacional deve ser revista periodicamente para assegurar que existem recursos, competências e conhecimentos especializados adequados nas funções de gestão do risco de crédito para gerir eficazmente tal risco.
80. As instituições devem assegurar que os membros do pessoal envolvidos na concessão de crédito, em particular na tomada de decisões, na gestão do risco e no controlo interno, possuem um nível adequado de experiência, aptidões e competência em matéria de crédito.
81. O pessoal envolvido na concessão de crédito, incluindo a tomada de decisões em matéria de crédito, a gestão do risco de crédito e o controlo interno, deve receber frequentemente formação adequada, o que implica ponderar alterações nos quadros jurídico e regulamentar aplicáveis. A formação deve estar alinhada com a cultura de crédito e a estratégia de negócio das instituições e deve ser ministrada regularmente, para assegurar que todo o pessoal pertinente possui as competências adequadas e está familiarizado com as políticas, procedimentos e processos das instituições em matéria de crédito.

4.7 Remuneração

82. No âmbito dos requisitos relativos às políticas de remuneração das instituições, estabelecidos nos artigos 74.º, 75.º e 92.º da Diretiva 2013/36/UE, nas Orientações da EBA relativas às



políticas e práticas de remuneração relacionadas com a venda e o fornecimento de produtos e serviços bancários de retalho, nas Orientações da EBA relativas a políticas de remuneração sãs, nos termos dos artigos 74.º, n.º 3, e 75.º, n.º 2, da Diretiva 2013/36/UE, e à divulgação de informações, nos termos do artigo 450.º do Regulamento (UE) n.º 575/2013, e no artigo 7.º da Diretiva 2014/17/UE, as políticas e práticas de remuneração das instituições devem estar em conformidade com a abordagem em termos de gestão do risco de crédito, apetência pelo risco de crédito e estratégias, sem criar conflitos de interesses. As políticas e práticas de remuneração aplicáveis ao pessoal e, em particular, ao pessoal identificado envolvido na concessão, administração e monitorização do crédito, devem ser coerentes, sem incentivos a uma tomada de riscos que exceda o risco tolerado da instituição, e devem estar alinhadas com a estratégia de negócio, os objetivos e os interesses a longo prazo da instituição. Além disso, as políticas e práticas de remuneração devem incorporar medidas de gestão de conflitos de interesses, com vista a proteger os consumidores de prejuízos indesejáveis decorrentes da remuneração do pessoal de vendas.

83. As políticas e práticas de remuneração das instituições devem, em particular, assegurar que o processo de medição do desempenho e do risco para determinar a remuneração variável do pessoal envolvido na concessão de crédito inclui métricas apropriadas de qualidade do crédito, que estejam em consonância com a apetência pelo risco de crédito apresentada pela instituição.

5. Procedimentos de concessão de empréstimos

5.1 Informação e documentação

84. As instituições e os mutuantes devem dispor de informações e dados suficientes, precisos e atualizados que permitam avaliar a solvabilidade e o perfil de risco do mutuário antes de celebrarem um contrato de empréstimo.
85. Para efeitos de avaliação da solvabilidade dos consumidores, as instituições e os mutuantes devem ter à sua disposição e utilizar informações com base em provas necessárias e adequadas, pelo menos em relação aos seguintes aspetos:
- finalidade do empréstimo, quando pertinente para o tipo de produto;
 - emprego;
 - fonte da capacidade de reembolso;
 - composição do agregado familiar e dependentes;
 - compromissos financeiros e despesas relacionadas com o pagamento de juros conexos;
 - despesas regulares;
 - caução (para empréstimos garantidos);
 - outros fatores de redução do risco, tais como garantias pessoais, quando disponíveis.

As instituições e os mutuantes podem considerar utilizar informações, dados e provas específicos estabelecidos no Anexo 2.

86. Para efeitos de avaliação da solvabilidade das micro, pequenas, médias e grandes empresas, as instituições devem ter à sua disposição e utilizar informações, com base em provas necessárias e adequadas, pelo menos em relação aos seguintes aspetos:
- finalidade do empréstimo, quando pertinente para o tipo de produto;
 - rendimentos e fluxo de caixa;
 - situação financeira e compromissos, incluindo os ativos dados como garantia e os passivos contingentes;
 - modelo de negócio e, quando pertinente, a estrutura empresarial;
 - planos de negócios assentes em projeções financeiras;
 - caução (para empréstimos garantidos);
 - outros fatores de redução do risco, tais como garantias pessoais, quando disponíveis;



- h. documentação jurídica específica para o tipo de produto (por exemplo, licenças, contratos).

As instituições podem considerar usar informações, dados e provas específicos estabelecidos Anexo 2.

- 87. As instituições e os mutuantes podem utilizar as informações e dados já disponíveis para clientes e mutuários existentes, de acordo com os requisitos do Regulamento (UE) 2016/679, quando tais informações e dados forem relevantes e estiverem atualizados.
- 88. Se as informações e dados não estiverem prontamente disponíveis, as instituições e os mutuantes devem recolher as informações e dados necessários junto do mutuário e/ou de terceiros, incluindo bases de dados pertinentes, quando for o caso. Para a recolha de informações e dados sobre o mutuário junto de terceiros, as instituições e os mutuantes devem assegurar que são cumpridos os requisitos do Regulamento (UE) 2016/679.
- 89. Se as instituições e os mutuantes tiverem preocupações quanto à exatidão e fiabilidade das informações e dos dados, devem realizar as verificações necessárias e consultas razoáveis junto do mutuário e de terceiros (por exemplo, empregador, autoridades públicas, bases de dados pertinentes), bem como tomar medidas razoáveis para confirmar as informações e os dados recolhidos. Antes de fazerem tais consultas a terceiros relativamente aos dados pessoais do mutuário, as instituições e os mutuantes devem assegurar-se de que são cumpridos os requisitos do Regulamento (UE) 2016/679, em especial no que diz respeito ao facto de o mutuário ter sido informado e a sua autorização obtida.
- 90. As instituições e os mutuantes devem ter uma visão única e precisa do cliente que possibilite uma avaliação da capacidade do mutuário de reembolsar os compromissos financeiros e pagar os juros conexos. Esta visão única do cliente aplica-se a mutuários individuais, famílias, conforme apropriado, e membros de grupos consolidados no que se refere às empresas. A visão única do cliente deve ser complementada com informações fornecidas pelo mutuário sobre os ativos e passivos detidos noutras instituições ou mutuantes.
- 91. Se for provável que o mutuário enfrente dificuldades financeiras para cumprir as obrigações contratuais do empréstimo, as instituições e os mutuantes devem solicitar-lhe documentação fidedigna que forneça projeções realistas da sua capacidade de manter a solvência. Neste caso, podem ser utilizadas tanto informações de terceiros, nomeadamente consultores fiscais, auditores e outros peritos, como informações dos mutuários.
- 92. Se um contrato de empréstimo envolver garantias de terceiros, as instituições e os mutuantes devem dispor de um nível suficiente de informações e dados necessários para avaliar a garantia e, quando pertinente, a situação financeira do garante.
- 93. Se o mutuário for membro de um grupo de clientes ligados entre si, as instituições devem recolher as informações necessárias no que se refere aos clientes ligados entre si pertinentes, de acordo com as Orientações da EBA sobre clientes ligados entre si, especialmente quando o reembolso depende do fluxo de caixa proveniente de outras partes ligadas pertencentes ao mesmo grupo.



94. As instituições e os mutuantes devem documentar as informações e dados que levam à aprovação do crédito, incluindo as ações e avaliações por eles realizadas, e manter essa documentação num formato acessível (prontamente disponível para as autoridades competentes) pelo menos durante a vigência do contrato de empréstimo.

5.2 Avaliação da solvabilidade do mutuário

5.2.1 Disposições gerais para os empréstimos aos consumidores

95. As instituições devem analisar o pedido de empréstimo do mutuário de modo a garantir que o pedido está em conformidade com a apetência pelo risco, as políticas, os critérios de concessão de crédito, os limites e as métricas relevantes das instituições de crédito, bem como com quaisquer medidas macroprudenciais relevantes, quando aplicadas pela autoridade responsável designada.
96. As instituições e os mutuantes devem, em conformidade com a legislação pertinente em matéria de proteção do consumidor, avaliar a capacidade e a probabilidade de o mutuário cumprir as obrigações decorrentes do contrato de empréstimo, realizando, em particular, uma avaliação da fonte de capacidade de reembolso do mutuário, tendo em conta as especificidades do empréstimo, tais como a natureza, o prazo de vencimento e a taxa de juro.
97. No caso de um empréstimo garantido, a caução, por si só, não devem 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 caução 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, com exceção das situações em que o contrato de empréstimo prevê que o reembolso do empréstimo se baseia na venda do imóvel hipotecado ou em garantias com liquidez que tenham sido prestadas.
98. Ao avaliar a capacidade do mutuário para cumprir as obrigações decorrentes do contrato de empréstimo, as instituições e os mutuantes devem ter em conta fatores pertinentes que possam influenciar a capacidade de reembolso presente e futura do mutuário e devem evitar gerar dificuldades indevidas e sobre-endividamento. Os fatores devem incluir outras obrigações de pagamento de juros, a sua duração remanescente, as respetivas taxas de juros e montantes em dívida, e o comportamento de reembolso, por exemplo, provas de quaisquer pagamentos em falta e respetivas circunstâncias, bem como impostos e seguros diretamente relevantes, se forem conhecidos.
99. Se o pedido de empréstimo for apresentado conjuntamente por mais de um mutuário, as instituições e os mutuantes devem realizar a avaliação da solvabilidade com base na capacidade de reembolso conjunta dos mutuários.
100. Se um contrato de empréstimo implicar a prestação de qualquer forma de garantia de terceiros, as instituições devem avaliar o nível de proteção proporcionado pela garantia e, se relevante, realizar uma avaliação da solvabilidade do garante, aplicando as disposições pertinentes destas orientações consoante o garante seja uma pessoa singular ou uma empresa.



101. Para avaliar a capacidade do mutuário de cumprir as obrigações decorrentes do contrato de empréstimo, as instituições e os mutuantes devem adotar métodos e abordagens adequadas, que podem incluir modelos, desde que as presentes orientações sejam cumpridas. A seleção do método conveniente e adequado dependerá do nível de risco, da dimensão e do tipo de empréstimo.

5.2.2 Concessão de empréstimos a consumidores para imóveis de habitação

102. Esta secção especifica os fatores relevantes para avaliar a probabilidade de o mutuário cumprir as obrigações decorrentes de um contrato de empréstimo, tal como referido no artigo 18.º, n.º 1, e no artigo 20.º, n.º 1, da Diretiva 2014/17/UE. Em relação aos contratos de empréstimo sujeitos à legislação nacional que transpõe a referida diretiva, as instituições e os mutuantes devem aplicar, para além do disposto na Secção 5.2.1, as disposições constantes da presente secção.

103. Quando necessário, em particular no caso de mutuários que trabalham por conta própria ou que têm rendimentos sazonais ou outros rendimentos irregulares, as instituições e os mutuantes devem proceder a consultas razoáveis e tomar medidas razoáveis para verificar as informações relativas à fonte da capacidade de reembolso.

104. Se o prazo do empréstimo for além da idade de reforma prevista do mutuário, as instituições e os mutuantes deverão prestar particular atenção à adequabilidade da fonte provável da capacidade de reembolso do mutuário e à sua capacidade de continuar a cumprir as obrigações decorrentes do contrato de empréstimo durante a reforma.

105. As instituições e os mutuantes deverão garantir que a capacidade do mutuário para cumprir as obrigações decorrentes do contrato de empréstimo não se baseia num presumível aumento significativo do respetivo rendimento, a menos que a documentação forneça indícios suficientes nesse sentido.

106. Ao avaliar a capacidade do mutuário para cumprir as obrigações decorrentes do contrato de empréstimo, as instituições e os mutuantes deverão ter em conta as despesas fixas e outras despesas não supérfluas, tais como as obrigações atuais do mutuário, incluindo a devida fundamentação e consideração das despesas de subsistência.

107. Como parte da avaliação da solvabilidade, as instituições e os mutuantes devem realizar análises de sensibilidade que reflitam potenciais acontecimentos negativos no futuro, incluindo uma redução dos rendimentos, um aumento das taxas de juro nos casos de contratos de empréstimo a taxa variável, uma amortização negativa do empréstimo; e o pagamento de uma prestação de capital no final do contrato ("*balloon payment*") ou pagamentos diferidos do capital ou dos juros.

108. No caso dos empréstimos em moeda estrangeira, conforme definidos no artigo 4.º, ponto 28, da Diretiva 2014/17/UE, as instituições e os mutuantes devem também ter em conta, na sua avaliação da capacidade do mutuário para cumprir as obrigações, cenários potencialmente negativos no que se refere à taxa de câmbio entre a moeda do rendimento do mutuário e a moeda do empréstimo. As instituições e os mutuantes devem também ter em conta e avaliar



quaisquer estratégias de cobertura, bem como as coberturas efetivamente existentes, incluindo as coberturas naturais, para reduzir o risco cambial.

109. No que diz respeito a contratos de empréstimo relacionados com um bem imóvel que indiquem explicitamente que esse bem não pode ser ocupado como local de residência pelo mutuário ou um familiar seu (ou seja, contratos de compra e venda para arrendamento) conforme disposto no artigo 3.º, n.º 3, alínea b), da Diretiva 2014/17/UE, as instituições e os mutuantes devem aplicar os critérios indicados na Secção 5.2.3.

5.2.3 Outros empréstimos garantidos concedidos a consumidores

110. Em relação aos contratos de empréstimo garantidos por um bem imóvel que não os abrangidos na Secção 5.2.2, as instituições e os mutuantes devem aplicar, para além do disposto na Secção 5.2.1, as disposições constantes da presente secção.

111. Se o imóvel ainda estiver em construção e se destinar a proporcionar, após a sua conclusão, um rendimento ao seu proprietário sob a forma de rendas ou lucros da sua venda, as instituições devem avaliar a fase de desenvolvimento e a fase que se segue à conclusão desse mesmo desenvolvimento, quando o projeto se converte num imóvel gerador de rendimentos. Para efeitos desses contratos de empréstimo, as instituições e os mutuantes devem confirmar que:

- a. o mutuário tem um plano plausível relacionado com o projeto, incluindo estimativas de todos os custos associados ao desenvolvimento;
- b. o mutuário tem acesso a construtores, arquitetos, engenheiros e empreiteiros, que irão participar no desenvolvimento;
- c. o mutuário obteve ou é capaz de obter, no futuro, todas as licenças e certificados necessários ao desenvolvimento, à medida que o projeto avança.

112. No que diz respeito a contratos de empréstimo relacionados com um bem imóvel que indiquem explicitamente que esse bem não pode ser ocupado como local de residência pelo mutuário ou um familiar seu (ou seja, contratos de compra e venda para arrendamento), as instituições devem analisar a relação entre o rendimento futuro obtido com as rendas do imóvel e a capacidade do mutuário de cumprir obrigações.

113. Como parte da avaliação da solvabilidade, as instituições devem realizar análises de sensibilidade para refletir potenciais acontecimentos negativos de mercado e idiossincráticos, no futuro, que sejam pertinentes para o tipo de empréstimo e a respetiva finalidade. Esses acontecimentos podem incluir uma redução dos rendimentos; um aumento das taxas de juro no caso de contratos de empréstimo a taxa variável; a amortização negativa do empréstimo; o pagamento de uma prestação de capital no final do contrato (“*balloon payment*”) ou pagamentos diferidos do capital ou dos juros; e, quando pertinente, uma deterioração do valor comercial do bem imóvel, uma redução das taxas de ocupação e uma redução dos preços de arrendamento de imóveis semelhantes. Quando pertinente, as instituições e os mutuantes devem também considerar as implicações decorrentes do risco cambial, como previsto no ponto 108.



5.2.4 Empréstimos não garantidos concedidos a consumidores

114. Esta secção especifica os requisitos aplicáveis à avaliação da solvabilidade do mutuário constantes do artigo 8.º da Diretiva 2008/48/CE. Em relação aos contratos de empréstimo sujeitos à legislação nacional que transpõe a referida diretiva, as instituições e os mutuantes devem aplicar, para além do disposto na Secção 5.2.1, as disposições constantes da presente secção.
115. Quando necessário, em particular no caso de mutuários que trabalham por conta própria ou que têm rendimentos sazonais ou outros rendimentos irregulares, as instituições e os mutuantes devem proceder a consultas razoáveis e tomar medidas razoáveis para analisar e confirmar a fonte da capacidade de reembolso.
116. As instituições e os mutuantes deverão garantir que a capacidade do mutuário para cumprir as obrigações decorrentes do contrato de empréstimo não se baseia num presumível aumento significativo do respetivo rendimento, a menos que a documentação forneça indícios suficientes nesse sentido.
117. Como parte da avaliação da solvabilidade, as instituições e os mutuantes, se for caso disso, devem realizar análises de sensibilidade para refletir potenciais acontecimentos negativos especificamente ligados ao tipo de empréstimo e passíveis de ocorrerem no futuro. Quando pertinente, as instituições e os mutuantes devem também considerar as implicações decorrentes do risco cambial, como previsto no ponto 108.

5.2.5 Concessão de empréstimos a micro e pequenas empresas

118. As instituições devem avaliar a capacidade atual e futura do mutuário para cumprir as obrigações decorrentes do contrato de empréstimo. As instituições devem também analisar o pedido de empréstimo do mutuário de modo a garantir que o pedido está em conformidade com a apetência pelo risco, as políticas, os critérios de concessão de crédito, os limites e as métricas relevantes da instituição, bem como com quaisquer medidas macroprudenciais relevantes, quando aplicadas pela autoridade responsável pela supervisão macroprudencial designada.
119. As instituições devem considerar que o fluxo de caixa das atividades comerciais normais do mutuário e, quando aplicável no âmbito do objetivo do contrato de empréstimo, quaisquer receitas provenientes da venda dos ativos constituem as principais fontes de reembolso.
120. Ao avaliar a solvabilidade do mutuário, as instituições devem colocar a ênfase naqueles que são, em termos realistas e sustentáveis, o rendimento e o fluxo de caixa futuros do mutuário, e não nas cauções disponíveis. A caução, 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 caução 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, com exceção das situações em que o contrato de empréstimo prevê que o reembolso do empréstimo se baseia na venda do imóvel penhorado como caução ou na caução líquida fornecida.



121. Ao efetuarem a avaliação da solvabilidade, as instituições devem:
- analisar a situação financeira e o risco de crédito do mutuário, conforme indicado abaixo;
 - analisar o modelo de negócio e a estratégia do mutuário, conforme abaixo indicado;
 - determinar e avaliar a classificação de crédito ou a notação interna do mutuário, quando aplicável, de acordo com as políticas e procedimentos em matéria de risco de crédito;
 - considerar todos os compromissos financeiros do mutuário, como as linhas de crédito autorizadas, utilizadas e não utilizadas, do mutuário nas instituições, incluindo linhas de capital de exploração, posições em risco de crédito do mutuário e o comportamento de reembolso passado do mutuário, bem como outras obrigações relacionadas com as autoridades tributárias ou outras autoridades públicas, ou com fundos da segurança social;
 - quando pertinente, avaliar a estrutura da operação, incluindo o risco de subordinação estrutural e os termos correspondentes, por exemplo, obrigações contratuais, e, se aplicável, a estrutura de cauções e garantias de terceiros.
122. As instituições devem realizar a avaliação da solvabilidade em função das especificidades do empréstimo, tais como a natureza, o prazo de vencimento e a taxa de juro.
123. Para avaliar a capacidade do mutuário de cumprir as obrigações decorrentes do contrato de empréstimo, as instituições devem adotar métodos e abordagens adequadas, que podem incluir modelos, desde que as presentes orientações sejam cumpridas. A seleção do método conveniente e adequado dependerá do nível de risco, da dimensão e do tipo de empréstimo.
124. Se o mutuário for membro de um grupo de clientes ligados entre si, as instituições devem realizar a avaliação a nível individual e, quando relevante, a nível de grupo, de acordo com as Orientações da EBA sobre clientes ligados entre si, especialmente quando o reembolso depende do fluxo de caixa proveniente de outras partes ligadas. Se o mutuário for membro de um grupo de clientes ligados entre si que tenham uma ligação a bancos centrais e entidades soberanas, incluindo governos centrais, autoridades regionais e locais e entidades do setor público, as instituições devem avaliar a entidade individual.
125. Para atividades de concessão de empréstimos com elementos transfronteiriços (por exemplo, financiamento do comércio, financiamento das exportações), as instituições devem ter em conta o ambiente político, económico e jurídico em que a contraparte estrangeira do cliente da instituição opera. As instituições devem avaliar a capacidade do comprador para transferir fundos, a capacidade do fornecedor para entregar a encomenda, incluindo a sua capacidade para cumprir os requisitos legais locais aplicáveis, e a capacidade financeira do fornecedor para lidar com possíveis atrasos na operação.
126. As instituições devem avaliar a exposição do mutuário a fatores ASG, em especial os fatores ambientais e o impacto nas alterações climáticas, bem como a adequação das estratégias de mitigação, tal como definidas pelo mutuário. Esta análise deve ser realizada no que se refere



aos mutuários; no entanto, quando pertinente, as instituições também podem considerar realizá-la em relação às carteiras.

127. A fim de identificar mutuários expostos, direta ou indiretamente, a um risco acrescido associado aos fatores ASG, as instituições devem considerar o uso de mapas térmicos que realcem, por exemplo, os riscos climáticos e ambientais de (sub)setores económicos individuais num gráfico ou num sistema de escalas. Para empréstimos ou mutuários associados a riscos ASG mais elevados, é necessária uma análise mais intensiva do modelo de negócio efetivo do mutuário, incluindo uma revisão das emissões de gases com efeito de estufa atuais e previstas, do ambiente de mercado, dos requisitos ASG de supervisão para as empresas em questão e dos impactos prováveis da regulamentação ASG na situação financeira do mutuário.

Análise da situação financeira do mutuário

128. Para efeitos da análise da situação financeira no âmbito da avaliação da solvabilidade, conforme acima especificado, as instituições devem considerar o seguinte:

- a. a situação financeira atual e projetada, incluindo os balanços, a fonte da capacidade de reembolso para cumprir as obrigações contratuais, incluindo no âmbito de possíveis acontecimentos adversos, e, quando pertinente, a estrutura de capital, o capital de exploração, os rendimentos e o fluxo de caixa;
- b. quando pertinente, o nível de alavancagem do mutuário, a distribuição de dividendos e as despesas de capital reais e projetadas/previstas, bem como o seu ciclo de conversão de caixa em relação à linha de crédito em questão;
- c. quando pertinente, o perfil de exposição até ao vencimento, em relação a potenciais oscilações do mercado, como exposições denominadas em moeda estrangeira e exposições garantidas por fundos para reembolso;
- d. quando aplicável, a probabilidade de incumprimento, com base na classificação de crédito ou na notação interna do risco;
- e. a utilização de métricas e indicadores financeiros adequados, especificamente associados à classe de ativos ou ao tipo de produto, em consonância com a respetiva apetência pelo risco de crédito, políticas e limites de risco de crédito, estabelecidos em conformidade com as Secções 4.2 e 4.3, incluindo a possível utilização das métricas constantes do Anexo 3, na medida em que tal seja aplicável e apropriado à proposta de crédito em questão.

129. As instituições devem garantir que as projeções financeiras utilizadas na análise são realistas e razoáveis. Estas projeções/previsões devem basear-se, pelo menos, numa projeção baseada em dados financeiros históricos. As instituições devem avaliar se estas projeções estão em consonância com as expectativas económicas e de mercado da instituição. Se as instituições tiverem preocupações significativas quanto à fiabilidade dessas projeções financeiras, devem realizar as suas próprias projeções da situação financeira e da capacidade de reembolso dos mutuários.



130. Se aplicável, as instituições devem avaliar a situação financeira ao conceder empréstimos a uma empresa gestora de participações, tanto enquanto entidade separada, por exemplo, a nível consolidado, como na qualidade de entidade única, caso a empresa gestora de participações não seja, ela própria, uma empresa de exploração ou se as instituições não tiverem garantias dadas pelas empresas de exploração a favor da empresa gestora de participações.
131. Ao avaliar a situação financeira dos mutuários, as instituições devem avaliar a sustentabilidade e viabilidade da futura capacidade de reembolso em condições potencialmente adversas que sejam pertinentes para o tipo e finalidade do empréstimo e que possam ocorrer durante a vigência do contrato de empréstimo. Tais acontecimentos podem incluir uma redução dos rendimentos e outros fluxos de caixa; um aumento das taxas de juro; a amortização negativa do empréstimo; pagamentos diferidos de capital ou juros; deterioração do mercado e das condições operacionais para o mutuário; e alterações da taxa de câmbio, quando aplicável.

Análise do modelo de negócio e da estratégia do mutuário

132. As instituições devem avaliar o modelo de negócio e a estratégia dos mutuários, incluindo em relação à finalidade do empréstimo.
133. As instituições devem avaliar os conhecimentos, a experiência e a capacidade do mutuário para gerir atividades comerciais, ativos ou investimentos ligados aos contratos de empréstimo (por exemplo, imóveis específicos no que se refere a empréstimos para imóveis comerciais).
134. As instituições devem avaliar a viabilidade do plano de negócio e das projeções financeiras conexas à luz das especificidades do setor no qual o mutuário opera.
135. As instituições devem avaliar em que medida o mutuário depende dos seus principais contratos, clientes ou fornecedores e de que modo estes afetam a geração de fluxo de caixa, incluindo quaisquer concentrações.
136. As instituições devem avaliar, no que se refere ao mutuário, a existência de qualquer possível dependência em relação a uma pessoa essencial e, quando necessário, identificar, em conjunto com o mutuário, possíveis medidas de mitigação.

Avaliação das garantias e cauções

137. As instituições devem avaliar quaisquer garantias prestadas que sejam utilizadas para efeitos de redução do risco à luz dos requisitos em matéria de cauções decorrentes da apetência pelo risco de crédito, das políticas e dos procedimentos da instituição, incluindo a avaliação e propriedade, e verificar toda a documentação pertinente (por exemplo, se o imóvel se encontra registado nos registos apropriados).
138. As instituições devem avaliar quaisquer garantias, obrigações contratuais, cláusulas de não-penhor ("*negative pledge clauses*") e acordos de serviço da dívida que sejam utilizados para efeitos de redução do risco.



139. Quando pertinente para as decisões em matéria de crédito, as instituições devem avaliar os fundos próprios do mutuário e as suas melhorias do risco de crédito, tais como o seguro hipotecário, os compromissos de refinanciamento hipotecário e as garantias de reembolso de fontes externas.
140. Se um contrato de empréstimo envolver qualquer forma de garantia pessoal de terceiros, as instituições devem avaliar o nível de proteção proporcionado pela garantia e, se pertinente, realizar uma avaliação da solvabilidade do garante, aplicando as disposições pertinentes destas orientações consoante o garante seja uma pessoa singular ou uma empresa. A avaliação da solvabilidade do garante deve ser proporcional ao tipo de fiador e à dimensão da garantia dada em relação ao empréstimo.

5.2.6 Empréstimos a médias e grandes empresas

141. As instituições devem avaliar a capacidade atual e futura do mutuário para cumprir as obrigações decorrentes do contrato de empréstimo. As instituições devem também analisar o pedido de empréstimo do mutuário de modo a garantir que o pedido está em conformidade com a apetência pelo risco, as políticas, os critérios de concessão de crédito, os limites e as métricas relevantes da instituição, bem como com quaisquer medidas macroprudenciais relevantes, quando aplicadas pela autoridade responsável pela supervisão macroprudencial designada.
142. As instituições devem considerar que o fluxo de caixa das atividades comerciais normais do mutuário e, quando aplicável no âmbito do objetivo do contrato de empréstimo, quaisquer proventos da venda dos ativos constituem as principais fontes de reembolso.
143. Ao avaliar a solvabilidade do mutuário, as instituições devem colocar a ênfase naqueles que são, em termos realistas e sustentáveis, o rendimento e o fluxo de caixa futuros do mutuário, e não nas cauções disponíveis. A caução, 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 caução deve ser considerada a segunda escolha da instituição em caso de incumprimento ou de deterioração significativa do perfil de risco, e não a principal fonte de reembolso, com exceção das situações em que o contrato de empréstimo prevê que o reembolso do empréstimo se baseia na venda do imóvel penhorado como caução ou na caução líquida fornecida.
144. Ao efetuarem a avaliação da solvabilidade, as instituições devem:
- analisar a situação financeira e o risco de crédito do mutuário, conforme indicado abaixo;
 - analisar a estrutura organizacional, o modelo de negócio e a estratégia do mutuário, conforme indicado abaixo;
 - determinar e avaliar a classificação de crédito ou a notação interna do mutuário, quando aplicável, de acordo com as políticas e procedimentos em matéria de risco de crédito;



- d. considerar todos os compromissos financeiros do mutuário, nomeadamente todas as linhas de crédito autorizadas, utilizadas e não utilizadas, do mutuário nas instituições, incluindo linhas de capital de exploração, posições em risco de crédito do mutuário e o comportamento de reembolso passado do mutuário, bem como outras obrigações relacionadas com as autoridades tributárias ou outras autoridades públicas, ou com fundos da segurança social;
 - e. avaliar a estrutura da operação, incluindo o risco de subordinação estrutural e os termos correspondentes, por exemplo, obrigações contratuais, e, se aplicável, a estrutura de cauções e garantias de terceiros.
145. As instituições devem realizar a avaliação da solvabilidade em função das especificidades do empréstimo, tais como a natureza, o prazo de vencimento e a taxa de juro.
146. As instituições devem avaliar a exposição do mutuário a fatores ASG, em especial os fatores ambientais e o impacto nas alterações climáticas, bem como a adequação das estratégias de mitigação, tal como definidas pelo mutuário.
147. Se o mutuário for membro de um grupo de clientes ligados entre si, as instituições devem realizar a avaliação a nível individual e, quando relevante, a nível de grupo, de acordo com as Orientações da EBA sobre clientes ligados entre si, especialmente quando o reembolso depende do fluxo de caixa proveniente de outras partes ligadas. Se o mutuário for membro de um grupo de clientes ligados entre si que tenham uma ligação a bancos centrais e entidades soberanas, incluindo governos centrais, autoridades regionais e locais e entidades do setor público, as instituições devem avaliar a entidade individual.
148. Para atividades de concessão de empréstimos com elementos transfronteiriços (por exemplo, financiamento do comércio, financiamento das exportações), as instituições devem ter em conta o ambiente político, económico e jurídico em que opera a contraparte estrangeira do cliente da instituição. As instituições devem avaliar o potencial do comprador para transferir fundos, a capacidade do fornecedor para entregar a encomenda, incluindo a sua capacidade para cumprir os requisitos legais locais aplicáveis, e a capacidade financeira do fornecedor para lidar com possíveis atrasos na operação.
149. A fim de identificar mutuários expostos, direta ou indiretamente, a riscos acrescidos associados aos fatores ASG, as instituições devem considerar o uso de mapas térmicos que realcem, por exemplo, os riscos climáticos e ambientais de (sub)setores económicos individuais num gráfico ou num sistema de escalas. Para empréstimos ou mutuários associados a riscos ASG mais elevados, é necessária uma análise mais intensiva do modelo de negócio efetivo do mutuário, incluindo uma revisão das emissões de gases com efeito de estufa atuais e previstas, do ambiente de mercado, dos requisitos ASG de supervisão para as empresas em questão e dos impactos prováveis da regulamentação ASG na situação financeira do mutuário.

Análise da situação financeira do mutuário

150. Para efeitos da análise da situação financeira no âmbito da avaliação da solvabilidade, conforme acima especificado, as instituições devem considerar o seguinte:



- a. a situação financeira atual e projetada, incluindo os balanços e a estrutura de capital, o capital de exploração, os rendimentos, o fluxo de caixa e a fonte da capacidade de reembolso para cumprir as obrigações contratuais como, por exemplo, a capacidade de pagamento de juros da dívida, incluindo no contexto de possíveis acontecimentos adversos (ver também a análise de sensibilidade) – os elementos a analisar devem incluir nomeadamente, o fluxo de caixa livre disponível para o pagamento de juros da dívida da linha de crédito em questão;
 - b. o resultado de exploração líquido e a rentabilidade, especialmente em relação à dívida com juros;
 - c. o nível de alavancagem do mutuário, a distribuição de dividendos e as despesas de capital reais e projetadas, bem como o seu ciclo de conversão de caixa em relação à linha de crédito em questão;
 - d. o perfil de exposição até ao vencimento, em relação a potenciais oscilações do mercado (por exemplo, exposições denominadas em moeda estrangeira e exposições garantidas por fundos para reembolso);
 - e. quando aplicável, a probabilidade de incumprimento, com base na classificação de crédito ou na notação interna do risco;
 - f. a utilização de métricas e indicadores financeiros adequados, especificamente associados à classe de ativos ou ao tipo de produto, em consonância com a respetiva apetência pelo risco de crédito e políticas e limites de risco de crédito, estabelecidos em conformidade com as Secções 4.2 e 4.3, incluindo a possível utilização das métricas constantes do Anexo 3, na medida em que tal seja aplicável e apropriado à proposta de crédito em questão.
151. As instituições devem garantir que as projeções utilizadas na análise são realistas e razoáveis e estão alinhadas com as expectativas económicas e de mercado das instituições. Quando as instituições tiverem preocupações significativas quanto à fiabilidade dessas projeções financeiras, devem realizar as suas próprias projeções da situação financeira dos mutuários e, quando for caso disso, devem recorrer a estas últimas para contestar as projeções fornecidas pelos mutuários.
152. As instituições devem também avaliar a capacidade de rentabilidade futura do mutuário, para medir o impacto dos lucros retidos e, conseqüentemente o impacto nos fundos próprios, sobretudo nos casos em que o mutuário não tenha sido capaz de gerar lucros ao longo do tempo.
153. As instituições devem realizar uma avaliação do ciclo de conversão de caixa do mutuário, para medir o tempo que o negócio demora a converter em dinheiro o investimento em inventários e noutros recursos utilizados, através da venda dos seus bens e serviços específicos. As instituições devem ser capazes de compreender o ciclo de conversão de caixa de um mutuário para estimar as necessidades de capital de exploração e identificar as despesas fixas, a fim de avaliar a capacidade contínua de reembolso das linhas de crédito ao longo do tempo.



154. As instituições devem, quando for caso disso, analisar essas métricas financeiras tomando como referência as métricas e os limites estipulados na sua apetência pelo risco de crédito e nas suas políticas e limites em matéria de risco de crédito, em conformidade com as Secções 4.2 e 4.3.
155. As instituições devem avaliar a situação financeira ao conceder empréstimos a uma empresa gestora de participações, tanto enquanto entidade separada, por exemplo, a nível consolidado, como na qualidade de entidade única, caso a empresa gestora de participações não seja, ela própria, uma empresa de exploração ou se as instituições não tiverem garantias dadas pelas empresas de exploração a favor da empresa gestora de participações.

Análise de sensibilidade na avaliação da solvabilidade

156. As instituições devem avaliar a sustentabilidade e viabilidade da situação financeira do mutuário e a futura capacidade de reembolso em condições potencialmente adversas que possam ocorrer durante a vigência do contrato de empréstimo. Para tal, as instituições devem realizar uma análise de sensibilidade de fator único ou multifatorial, tendo em conta acontecimentos de mercado e idiossincráticos, ou uma combinação de quaisquer acontecimentos dessas categorias.
157. Essa análise de sensibilidade deve ter em conta todos os aspetos gerais e específicos para cada classe de ativos e cada produto que possam ter um impacto na solvabilidade do mutuário.
158. Ao realizar uma análise de sensibilidade da capacidade de reembolso do mutuário em condições futuras negativas, as instituições devem ter em conta os seguintes acontecimentos, com base nos mais relevantes para as circunstâncias específicas e para o modelo de negócio do mutuário:

Acontecimentos idiossincráticos

- a. um declínio grave mas plausível nas receitas ou margens de lucro de um mutuário;
- b. um acontecimento grave mas plausível de perdas de exploração;
- c. a ocorrência de problemas de gestão graves mas plausíveis;
- d. incumprimentos de parceiros comerciais, clientes ou fornecedores importantes;
- e. danos para a reputação graves mas plausíveis;
- f. uma saída grave mas plausível de liquidez, alterações no financiamento ou um aumento na alavancagem do balanço de um mutuário;
- g. oscilações desfavoráveis no preço de ativos aos quais o mutuário está predominantemente exposto (por exemplo, ativos que sejam uma matéria-prima ou produto final) e risco cambial;

Acontecimentos de mercado

- h. uma recessão macroeconómica grave mas plausível;



- i. uma recessão grave mas plausível nos setores económicos em que o mutuário e os seus clientes desenvolvem as suas atividades;
- j. uma mudança significativa no risco político, regulamentar e geográfico;
- k. um aumento acentuado mas plausível dos custos de financiamento como, por exemplo, um aumento de 200 pontos base na taxa de juro de todas as linhas de crédito do mutuário.

Análise do modelo de negócio e da estratégia do mutuário

- 159. As instituições devem avaliar o modelo de negócio e a estratégia dos mutuários, incluindo em relação à finalidade do empréstimo.
- 160. As instituições devem avaliar os conhecimentos, a experiência e a capacidade do mutuário para gerir atividades comerciais, ativos ou investimentos ligados aos contratos de empréstimo (por exemplo, imóveis específicos no que se refere a empréstimos para imóveis comerciais).
- 161. As instituições devem avaliar a viabilidade do plano de negócio e das projeções financeiras conexas à luz das especificidades do setor no qual o mutuário opera.
- 162. As instituições devem avaliar em que medida o mutuário depende dos seus principais contratos, clientes ou fornecedores e de que modo estes afetam a geração de fluxo de caixa, incluindo quaisquer concentrações.

Avaliação das garantias e cauções

- 163. As instituições devem avaliar quaisquer garantias prestadas à luz dos requisitos em matéria de cauções decorrentes da apetência pelo risco de crédito, das políticas e dos procedimentos da instituição, incluindo a avaliação e propriedade, e verificar toda a documentação pertinente (por exemplo, se o imóvel se encontra registado nos registos apropriados).
- 164. As instituições devem avaliar quaisquer garantias, obrigações contratuais, cláusulas de não-penhor e acordos de serviço da dívida que sejam utilizados para efeitos de redução do risco. As instituições também devem considerar se o valor da caução está de alguma forma correlacionado com o negócio do mutuário ou com a sua capacidade de gerar fluxo de caixa.
- 165. As instituições devem avaliar os fundos próprios do mutuário e as suas melhorias do risco de crédito, tais como o seguro hipotecário, os compromissos de refinanciamento hipotecário e as garantias de reembolso de fontes externas.
- 166. Se um contrato de empréstimo envolver qualquer forma de garantia pessoal de terceiros, as instituições devem avaliar o nível de proteção proporcionado pela garantia e, se pertinente, realizar uma avaliação da solvabilidade do garante, aplicando as disposições pertinentes destas orientações consoante o garante seja uma pessoa singular ou uma empresa. A avaliação da solvabilidade do garante deve ser proporcional ao tipo de fiador e à dimensão da garantia dada em relação ao empréstimo.



167. Se, num empréstimo sindicado ou em operações de financiamento de projetos, os fluxos de pagamento passarem por uma parte que aja enquanto terceiro em relação às operações, como, por exemplo, um agente designado, as instituições (ou os organizadores principais autorizados ou os seus agentes nomeados) devem avaliar a solidez do agente. No que se refere a operações transfronteiriças de concessão de empréstimos e financiamento de projetos, o agente deve ser o único emissor de quaisquer garantias, cartas de crédito ou documentos semelhantes emitidos em nome do fornecedor no âmbito da operação.

5.2.7 Empréstimos para imóveis comerciais

168. Ao avaliar a solvabilidade dos mutuários no contexto da concessão de empréstimos para imóveis comerciais, para além dos critérios gerais aplicáveis à avaliação da solvabilidade estabelecidos na Secção 5.2.5 e na Secção 5.2.6, as instituições devem aplicar os critérios específicos definidos na presente secção. Ao avaliar a solvabilidade dos mutuários em casos de concessão de empréstimos para bens imóveis comerciais a serem utilizados pelo mutuário proprietário do imóvel para a realização de negócios, as instituições devem aplicar apenas os critérios estabelecidos na Secção 5.2.5 e na Secção 5.2.6.

169. As instituições devem avaliar e verificar a experiência do mutuário em relação ao tipo, tamanho e localização geográfica do imóvel comercial. Quando o mutuário for um veículo para fins especiais financiado por outra entidade, as instituições devem avaliar a experiência da entidade financiadora em relação ao tipo, tamanho e localização geográfica do imóvel comercial.

170. As instituições devem realizar uma avaliação da capacidade do imóvel gerar rendimentos e uma avaliação das perspetivas de refinanciamento. Estas avaliações devem ter em conta o prazo estabelecido para o empréstimo para imóveis comerciais nos termos do pedido de empréstimo em questão.

171. Na avaliação da capacidade de reembolso do mutuário, as instituições devem avaliar, quando pertinente:

- a. a sustentabilidade do fluxo de caixa;
- b. a qualidade dos arrendatários, o impacto de alterações ao atual rendimento de rendas no mapa de amortização, os termos, prazos e condições de arrendamento e o histórico de pagamentos do arrendatário, se já estiver disponível;
- c. as perspetivas de renovação do arrendamento, o fluxo de caixa necessário para o serviço do empréstimo de acordo com o contrato de empréstimo, se houver necessidade de renovar o arrendamento, e, se aplicável, o desempenho do ativo numa recessão económica, bem como as flutuações ao longo do tempo nos rendimentos obtidos com o arrendamento, para avaliar a presença de rendimentos excessivamente concentrados;
- d. as despesas de capital necessárias no que se refere ao imóvel, ao longo do prazo do empréstimo.



172. Na avaliação das perspetivas de renovação do arrendamento de um imóvel, as instituições devem considerar a procura dos arrendatários no que se refere a esse imóvel, tendo em conta a oferta de imóveis comparáveis, as condições e características do imóvel, bem como a sua localização e a proximidade a infraestruturas pertinentes que o sirvam.
173. Quando sejam adiantados empréstimos que só pagam juros para imóveis comerciais, as instituições devem avaliar o fluxo de caixa do imóvel para suportar um nível de amortização equivalente ao ciclo de vida económico projetado do imóvel, para liquidar o montante do capital e juros do empréstimo no caso de um aumento do rácio entre o montante do empréstimo e o valor do ativo (*loan to value*, ou LTV), ou equivalente a um LTV normal no mercado relevante. As instituições também devem ponderar a realização dessa análise quando os mutuários obtêm melhorias adicionais do risco de crédito como, por exemplo, alienações de ativos que são juridicamente vinculativas num prazo razoável.
174. Para efeitos da análise de sensibilidade no contexto de acontecimentos de mercado e idiossincráticos adversos, para além dos acontecimentos especificados na Secção 5.2.5 e na Secção 5.2.6, as instituições devem também ter em conta os seguintes aspetos, se aplicáveis:
- renovação do arrendamento, incluindo uma alteração nos preços da renda, duração do arrendamento em relação aos encargos de serviço ao longo do prazo do empréstimo, uma redução das taxas de ocupação, custos de manutenção e renovação, períodos de arrendamento gratuito e incentivos ao arrendamento;
 - riscos e atrasos associados ao refinanciamento;
 - riscos relacionados com despesas de capital;
 - outros critérios relevantes.

5.2.8 Concessão de empréstimos para o desenvolvimento de bens imóveis

175. Ao avaliar a solvabilidade dos mutuários no contexto da concessão de empréstimos para desenvolvimento de imóveis, para além das disposições gerais em matéria de avaliação da solvabilidade estabelecidas na Secção 5.2.5 e na Secção 5.2.6, as instituições devem aplicar as disposições específicas da presente secção.
176. A avaliação da solvabilidade deve abranger, em conformidade com o ciclo de vida do empréstimo, tanto a fase de desenvolvimento, incluindo as suas respetivas etapas, quando pertinente, como a fase que se segue à conclusão do desenvolvimento, quando o projeto se converte num empréstimo para imóveis comerciais. Esta última fase deve ser avaliada enquanto empréstimo para imóveis comerciais, em conformidade com as disposições das presentes orientações.
177. Na avaliação da fase de desenvolvimento, as instituições devem confirmar que o mutuário:
- tem um plano de negócios plausível, incluindo uma justificação para o empreendimento e uma projeção de todos os custos associados ao empreendimento verificada por um perito independente;



- b. tem acesso a construtores, arquitetos, engenheiros e empreiteiros para o empreendimento imobiliário;
 - c. obteve ou é capaz de obter, no futuro, todas as licenças e certificados necessários para o empreendimento, à medida que o projeto avança e antes do(s) desembolso(s).
178. As instituições devem assegurar que o cálculo dos custos associados ao desenvolvimento inclui reservas para derrapagens de custos. As reservas previstas devem ser incluídas no limite de crédito ou nos fundos próprios. As instituições devem avaliar o nível de reservas de caixa e o perfil de liquidez do mutuário para assegurar que o mutuário dispõe de capacidade para financiar reservas não previstas para derrapagens de custos e atrasos, se existirem, que excedam o montante das reservas iniciais.
179. As instituições devem realizar uma avaliação da viabilidade de quaisquer projeções de receitas líquidas de vendas, tanto em termos de valor e de volume das vendas como em termos cronológicos.
180. As instituições devem realizar visitas ao local, se necessário com a presença de uma pessoa devidamente qualificada, para verificar os principais aspetos do local, incluindo o acesso e as especificidades do local, devendo manter um resumo da visita ao local no dossiê do mutuário.
181. Além de avaliarem a solvabilidade do mutuário, as instituições devem, quando pertinente (por exemplo, em casos de valores de cobertura adicionais), avaliar os investidores de capital no projeto, concentrando-se na avaliação da sua situação financeira, conhecimentos especializados e experiências pertinentes em projetos semelhantes, bem como no alinhamento de interesses entre os investidores de capital e as instituições que oferecem empréstimos a esse mesmo projeto.

5.2.9 Operações alavancadas

182. Ao avaliarem a solvabilidade dos mutuários nos casos de operações alavancadas, para além das disposições gerais relativas à avaliação da solvabilidade, estabelecidas na Secção 5.2.5 e na Secção 5.2.6, as instituições devem identificar o excesso de alavancagem no momento da concessão, definido como um rácio: dívida total em relação aos resultados antes de juros, impostos, depreciações e amortizações (EBITDA). As operações com alavancagem excessiva devem constituir a exceção (e devem estar em consonância com a apetência pelo risco de uma instituição) e fazer parte do quadro da instituição em matéria de delegação de crédito e de escalamento da gestão do risco.
183. As instituições devem realizar uma avaliação abrangente da capacidade de um mutuário para pagar ou desalavancar até níveis sustentáveis de dívida dentro de um período de tempo razoável.

5.2.10 Financiamento do transporte marítimo

184. Ao avaliar a solvabilidade dos mutuários no contexto do financiamento do transporte marítimo, para além das disposições gerais sobre a avaliação da solvabilidade estabelecidas na



Secção 5.2.5 e na Secção 5.2.6, as instituições devem aplicar os critérios específicos definidos na presente secção. Em particular, as instituições devem avaliar o seguinte:

- a. rácio entre os ganhos e os custos da embarcação (despesas de exploração, incluindo seguros, salários, manutenção, lubrificantes e o custo de juros);
- b. o rácio entre a idade atual da embarcação e a sua vida útil esperada;
- c. características da frota do mutuário em relação às frotas existentes a nível mundial (a dimensão da nova atividade de construção, o número de embarcações imobilizadas, o número de embarcações desmanteladas para cada segmento e a idade das embarcações determinarão o excesso de tonelagem e influenciarão as taxas de frete);
- d. avaliações de embarcações com ou sem margem de avaliação (se as embarcações forem incluídas como fonte de reembolso), para refletir os custos de venda, o valor temporal do dinheiro e incertezas quanto à liquidez e negociabilidade do ativo, a menos que não sejam possíveis avaliações individuais pelo facto de os navios serem operados como parte de uma frota maior com tipos de rendimentos muito diferentes.

185. As instituições devem também considerar outros fatores, tais como a oferta e a procura existentes no mercado no que se refere ao tipo de embarcação em questão, padrões comerciais presentes e futuros para o tipo de embarcação em questão, a necessidade de o empréstimo não ter direito de recurso ou ter garantias, ou a existência de um fretamento a longo prazo com um utilizador final aceitável, ou ainda o facto de o proprietário da embarcação poder fornecer outras garantias, tais como cessões de fretamentos e seguros, onerações de ações e cauções em numerário ou hipotecas de outros ativos, como bens imóveis e embarcações gémeas.

186. No caso de empréstimos à construção naval, as instituições devem confirmar que o mutuário:

- a. tem um plano de negócio plausível, incluindo uma justificação para o empreendimento e uma projeção de todos os custos associados verificada por um perito independente;
- b. tem acesso a construtores, arquitetos navais, engenheiros e construtores navais;
- c. obteve ou é capaz de obter, no futuro, todas as licenças e certificados necessários para o empreendimento, à medida que o projeto avança.

5.2.11 Financiamento de projetos

187. Ao avaliar a solvabilidade dos mutuários no contexto do financiamento de projetos, para além das disposições gerais sobre a avaliação da solvabilidade estabelecidas na Secção 5.2.5 e na Secção 5.2.6, as instituições devem observar os critérios específicos constantes da presente secção.

188. As instituições devem avaliar a principal fonte de reembolso do empréstimo, que é o rendimento gerado pelos ativos (projeto) que estão a ser financiados. As instituições devem avaliar o fluxo de caixa associado ao projeto, incluindo a capacidade futura de produção de rendimentos, uma vez concluído o projeto, tendo em conta qualquer restrição regulamentar



ou jurídica aplicável (por exemplo, regulamentação de preços, regulamentação da taxa de retorno, receitas sujeitas a contratos de aquisição firme, legislação e regulamentação ambiental que afete a rentabilidade de um projeto).

189. Na medida do possível, as instituições devem assegurar que todos os ativos do projeto e os fluxos de caixa e contas presentes e futuros são dados em garantia à instituição que concede o empréstimo ou ao agente/subscritor no caso de uma operação sindicada/acordo de círculo restrito («*club deal*»). Se for criado um veículo para fins especiais para o projeto, as ações desse veículo devem ser dadas como garantia à instituição, para permitir que a instituição/agente tome posse da empresa, se necessário. Nos casos de operações sindicadas/acordos de círculo restrito («*club deal*»), os acordos entre mutuantes devem regular o acesso de cada mutuante aos fundos e ativos dados em garantia.
190. Na avaliação da fase de desenvolvimento do projeto, as instituições devem confirmar que o mutuário:
- a. tem um plano de negócio plausível, incluindo uma justificação para o empreendimento e uma projeção de todos os custos associados a esta fase verificada por um perito independente;
 - b. tem acesso a construtores, arquitetos, engenheiros e empreiteiros para o projeto;
 - c. obteve ou é capaz de obter, no futuro, todas as licenças e certificados necessários para o empreendimento, à medida que o projeto avança.
191. As instituições devem assegurar que o cálculo dos custos associados ao desenvolvimento, conforme facultado pelo mutuário, inclui reservas para derrapagens de custos. Essas reservas previstas devem ser incluídas no limite de crédito ou nos fundos próprios. As instituições devem avaliar o nível de reservas de caixa e o perfil de liquidez do mutuário ou dos investidores de capital para assegurar que dispõem de capacidade para financiar reservas não previstas para derrapagens de custos e atrasos, se for caso disso, que excedam o montante das reservas iniciais.
192. Além de avaliarem a solvabilidade do mutuário, as instituições devem, quando pertinente, avaliar os investidores de capital no projeto, concentrando-se na avaliação da sua situação financeira, conhecimentos especializados pertinentes, experiências em projetos semelhantes e capacidade e disponibilidade para apoiarem o projeto ao longo do respetivo período de vigência.

5.3 Decisão em matéria de crédito e contrato de empréstimo

193. A fim de realizar uma avaliação fiável e precisa da solvabilidade, as instituições e os mutuantes devem elaborar a documentação pertinente relativa às decisões em matéria de crédito e aos contratos de empréstimo de uma forma que ajude a identificar e evitar uma deturpação da informação pelo mutuário, por um intermediário de crédito ou pelos funcionários da instituição envolvidos na avaliação do pedido.



194. A avaliação da solvabilidade realizada em conformidade com a Secção 5.2 deve ser devidamente documentada e utilizada como base para a proposta do responsável pela decisão em matéria de crédito no sentido de aprovar ou indeferir o pedido de empréstimo. Os resultados documentados da própria avaliação da solvabilidade devem permitir justificar a proposta de aprovação ou indeferimento do pedido de empréstimo.
195. A decisão de aprovar ou indeferir o pedido de empréstimo (decisão em matéria de crédito) deve ser tomada pelo responsável pela decisão em matéria de crédito, em conformidade com as políticas e procedimentos e com mecanismos de governação estabelecidos na Secção 4.3.
196. A decisão em matéria de crédito deve ser clara e bem documentada e deve incluir todas as condições e condições prévias, incluindo as que visam reduzir os riscos identificados na avaliação da solvabilidade, como os riscos associados aos fatores ASG, no que se refere ao contrato de empréstimo e ao desembolso.
197. A decisão em matéria de crédito deve definir claramente um período máximo para a sua validade. Se uma operação aprovada não for executada dentro desse período, deve ser apresentada uma nova proposta de crédito sujeita a aprovação. Quando pertinente, devem ser tidas em devida conta as disposições do artigo 14.º, n.º 6, da Diretiva 2014/17/UE sobre a duração da oferta contratual.
198. A celebração do contrato de crédito só deve ocorrer se as instituições e os mutuantes tiverem confirmado que estão cumpridas todas as condições e condições prévias estabelecidas na decisão em matéria de crédito. O desembolso só deve ocorrer após a celebração do contrato de crédito.

6. Fixação dos preços

199. Os quadros de preços devem refletir a apetência das instituições pelo risco de crédito, bem como as suas estratégias de negócio, incluindo a perspetiva em termos de rentabilidade e de risco. A fixação dos preços dos empréstimos também deve estar ligada às características do produto de empréstimo e considerar a concorrência e as condições de mercado prevalentes. As instituições devem também definir a sua abordagem relativa à fixação de preços por tipo de mutuário e qualidade de crédito, bem como em função do grau de risco do mutuário (no caso de uma fixação dos preços a nível individual), quando apropriado. As instituições devem assegurar que o quadro de preços se encontra bem documentado e é apoiado por estruturas de governação apropriadas (como um comité de fixação de preços), responsáveis pela salvaguarda do quadro geral de fixação de preços e pelas decisões de fixação de preços a nível individual, quando for caso disso.
200. As instituições devem ponderar diferenciar os seus quadros de fixação de preços, em função dos tipos de empréstimos e de mutuários. Para consumidores e micro e pequenas empresas, a fixação de preços deve ser mais baseada na carteira e no produto, enquanto para as médias e grandes empresas a fixação de preços deve estar mais especificamente ligada às operações e empréstimos.
201. As instituições devem definir abordagens específicas para a fixação de preços de empréstimos promocionais, sempre que não se apliquem na íntegra as considerações baseadas no risco e no desempenho especificadas nesta secção.
202. As instituições devem ter em conta, e refletir na fixação de preços dos empréstimos, todos os custos pertinentes até à data da nova fixação de preço ou até ao vencimento, incluindo:
- o custo de capital (considerando tanto o capital regulamentar como o capital económico), que deve resultar da afetação de capital em vigor, de acordo com as desagregações estabelecidas, por exemplo, zona geográfica, linha de negócio e produto;
 - o custo de financiamento, que deve corresponder às características fundamentais do empréstimo, como por exemplo, a duração esperada do empréstimo, tendo em conta não só os termos contratuais mas também pressupostos comportamentais, como o risco de pagamento antecipado;
 - custos operacionais e administrativos, que devem resultar da afetação de custos;
 - custos de risco de crédito calculados para diferentes grupos de risco homogéneo, tendo em conta a experiência histórica de reconhecimento de perdas de risco de crédito e, quando pertinente, recorrendo a modelos de perdas esperadas;
 - quaisquer outros custos reais associados ao empréstimo em questão, incluindo considerações fiscais, quando pertinentes;



- f. concorrência e condições de mercado prevaletentes, em particular nos segmentos de crédito e para produtos de crédito específicos.
203. Para efeitos da fixação de preços e da medição da rentabilidade, incluindo subsídios cruzados entre empréstimos ou unidades/linhas de negócio, as instituições devem considerar e ter em conta medidas de desempenho ajustadas ao risco, de uma forma proporcional à dimensão, natureza e complexidade do empréstimo e ao perfil de risco do mutuário. Tais medidas de desempenho poderiam incluir o valor acrescentado económico (“*economic value added*”, ou EVA), o retorno sobre o capital ajustado ao risco (“*return on risk-adjusted capital*”, ou RORAC) e o retorno ajustado ao risco sobre o capital (“*risk-adjusted return on capital*”, ou RAROC), o retorno dos ativos ponderados pelo risco (“*return on risk-weighted assets*”, ou RORWA), o retorno dos ativos totais (“*return on total assets*”, ou ROTA) e outras medidas que sejam pertinentes para as características do empréstimo. As medidas de desempenho ajustadas ao risco também podem seguir e refletir as estratégias e políticas de planeamento de capital das instituições.
204. As instituições devem documentar e rever de forma transparente o quadro de afetação de custos subjacente. As instituições devem estabelecer uma distribuição justa dos custos dentro da organização, de modo a assegurar que as linhas de negócio e, na medida do possível, os empréstimos individuais, refletem o devido retorno esperado correspondente ao risco assumido.
205. As instituições devem implementar ferramentas *ex ante* no que se refere às operações e uma monitorização *ex post* regular, combinando o risco inerente à operação, a fixação de preços e a rentabilidade global prevista, a um nível adequado, incluindo as linhas de negócio e as linhas de produto. Todas as operações materiais realizadas abaixo dos custos devem ser comunicadas e devidamente justificadas, de acordo com as políticas e procedimentos estabelecidos pela instituição. O processo de monitorização deve contribuir para a análise da adequação da fixação de preços a nível geral numa perspetiva empresarial e de risco. Se necessário, as instituições devem tomar medidas para garantir o cumprimento das metas e a observância da apetência pelo risco.

7. Avaliação de bens imóveis e móveis

7.1 Avaliação no momento da concessão

206. Quando uma linha de crédito é garantida por uma caução constituída por bens imóveis ou móveis, as instituições devem assegurar que a avaliação da caução é efetuada com precisão no momento da concessão. As instituições devem definir políticas e procedimentos internos para a avaliação de cauções. Estas políticas e procedimentos devem especificar as abordagens de avaliação a utilizar por um avaliador e a utilização de modelos estatísticos avançados para cada tipo de caução. As instituições devem assegurar que estas abordagens são prudentes e proporcionais ao tipo e potenciais das cauções e aos contratos de crédito, e que estão em conformidade com as políticas e procedimentos em matéria de risco de crédito definidos na Secção 7.4.
207. As instituições devem assegurar que o bem utilizado como garantia é avaliado de acordo com as normas internacionais, europeias e nacionais aplicáveis, como, por exemplo, as normas do Conselho Internacional das Normas de Avaliação, as normas de avaliação europeias do Grupo Europeu de Associações de Avaliadores e as normas da Royal Institution of Chartered Surveyors.
208. Quando aplicável, as instituições devem ter em conta os fatores ESG que afetam o valor das cauções, por exemplo, a eficiência energética dos edifícios.

7.1.1 Cauções constituídas por bens imóveis

209. Aquando da concessão, as instituições devem assegurar que o valor de todas as cauções constituídas por bens imóveis para empréstimos a consumidores e micro, pequenas, médias e grandes empresas é avaliado por um avaliador interno ou externo, com recurso a uma visita completa que inclua a avaliação interna e externa do imóvel.
210. Em derrogação do ponto 209, para efeitos de avaliação de imóveis destinados a habitação em mercados imobiliários desenvolvidos e maduros, o valor pode ser avaliado por meio de uma avaliação documental, realizada por um avaliador interno ou externo e sustentada por modelos estatísticos avançados. O avaliador permanece responsável pela avaliação, e os modelos estatísticos avançados devem ser utilizados como ferramentas de apoio, cumprindo as condições estabelecidas na Secção 7.4 e incluindo uma medida de confiança para indicar a robustez do valor proposto em termos de valor e outras informações pertinentes específicas do imóvel. Neste caso, o valor proposto deve ser avaliado, revisto e aprovada pelo avaliador interno ou externo, que deve compreender todos os dados utilizados e os pressupostos considerados no modelo. Se a medida de confiança do modelo estatístico avançado utilizado como apoio indicar uma baixa robustez, e/ou se outras informações específicas do imóvel



deram origem a incertezas quanto ao valor proposto, o avaliador deve escolher um método de avaliação que não a avaliação documental.

211. Quando as instituições utilizam avaliadores externos, devem estabelecer um painel (uma lista) de avaliadores externos aprovados. A composição do painel deve assegurar que os avaliadores possuem experiência pertinente em segmentos relevantes do setor imobiliário.
212. As instituições devem assegurar que os avaliadores emitem uma avaliação imparcial, clara, transparente e objetiva, e cada avaliação deve incluir um relatório final que forneça as informações necessárias sobre o processo de avaliação e o imóvel. O relatório de avaliação deve indicar claramente quem solicitou a avaliação e que a avaliação foi exigida para efeitos de pedido de empréstimo, renovação de empréstimo ou ajustes contratuais, ou num contexto de alterações estruturais. A avaliação deve ser realizada (avaliação interna) ou solicitada (avaliação externa) pela instituição ou por um agente da caução (no caso de empréstimos sindicados), a menos que esteja sujeita a um pedido do mutuário.
213. No final do processo de avaliação, as instituições devem assegurar-se que obtiveram, para cada caução constituída por bem imóvel, um relatório de avaliação claro e transparente, que documente todos os elementos e parâmetros que determinam o valor da caução, incluindo todas as informações necessárias e suficientes para uma fácil compreensão desses elementos e parâmetros, em particular:
 - a. o valor de referência da caução;
 - b. as abordagens, metodologia e principais parâmetros e pressupostos que foram utilizados para avaliar o valor;
 - c. uma descrição da caução, incluindo o seu uso atual, ou os seus múltiplos usos, se for caso disso, bem como o tipo e a qualidade do bem, incluindo a antiguidade e o estado de conservação;
 - d. uma descrição da localização da caução, das condições do mercado local e da liquidez;
 - e. os atributos jurídicos e reais da caução;
 - f. quaisquer circunstâncias conhecidas que possam afetar o valor no curto prazo, incluindo chamadas de atenção e comentários em relação a quaisquer questões que afetem o grau de certeza ou incerteza.
214. As instituições devem proceder a uma análise crítica da avaliação que recebem do avaliador, centrando-se nomeadamente em aspetos como a compreensibilidade (se as abordagens e pressupostos são claros e transparentes), a prudência dos pressupostos (por exemplo, no que respeita aos fluxos de caixa e taxas de desconto) e a identificação clara e razoável dos imóveis comparáveis utilizados como referência para o valor.



7.1.2 Cauções constituídas por bens móveis

215. No momento da concessão, as instituições devem assegurar que o valor de todas as cauções constituídas por bens móveis é avaliado através de uma abordagem adequada e prudente, proporcional à natureza, tipo e complexidade das cauções, por um avaliador interno ou externo e por modelos estatísticos avançados adequados que satisfaçam as condições estabelecidas na Secção 7.4 ou a outros métodos normalizados, como a indexação, tendo em conta o valor de mercado, tal como referido no artigo 229.º, n.º 3, do Regulamento (UE) n.º 575/2013.
216. Quando aplicável, as instituições devem estabelecer, nas suas políticas e procedimentos, abordagens para efeitos desta avaliação, e especificar limiares e limites internos que obriguem a que seja efetuada, por um avaliador, uma avaliação individual das cauções constituídas por bens móveis aquando da concessão.
217. Quando as instituições recorrem a avaliadores externos, devem estabelecer um painel (seleção) de avaliadores externos aprovados, que abranja os bens específicos que estão a ser utilizados como caução, adequado às atividades de concessão de empréstimos da instituição, bem como aos locais onde ocorrem tais atividades. Este painel de peritos deve ser utilizado para a avaliação de cauções constituídas por bens móveis complexos e de grandes dimensões, tais como embarcações, aeronaves e maquinaria industrial.
218. Para as cauções constituídas por bens móveis sujeitas a uma avaliação individual por parte de um avaliador, as instituições devem assegurar-se de que obtiveram um relatório de avaliação claro e transparente, que documente todos os elementos e parâmetros que determinam o valor da caução, conforme descrito no ponto 213.
219. Para os bens móveis sujeitos a uma avaliação através de modelos estatísticos, as instituições devem assegurar-se de que os resultados obtidos a partir do modelo são claros e transparentes, e especificam o valor da caução. As instituições devem compreender as metodologias, parâmetros principais, pressupostos e limitações dos modelos utilizados.
220. As instituições devem dispor de processos, sistemas e capacidades de TI adequados, bem como de dados suficientes e precisos para efeitos de qualquer avaliação baseada em modelos estatísticos.

7.2 Monitorização e reavaliação

7.2.1 Cauções constituídas por bem imóveis

221. Ao monitorizarem o valor dos imóveis, conforme disposto no artigo 208.º, n.º 3, do Regulamento (UE) n.º 575/2013, as instituições devem também, para efeitos das presentes orientações, estabelecer políticas e procedimentos que especifiquem a abordagem e a



frequência da monitorização das garantias de bens imóveis. Essas políticas e procedimentos devem ter em conta, quando relevante, os seguintes elementos:

- a. o tipo de imóvel;
- b. a qualidade de crédito do empréstimo garantido pelo imóvel;
- c. o estado de desenvolvimento do imóvel;
- d. o valor do imóvel;
- e. os pressupostos utilizados na avaliação;
- f. alterações nas condições do mercado.

222. As instituições devem estabelecer uma periodicidade adequada para a monitorização do valor da caução, tendo em conta o tipo e o valor da caução no momento da concessão do empréstimo e considerando o seguinte no que diz respeito ao contrato de crédito:

- a. a frequência de monitorização de imóveis e partes de imóveis em desenvolvimento como, por exemplo, edifícios inacabados, é superior à de imóveis e partes de imóveis semelhantes concluídos;
- b. a frequência de monitorização de imóveis e partes de imóveis com um elevado valor contabilístico ou com um elevado rácio entre o montante do empréstimo e o valor do imóvel é superior à de imóveis e partes de imóveis semelhantes com um valor contabilístico reduzido ou com um baixo rácio entre o montante do empréstimo e o valor do imóvel;
- c. a frequência da monitorização dos empréstimos garantidos por bens imóveis ou partes de imóveis com uma qualidade de crédito inferior é superior à de empréstimos semelhantes garantidos por bens imóveis ou partes de imóveis com uma qualidade de crédito superior.

223. As instituições devem assegurar-se de que quaisquer índices e modelos estatísticos utilizados para monitorizar o valor das cauções têm uma granularidade suficiente e que a metodologia é apropriada para o tipo de ativo e produto de crédito e é baseada numa série temporal suficiente de provas empíricas observadas referentes a transações e avaliações anteriores da caução ou de cauções semelhantes.

224. As instituições devem ter políticas e procedimentos para a reavaliação de cauções constituídas por bens imóveis, que especifiquem as abordagens da reavaliação (por exemplo, avaliação documental, avaliação a partir do exterior (*drive-by*), visita completa com avaliação interna e externa do imóvel, modelos estatísticos) para diferentes tipos de cauções constituídas por bens imóveis, assegurando que a abordagem ou a combinação de abordagens é prudente e proporcional ao tipo de caução e aos respetivos valores potenciais, bem como em relação aos contratos de crédito. Além disso, as instituições devem estabelecer fatores desencadeadores específicos (por exemplo, uma alteração dos pressupostos utilizados nas avaliações), que



indiquem quando é que a monitorização conduz a uma reavaliação ou quando é que a caução carece de reavaliação.

225. Quando se verificam as condições que obrigam a uma revisão, em conformidade com o artigo 208.º, n.º 3, alínea b), do Regulamento (UE) n.º 575/2013, as instituições devem atualizar o valor da caução constituída por bens imóveis através de uma reavaliação efetuada por um avaliador que, eventualmente, pode apoiar-se em modelos estatísticos avançados adequados que satisfaçam as condições estabelecidas na Secção 7.4 e que tenham em conta as características individuais do imóvel e a área geográfica. Os avaliadores não devem usar esses modelos como único meio da reavaliação.
226. Quando não se verificam as condições que obrigam a uma revisão, em conformidade com o artigo 208.º, n.º 3, alínea b), do Regulamento (UE) n.º 575/2013, as instituições podem atualizar o valor da caução constituída por bens imóveis quer através de uma reavaliação efetuada por um avaliador, quer através de modelos estatísticos apropriados que satisfaçam as condições estabelecidas na Secção 7.4 e que tenham em conta as características individuais do imóvel e a área geográfica.

7.2.2 Cauções constituídas por bens móveis

227. Para monitorizarem cauções constituídas por bens móveis, as instituições podem basear-se em modelos estatísticos e índices apropriados. Para procederem à reavaliação de cauções constituídas por bens móveis, as instituições podem basear-se em avaliações de avaliadores, modelos estatísticos e índices.
228. As instituições devem, nas suas políticas e procedimentos, definir abordagens no que se refere ao recurso a avaliadores ou a modelos estatísticos, definir a abordagem (por exemplo, avaliação documental, avaliação a partir do exterior (*drive-by*), avaliação interna e externa do imóvel) mais adequada ao tipo específico de caução para as reavaliações efetuadas por avaliadores e definir a periodicidade da monitorização e reavaliação de cauções constituídas por bens móveis.
229. As políticas e procedimentos das instituições devem incluir, quando aplicável, critérios para a monitorização individual do valor e a reavaliação da caução constituída por bem móvel por um avaliador que possua as qualificações, capacidade e experiência necessárias. De forma proporcional ao tipo, à natureza e à complexidade das cauções de bens móveis, que podem incluir aeronaves, navios, instalações físicas e máquinas, tais critérios devem estar relacionados, pelo menos, com o valor da caução constituída por bem móvel aquando da concessão, a sua vida útil, o estado dos ativos corpóreos, tais como a depreciação e a manutenção, a necessidade de inspeção física e a certificação.
230. As instituições devem dispor de processos, sistemas e capacidades de TI adequados, bem como de dados suficientes para efeitos de qualquer reavaliação baseada em modelos estatísticos ou em índices.

7.3 Critérios para avaliadores

231. As instituições devem assegurar-se de que um avaliador que execute as tarefas de avaliação ou reavaliação:
- é profissionalmente competente e cumpre todos os requisitos nacionais ou internacionais e normas profissionais aceites aplicáveis ao próprio avaliador ou à realização de um determinado trabalho de avaliação;
 - tem as competências técnicas apropriadas e experiência adequada para executar a avaliação;
 - tem os conhecimentos necessários, ou seja, conhecimentos sobre o objeto da avaliação, o mercado de imobiliário pertinente e a finalidade da avaliação;
 - é independente do processo de decisão do crédito.
232. As instituições devem assegurar que a comissão ou o salário auferidos pelo avaliador e o resultado da avaliação não se encontram ligados de uma forma que crie um conflito de interesses.
233. As instituições devem analisar o desempenho dos avaliadores, em particular a exatidão das avaliações fornecidas, por exemplo, através de verificações *a posteriori* do valor das cauções com base em modelos estatísticos avançados. Como parte de tais análises, as instituições devem também examinar a concentração das avaliações realizadas e das comissões auferidas por avaliadores específicos.
234. A fim de atenuar suficientemente quaisquer conflitos de interesses, as instituições devem tomar medidas razoáveis, nomeadamente mediante disposições contratuais, para garantir que os avaliadores que irão realizar a avaliação efetiva de um determinado imóvel, assim como os seus familiares em primeiro grau, cumprem todas as condições seguintes:
- não estão envolvidos no pedido, na avaliação, na decisão ou na administração do empréstimo;
 - não são orientados ou influenciados pela solvabilidade do mutuário;
 - não têm um conflito de interesses real ou potencial no que respeita ao imóvel em questão, ao processo de avaliação e ao resultado da avaliação;
 - não têm qualquer interesse direto ou indireto no imóvel;
 - não têm qualquer relação com o comprador ou o vendedor do imóvel.
235. As instituições devem assegurar uma rotação adequada dos avaliadores e definir o número de avaliações individuais consecutivas do mesmo imóvel que podem ser realizadas pelo mesmo avaliador. Quaisquer reavaliações para além deste número devem levar à rotação do avaliador e, subsequentemente, à nomeação de um avaliador interno diferente ou de um avaliador externo diferente.



7.4 Critérios para modelos estatísticos avançados para efeitos de avaliação

236. As instituições devem estabelecer, nas suas políticas e procedimentos, os critérios de utilização de modelos estatísticos avançados para efeitos de avaliação, reavaliação e monitorização dos valores das cauções. Essas políticas e procedimentos devem ter em conta o histórico comprovado desses modelos, as variáveis específicas do imóvel consideradas, a utilização de um mínimo de informações disponíveis e precisas e o grau de incerteza dos modelos.
237. As instituições devem garantir que os modelos estatísticos avançados utilizados são:
- especificamente direcionados para os imóveis e para a localização, com um nível suficiente de granularidade (por exemplo, código postal da caução constituída por bem imóvel);
 - válidos e precisos, e sujeitos a verificações *a posteriori* robustas e regulares com os preços de transação efetivamente observados;
 - baseados numa amostra suficientemente grande e representativa, com base nos preços de transação observados;
 - baseados em dados atualizados e de alta qualidade.
238. Ao utilizar estes modelos estatísticos avançados, as instituições são, em última instância, responsáveis pela adequação e desempenho dos modelos, e o avaliador permanece responsável pela avaliação realizada com recurso a um modelo estatístico avançado. As instituições devem compreender a respetiva metodologia, os dados utilizados e os pressupostos dos modelos utilizados. As instituições devem garantir que a documentação dos modelos se encontra atualizada.
239. As instituições devem dispor de processos, sistemas e capacidades de TI adequados, bem como de dados suficientes e precisos para efeitos de qualquer avaliação ou reavaliação de cauções baseada em modelos estatísticos.

8. Quadro de monitorização

8.1 Disposições gerais para o quadro de monitorização do risco de crédito

240. As instituições devem dispor de um quadro de monitorização robusto e eficaz, apoiado por uma infraestrutura de dados adequada, para assegurar que as informações relativas às suas posições em risco de crédito, mutuários e cauções são pertinentes e estão atualizadas, e que os relatórios externos são fiáveis, completos, atualizados e fornecidos atempadamente.
241. O quadro de monitorização deve permitir que as instituições façam a gestão e monitorização das suas posições em risco de crédito de acordo com a sua apetência pelo risco de crédito e com a sua estratégia, políticas e procedimentos no que se refere ao risco de crédito, a nível de cada carteira e, quando pertinente e relevante, a nível das exposições individuais.
242. As instituições devem assegurar que o quadro de monitorização do risco de crédito se encontra bem definido e documentado, está integrado nos quadros de gestão e monitorização do risco das instituições e permite que todas as posições em risco de crédito sejam seguidas ao longo do seu ciclo de vida.
243. Ao conceberem e implementarem o seu quadro de monitorização do risco de crédito, as instituições devem procurar que:
- o quadro e a infraestrutura de dados proporcionem a capacidade de recolher e compilar automaticamente dados relativos ao risco de crédito, sem atrasos indevidos e dependendo pouco de processos manuais;
 - o quadro e a infraestrutura de dados permitam a geração de dados relativos ao risco dotados de granularidade, que sejam compatíveis e utilizados para efeitos da gestão de risco da própria instituição, mas que também consigam satisfazer os requisitos das autoridades competentes no que se refere à prestação regular de informações prudenciais e estatísticas, bem como no que diz respeito a testes de esforço de supervisão e à gestão de crises;
 - o quadro e a infraestrutura de dados assegurem uma monitorização eficaz de todas as posições em risco de crédito e cauções, e permitam o acompanhamento do processo de decisão em matéria de crédito;
 - o quadro e a infraestrutura de dados assegurem que as instituições mantêm uma série temporal adequada de relatórios para as posições em risco atuais, os novos tipos de empréstimos e os indicadores de alerta precoce (IAP) ao longo do seu horizonte de planeamento do risco de crédito.



244. O processo de monitorização deve basear-se num princípio de ação de acompanhamento para apoiar e gerar um ciclo de informação de retorno regular e fundamentado, para sustentar a definição/revisão da apetência pelo risco de crédito e das políticas e limites relativas ao risco de crédito.
245. O quadro de monitorização do risco de crédito deve abranger o seguinte:
- a. o comportamento de pagamento dos mutuários, incluindo quaisquer desvios face aos requisitos dos contratos de crédito, incluindo pagamentos atrasados, em falta ou parciais;
 - b. o risco de crédito associado tanto ao mutuário como à operação, no que se refere a:
 - i. posições em risco de crédito individuais e perdas em caso de incumprimento, quando aplicável;
 - ii. mutuários individuais, incluindo o valor das suas posições em risco, a probabilidade de incumprimento e a notação de risco, quando aplicável;
 - iii. o grupo de clientes ligados entre si;
 - iv. a carteira;
 - c. o risco de crédito por localização geográfica e setor económico de exposição final, quando aplicável;
 - d. as imparidades, as reversões de imparidades, as renúncias a dívidas e outras decisões relativas a ajustamentos de valor no que se refere a uma posição em risco de crédito.
246. O quadro de monitorização e a infraestrutura de dados devem permitir às instituições acompanhar o processo de tomada de decisões em matéria de crédito, incluindo a monitorização e comunicação de todas as decisões em matéria de crédito, derrogações às políticas de crédito e escalamentos para os níveis mais elevados de responsáveis pela decisão em matéria de crédito. Para tal, no âmbito do quadro de monitorização, as instituições devem assegurar a implementação e aplicação de indicadores-chave de risco pertinentes que estejam especificamente relacionados com o tipo de ativo ou com o nível de carteira, para determinar a evolução contínua do perfil de risco de crédito das carteiras e da instituição.
247. As instituições devem assegurar que o quadro de monitorização do risco de crédito e a infraestrutura de dados também permitem uma visão única do cliente.
248. Como parte da monitorização e comunicação do risco de crédito, as instituições devem identificar os fatores pertinentes do seu risco de crédito agregado, bem como o risco de crédito das suas carteiras e subcarteiras, tendo em conta fatores macroeconómicos (incluindo demográficos) e o facto dos fatores do risco de crédito poderem mudar ao longo do tempo. Os fatores do risco de crédito devem ser medidos, analisados e monitorizados, e a função de gestão do risco de crédito deve comunicar regularmente o resultado da análise ao órgão de administração.



249. Ao monitorizarem o risco de crédito, as instituições devem dispor de metodologias e práticas adequadas, que permitam a agregação de posições em risco de crédito em linhas de negócio, carteiras, subcarteiras, produtos, indústrias e segmentos geográficos e que ajudem a identificar concentrações de risco de crédito. As instituições devem garantir que os dados sobre o risco de crédito e a infraestrutura de dados cumprem os seguintes requisitos:

- a. profundidade e amplitude, de modo a cobrirem todos os fatores de risco significativos — isto deverá permitir, entre outras coisas, agrupar as posições em risco em termos de características de risco de crédito partilhadas, tais como o setor institucional a que o mutuário pertence, o objetivo da operação e a localização geográfica do mutuário/caução, de modo a permitir uma análise agregada que possibilite a identificação da exposição da entidade a esses fatores de risco significativos;
- b. exatidão, integridade, fiabilidade e atualidade dos dados;
- c. coerência, baseando-se em fontes de informação comuns e definições uniformes dos conceitos utilizados na gestão do risco de crédito e, quando possível, na contabilidade;
- d. rastreabilidade, de modo a que a fonte de informação possa ser identificada.

250. As instituições devem assegurar que as métricas operacionais relativas à governação do risco de crédito são adequadas ao seu perfil de crédito e aplicadas de forma proporcional. Tal inclui quaisquer alterações nas definições das métricas de crédito subjacentes, alterações significativas nas escalas ou sistemas de notação ou em políticas/quadros de risco de crédito que ajudem a definir/medir o risco de crédito, e a modificação/alteração dos termos dos produtos para evitar violações de políticas ou exceções.

8.2 Monitorização das posições em risco de crédito e dos mutuários

251. Como parte da monitorização das posições em risco de crédito e dos mutuários, as instituições devem monitorizar todos os montantes em dívida e os limites e verificar se o mutuário está a cumprir as obrigações de reembolso, conforme estabelecido no contrato de crédito, e se está em conformidade com as condições estabelecidas no momento da concessão de crédito, tais como a adesão a métricas e obrigações contratuais de crédito.

252. As instituições devem também monitorizar se o mutuário e as cauções estão em conformidade com as políticas de risco de crédito e com as condições estabelecidas no momento da concessão de crédito, por exemplo, se se mantém o valor das cauções e outras técnicas de melhoria do risco de crédito, se são respeitadas quaisquer obrigações contratuais aplicáveis e se houve uma evolução negativa nestes fatores ou noutros fatores que afetem o perfil de risco do mutuário e/ou das linhas de crédito.

253. As instituições devem monitorizar e avaliar continuamente a qualidade das posições em risco de crédito e a situação financeira dos mutuários, para assegurar que possam ser identificadas e quantificadas alterações subsequentes no risco de crédito em relação ao reconhecimento inicial das exposições de crédito.



254. A monitorização contínua deve basear-se em informações internas sobre as linhas de crédito e as práticas de pagamento dos mutuários, bem como em fontes externas (por exemplo, agências de informação de crédito, informações obtidas diretamente junto do mutuário), quando pertinente.
255. Além disso, as instituições também devem monitorizar as medidas de concentração em relação aos valores especificados na sua apetência pelo risco de crédito e nas suas políticas e procedimentos relativos ao risco de crédito, incluindo, quando pertinente, por produto, zona geográfica, indústria, características da caução (tipo, localização) e qualidade das carteiras, subcarteiras e posições em risco.
256. As instituições envolvidas na sindicância de operações alavancadas devem implementar normas internas e funções de monitorização para essas atividades. As instituições devem identificar as operações que foram objeto de sindicâncias falhadas — ou seja, as operações que não foram sindicadas no prazo de 90 dias após a data do compromisso. As instituições devem estabelecer um quadro específico para lidar com essas «operações suspensas» em termos de estratégia de colocação de capital, práticas contabilísticas e de registo, classificação regulamentar e subsequente cálculo dos requisitos de fundos próprios.

8.3 Análise regular do crédito no que se refere aos mutuários

257. As instituições devem também efetuar análises regulares do crédito em relação a mutuários que sejam pelo menos médias ou grandes empresas, com vista a identificar quaisquer alterações no seu perfil de risco, situação financeira ou solvabilidade em comparação com os critérios e a avaliação no momento da concessão do empréstimo, bem como para rever e atualizar qualquer notação/classificação interna de crédito pertinente.
258. O processo e a frequência da análise devem ser proporcionais e adaptados ao tipo e ao perfil de risco do mutuário e ao tipo, dimensão e complexidade da linha de crédito, e devem ser especificados nas políticas e procedimentos pertinentes. As instituições devem realizar análises mais frequentes se identificarem uma deterioração na qualidade do crédito e dos ativos. O quadro global de monitorização do risco de crédito e a infraestrutura de dados devem permitir que as instituições verifiquem se foram efetuadas análises regulares do crédito de acordo com as políticas e procedimentos em matéria de risco de crédito, bem como a identificação de eventuais situações anómalas/exceções para efeitos de acompanhamento.
259. Nesse sentido, as instituições devem ainda, se for caso disso, atualizar regularmente as informações financeiras pertinentes acerca do mutuário e examinar as novas informações à luz dos critérios de avaliação da solvabilidade estabelecidos em conformidade com a Secção 4.3 das presentes orientações. A recolha e análise destas informações deverão ajudar a instituição a reconhecer os sinais de alerta precoce relativos a uma diminuição da qualidade de crédito.
260. As instituições devem realizar análises periódicas para efeitos de avaliação do risco de incumprimento do mutuário e da potencial necessidade de migração entre categorias e graus de risco.



261. As análises do crédito dos mutuários devem incluir uma avaliação da dívida existente e da sensibilidade dos mutuários a fatores externos – como a volatilidade de taxas de câmbio, se pertinente – passíveis de afetar a dimensão da dívida e a capacidade de reembolso, cumprindo também os requisitos da análise da sensibilidade, conforme indicado na Secção 5.2.6.
262. As instituições devem avaliar os riscos associados ao refinanciamento de dívida existente, monitorizando separadamente dos outros empréstimos e numa base regular os empréstimos com reembolso único na maturidade ou reembolso mediante pagamentos concentrados. Devem analisar os efeitos potenciais sobre a incapacidade de um mutuário de renovar/refinanciar a dívida existente e incluir, entre outras coisas, uma perspetiva macroeconómica prospetiva e o acesso aos mercados de capitais, bem como a outros tipos de estruturas de dívida. As instituições devem monitorizar atentamente a capacidade dos mutuários de pagar ou refinanciar as suas dívidas ao longo do ciclo de vida de um empréstimo, e não apenas quando o mutuário se aproxima do fim do prazo de um empréstimo.
263. Uma análise regular do risco de crédito deve ter em consideração o perfil de risco individual e total da exposição, incluindo fatores macroeconómicos pertinentes e setores ou atividades económicas específicas e a forma como a capacidade de reembolso pode ser afetada por esses fatores.
264. Se aplicável, as instituições também devem proceder a uma análise dos garantes ao abrigo do contrato de linha de crédito. Para além da avaliação da solvabilidade contínua do garante, uma análise da eficácia de uma garantia deve também ter em conta a executoriedade e o tempo necessário para a liquidação da garantia.
265. Para além da monitorização de métricas de crédito e financeiras, as instituições devem ter em conta informações relacionadas com fatores qualitativos que possam ter uma influência relevante no reembolso de um empréstimo. Esses fatores podem incluir informações sobre a qualidade da gestão, acordos/desacordos entre proprietários, o compromisso do proprietário para com o mutuário, o crescimento previsto do mercado, o poder de uma empresa em termos de fixação de preços, a estrutura de custos e a flexibilidade de custos, a tendência, dimensão e natureza das despesas de capital e das despesas de investigação e desenvolvimento, e a repartição entre os detentores de dívida e os gestores de crédito dentro do grupo consolidado de instituições.

8.4 Monitorização de obrigações contratuais

266. Quando pertinente e aplicável a contratos de crédito específicos, as instituições devem monitorizar e acompanhar os requisitos de seguro de cauções, em conformidade com os contratos de crédito ou os requisitos das linhas de crédito.
267. Quando aplicável, as instituições devem monitorizar a observância, pelos mutuários, das obrigações contratuais acordadas nos contratos de crédito. A observância das obrigações contratuais pelo mutuário, bem como a entrega atempada dos certificados de cumprimento das obrigações contratuais, quando aplicável, devem ser utilizadas como ferramentas de alerta precoce. A deteção precoce de desvios é fundamental para proteger a posição da instituição



perante o mutuário e outros possíveis mutuantes envolvidos. A monitorização contínua das obrigações contratuais financeiras deve incluir todos os rácios pertinentes especificados nas obrigações contratuais (por exemplo, dívida líquida/EBITDA, rácio de cobertura de juros, rácio de cobertura do serviço da dívida (DSCR)).

268. As instituições também devem monitorizar as obrigações contratuais não financeiras, não apenas através da receção do certificado da convenção, quando aplicável, mas também por outros meios, nomeadamente através de contacto próximo com o mutuário por parte do diretor de clientes.

8.5 Utilização de indicadores de alerta precoce/listas de observação na monitorização do crédito

269. Como parte do seu quadro de monitorização, as instituições devem desenvolver, manter e avaliar regularmente os IAP quantitativos e qualitativos pertinentes, apoiados por uma infraestrutura de TI e de dados apropriada que permita a deteção atempada do aumento do risco de crédito na sua carteira agregada, bem como em carteiras, subcarteiras, indústrias, zonas geográficas e exposições individuais.
270. Os IAP devem ter níveis de desencadeamento definidos em relação aos níveis especificados nas políticas de apetência pelo risco de crédito e na estratégia e políticas em matéria de risco de crédito, assim como procedimentos de escalamento atribuídos, incluindo responsabilidades atribuídas no que se refere às ações de acompanhamento. Esses procedimentos de escalamento também devem incluir a seleção de exposições ou de mutuários para efeitos de monitorização especial – uma lista de observação.
271. O quadro dos IAP deve conter uma descrição da pertinência dos indicadores em relação às características das operações e dos tipos de mutuários, ou relativamente a grupos homogêneos de carteiras, quando apropriado.
272. Ao identificar um evento de IAP desencadeado ao nível de uma exposição individual, carteira, subcarteira ou grupo de mutuários, as instituições devem aplicar uma monitorização mais frequente e, quando necessário, ponderar colocá-las numa lista de observação e tomar medidas e ações de mitigação predefinidas. A monitorização desta lista de observação deve conduzir a uma análise regular de relatórios específicos pelo responsável pela função de gestão de risco, pelos responsáveis pelas funções envolvidas na concessão de crédito e pelo órgão de administração.
273. Quando as ações incluem interação com o mutuário, as instituições devem ter em conta as suas circunstâncias individuais. O nível de contacto e comunicação com o mutuário num contexto de dificuldades de pagamento deve ser proporcional aos requisitos de informação, conforme definidos nas Orientações da EBA relativas a pagamentos em atraso e execução hipotecária.
274. Como parte da sua monitorização contínua do risco de crédito, as instituições devem ter em conta os seguintes sinais de deterioração da qualidade de crédito:



- a. acontecimentos macroeconómicos negativos (nomeadamente, mas não exclusivamente, desenvolvimento económico, alterações na legislação e ameaças tecnológicas a uma indústria) que afetam a rentabilidade futura de uma indústria, de um segmento geográfico, de um grupo de mutuários ou de um mutuário empresarial individual, bem como o aumento do risco de desemprego para grupos de indivíduos;
- b. alterações adversas conhecidas na situação financeira dos mutuários, tais como um aumento significativo dos níveis da dívida ou aumentos significativos nos rácios do serviço da dívida;
- c. uma queda significativa no volume de negócios ou, de um modo geral, no fluxo de caixa recorrente (incluindo a perda de um grande contrato/cliente/arrendatário);
- d. uma redução significativa das margens de exploração ou dos rendimentos;
- e. um desvio significativo dos lucros efetivos em relação à previsão ou um atraso significativo no plano de negócio de um projeto ou de um investimento;
- f. mudanças no risco de crédito de uma operação que resultariam em termos e condições significativamente diferentes caso a operação fosse realizada novamente ou emitida na data de relato (tais como maiores montantes de cauções ou garantias exigidas, ou uma maior cobertura do rendimento recorrente do mutuário);
- g. uma diminuição significativa real ou esperada da notação de crédito externa da operação principal, ou de outros indicadores externos de mercado relativos ao risco de crédito para uma determinada operação ou para uma operação semelhante com a mesma duração esperada;
- h. alterações nas condições de acesso aos mercados, agravamento das condições de financiamento ou reduções conhecidas do apoio financeiro prestado ao mutuário por terceiros;
- i. um abrandamento do negócio ou tendências adversas nas operações do mutuário que possam causar uma mudança significativa na capacidade do mutuário de cumprir as suas obrigações de dívida;
- j. um aumento significativo da volatilidade económica ou do mercado que possa ter um impacto negativo sobre o mutuário;
- k. no que diz respeito às operações garantidas por uma caução, um agravamento significativo do rácio entre o seu montante e o valor da caução, devido a uma evolução desfavorável do valor da caução, ou a ausência de alteração ou o aumento do montante em dívida devido às condições de pagamento estabelecidas (tais como alargamentos dos períodos de tolerância para o pagamento do capital, prestações crescentes ou flexíveis, prazos alargados);



- l. um aumento significativo do risco de crédito em outras operações do mesmo mutuário ou alterações significativas no comportamento de pagamento esperado do mutuário, quando são conhecidas;
- m. um aumento significativo do risco de crédito devido a um aumento das dificuldades do grupo a que o mutuário pertence, tais como os residentes de uma área geográfica específica, ou a uma evolução desfavorável significativa do desempenho do setor de atividade económica do mutuário, ou, ainda, a dificuldades acrescidas no grupo de mutuários relacionados a que o mutuário pertence;
- n. uma ação judicial conhecida passível de afetar significativamente a situação financeira do mutuário;
- o. a entrega tardia de um certificado de observância, um pedido de renúncia ou uma violação das obrigações contratuais, pelo menos no que diz respeito às obrigações contratuais financeiras, se aplicável;
- p. migrações negativas, a nível interno da instituição, no que se refere ao grau de crédito/classe de risco da carteira de crédito agregada ou de carteiras/segmentos específicos;
- q. uma degradação, efetiva ou prevista, da notação de crédito/classificação de risco interna no que se refere à operação ou ao mutuário ou uma diminuição da pontuação de comportamento utilizada para avaliar o risco de crédito internamente;
- r. preocupações levantadas nos relatórios dos auditores externos da instituição ou do mutuário;
- s. um atraso de 30 dias em uma ou várias linhas de crédito relacionadas com o mutuário.

8.5.1 Acompanhamento e processo de escalamento de IAP desencadeados

275. Quando é desencadeado um IAP para efeitos de monitorização mais rigorosa e investigação adicional, devem ser imediatamente tomadas medidas em conformidade com as políticas e procedimentos da instituição, conforme indicado na Secção 4.3 das presentes orientações. As funções designadas devem realizar uma análise a fim de avaliar a gravidade do acontecimento desencadeado e propor ações e acompanhamento adequados. Esta análise deve ser apresentada, sem atrasos indevidos, aos responsáveis pela decisão em matéria de crédito pertinentes designados na política e procedimentos.
276. Os responsáveis pela decisão em matéria de crédito pertinentes devem decidir os passos seguintes oportunos, baseando-se na análise acima referida e noutras informações acessíveis pertinentes. A decisão deve ser documentada e comunicada às partes competentes da instituição, para efeitos de tomada de ações e acompanhamento.



277. O desencadeamento de IAP deve conduzir a uma maior frequência no processo de análise, incluindo discussões e decisões por parte dos responsáveis pela decisão em matéria de crédito, bem como a uma recolha de informação mais intensa junto do mutuário. As informações recolhidas devem ser suficientes para apoiar análises do crédito mais frequentes no que se refere aos mutuários.

Anexo 1 — Critérios de concessão de crédito

Este anexo fornece um conjunto de critérios a ter em consideração na conceção e documentação dos critérios de concessão de crédito, em conformidade com as presentes orientações.

Empréstimos a consumidores

1. Critérios de aceitação de clientes, isto é, tipos de clientes, limites de idade dos clientes, registo de crédito do cliente
2. Definição do nível de rendimentos aceitável
3. Requisitos mínimos no que se refere a cauções
4. Requisitos mínimos no que se refere a garantias
5. Montantes máximos dos empréstimos
6. Prazos de vencimento máximos dos empréstimos
7. Requisitos de amortização (incluindo o tipo de taxa de juro para os empréstimos)
8. Limites baseados no risco (concentração, tipo de produto, etc.)
9. Limites aceitáveis do rácio entre o montante do empréstimo e o valor do ativo (para empréstimos garantidos)
10. Limites aceitáveis do rácio empréstimo/rendimentos
11. Limites aceitáveis do rácio dívida/rendimentos
12. Limites aceitáveis do rácio entre os rendimentos e o total de obrigações de crédito (incluindo para rendimentos brutos, rendimentos após impostos e prémios, rendimentos após despesas financeiras, rendimentos após outras despesas regulares)
13. Nível máximo aceitável do empréstimo face à capacidade de reembolso
14. Política de conformidade que inclua os requisitos macroprudenciais, quando relevante

Empréstimos a micro, pequenas, médias e grandes empresas

1. Especificação dos mercados geográficos e setores económicos
2. Critérios de aceitação de clientes, isto é, relativos a probabilidades de incumprimento específicas, notações externas, tipos de clientes, históricos, etc.
3. Requisitos mínimos no que se refere a receitas, fluxos de caixa e projeções financeiras
4. Requisitos mínimos no que se refere a cauções
5. Requisitos mínimos para garantias pessoais e melhorias do risco de crédito



6. Requisitos mínimos para obrigações contratuais aceitáveis
7. Requisitos para o levantamento do empréstimo a favor do mutuário
8. Montantes máximos dos empréstimos
9. Limites adequados aos empréstimos com direito de recurso parcial ou sem direito de recurso
10. Prazos de vencimento máximos dos empréstimos
11. Mapas de amortização e regras para a aceitabilidade e limites de empréstimos não amortizáveis e para a utilização de reservas de juros e estruturas de escoamento de numerário (*cash sweep*)
12. Limites baseados no risco (para concentração, tipo de produto, etc.)
13. Limites aceitáveis do rácio entre o montante do empréstimo e o valor do ativo (para empréstimos garantidos)
14. Limites aceitáveis do rácio de cobertura do pagamento de juros da dívida
15. Limites aceitáveis da taxa de cobertura de juros
16. Limites aceitáveis dos EBITDA
17. Limites aceitáveis do rácio de alavancagem
18. Limites aceitáveis do rácio de endividamento
19. Limites aceitáveis do rácio empréstimo/custo
20. Limites aceitáveis do rácio fluxo de caixa/serviço da dívida
21. Limites aceitáveis do rácio de retorno dos fundos próprios
22. Limites aceitáveis da taxa de capitalização (resultado de exploração líquido/valor de mercado)
23. Normas para abordar e atenuar os riscos associados a riscos ambientais
24. Política de conformidade que inclua os requisitos macroprudenciais, quando relevante

Empréstimos para imóveis comerciais

Para além dos critérios gerais acima especificados para a concessão de empréstimos a micro, pequenas, médias e grandes empresas, as instituições devem especificar os seguintes critérios específicos para cada tipo de produto:

1. Formas específicas de imóveis comerciais que uma instituição pretende financiar (escritórios, comércio, industriais e residenciais plurifamiliares que não sejam detidos e ocupados por famílias; podem ser definidas como terreno, e o(s) edifício(s) nele situado(s), que geram lucros ou rendimentos a partir de ganhos de capital ou rendas)
2. Os níveis mínimos de fundos próprios a fornecer pelo mutuário e o valor de mercado do imóvel comercial hipotecado
3. Limites baseados no risco para empréstimos para desenvolvimento especulativo



4. Normas para avaliar as várias etapas do desenvolvimento/construção de imóveis comerciais em relação ao levantamento do empréstimo
5. Normas mínimas em matéria de requisitos relativos a garantias de boa execução e pagamento de obrigações e dos seguros do direito à propriedade
6. Normas mínimas para garantir um nível mínimo de supervisão da construção, através de uma presença contratada e de uma visita ao local de profissionais experientes adequados, como, por exemplo, arquitetos, encarregados de medições em obras e fiscais de obras
7. Normas mínimas para avaliar eficazmente a adequação e experiência de quaisquer empreiteiros ou fornecedores de materiais
8. Normas mínimas relativas a requisitos de pré-arrendamento/pré-venda para imóveis comerciais

Financiamento do transporte marítimo

Para além dos critérios gerais acima especificados para a concessão de empréstimos a micro, pequenas, médias e grandes empresas, as instituições devem especificar os seguintes critérios específicos para cada tipo de produto:

1. O propósito do financiamento (ou seja, construção naval, compra, exploração)
2. O tipo de financiamento (empréstimos garantidos por hipoteca, financiamento de novas construções, empréstimos não garantidos/a empresas, financiamento «mezzanine», etc.)
3. Termos básicos do contrato de empréstimo (duração máxima com base na vida da embarcação), contribuição máxima, privilégio creditório como regra, participação própria dependendo do grau de risco do financiamento, etc.)
4. Requisitos mínimos no que se refere aos certificados necessários (classificação, poluição, segurança, etc.)
5. Requisitos mínimos no que se refere aos registos/pavilhões aceitáveis
6. Requisitos mínimos no que se refere a sociedades de classificação

Anexo 2 — Informações e dados para a avaliação da solvabilidade

Este anexo fornece um conjunto de informações, dados e provas que devem ser tidos em conta pelas instituições e mutuantes na recolha de informações para efeitos de avaliação da solvabilidade, em conformidade com as presentes orientações. Quando for pertinente e mais adequado, por exemplo, sempre que se utilizem modelos automatizados na concessão de crédito, as instituições e os mutuantes podem utilizar outros tipos/fontes de informação e dados de natureza económica ou financeira necessários para a avaliação, em conformidade com a legislação aplicável e, em particular, a Diretiva 2008/48/CE, a Diretiva 2014/17/UE e o Regulamento (UE) 2016/679.

A. Empréstimos a consumidores

1. Prova de identificação
2. Prova de residência
3. Quando aplicável, informações sobre a finalidade do empréstimo
4. Quando aplicável, prova de elegibilidade para os fins do empréstimo
5. Prova de emprego, incluindo o tipo, setor, estatuto (por exemplo, a tempo inteiro, a tempo parcial, trabalhador contratado, trabalhador por conta própria) e duração
6. Provas de rendimentos ou outras fontes de reembolso (incluindo bónus anuais, comissões, horas extraordinárias, quando aplicável) que abrangem um período de tempo razoável, incluindo folhas de vencimento, extratos de contas bancárias correntes e contas auditadas ou profissionalmente verificadas (para trabalhadores independentes)
7. Informações sobre ativos e passivos financeiros como, por exemplo, extratos de contas-poupança e extratos de empréstimos que indiquem os saldos de empréstimos por liquidar
8. Informações sobre outros compromissos financeiros, tais como alimentos em benefícios de descendentes, despesas escolares ou pensões pagas a ex-cônjuges, se pertinente
9. Informações sobre a composição do agregado familiar e os dependentes
10. Prova da situação fiscal
11. Quando aplicável, prova de seguro de vida para os mutuários nomeados
12. Quando aplicável, dados de registos de crédito ou de agências de informação de crédito ou outras bases de dados pertinentes, abrangendo informações sobre responsabilidades financeiras e pagamentos em atraso
13. Informações sobre a caução, se existirem
14. Prova de propriedade da caução



15. Prova do valor da caução
16. Prova de que a caução está segurada
17. Informações sobre garantias, outros fatores de redução do risco de crédito e garantes, existirem
18. Contrato de arrendamento ou prova de potenciais rendimentos de arrendamento para empréstimos de compra para arrendamento, se existirem
19. Autorizações e estimativas de custos, se aplicável, para empréstimos à construção e melhoria de imóveis

B. Empréstimos a micro, pequenas, médias e grandes empresas

1. Informações sobre a finalidade do empréstimo
2. Quando pertinente, prova da finalidade do empréstimo
3. Demonstrações financeiras e notas explicativas a nível individual e a nível consolidado (balanço, lucros ou prejuízos, fluxo de caixa) abrangendo um período razoável, bem como contas auditadas ou profissionalmente verificadas, quando aplicável
4. Relatórios/extratos de antiguidade de saldos por cobrar
5. Plano de negócio tanto para o mutuário como em relação à finalidade do empréstimo
6. Projeções financeiras (balanço, lucros ou perdas, fluxo de caixa)
7. Prova da situação fiscal e de dívidas fiscais
8. Dados de registos de crédito ou de agências de informação de crédito, abrangendo pelo menos informações sobre responsabilidades financeiras e pagamentos em atraso
9. Informações sobre a notação de crédito externa do mutuário, quando aplicável
10. Informações sobre as obrigações contratuais existentes e o seu cumprimento por parte do mutuário, quando pertinente
11. Informações sobre os principais litígios que envolvam o mutuário no momento do pedido
12. Informações sobre a caução, se existirem
13. Prova de propriedade da caução, quando aplicável
14. Provas do valor da caução
15. Provas de que a caução está segurada
16. Informações sobre a executoriedade da caução (no caso de empréstimos especializados, descrição da estrutura e do pacote de garantias da operação)
17. Informações sobre garantias, outros fatores de redução do risco de crédito e garantes, se existirem
18. Informações sobre a estrutura de propriedade do mutuário para efeitos de AML/CFT



C. Empréstimos para imóveis comerciais

Além dos elementos especificados na Secção B acima:

1. Informações sobre níveis de rendas, ocupação e arrendatários, incluindo contratos para o imóvel específico associado à finalidade do empréstimo
2. Informações sobre o tipo de carteiras de imóveis
3. Provas relativas às taxas de ocupação e volume de negócios no que se refere à carteira, por tipo de imóvel, idade do imóvel e localização
4. Provas relativas aos valores das rendas por tipo de imóvel, idade do imóvel e localização
5. Informações sobre os principais arrendatários por tipo de imóvel, idade do imóvel e localização
6. Informações sobre a justificação da escolha do imóvel associado ao empréstimo, acompanhadas de uma análise da oferta e da procura no mercado do local em questão realizada por um agente imobiliário de renome com conhecimentos especializados pertinentes
7. Prova do valor da caução e das unidades individuais da caução constituída por bens imóveis, quando aplicável

Concessão de empréstimos para a promoção imobiliária

Além dos elementos especificados na Secção B acima:

1. Prova de experiência em projetos e tipos de ativos semelhantes como, por exemplo, escritórios, comércio e indústria
2. Informações sobre qualquer projeto em curso que esteja a ser desenvolvido pelo mutuário
3. Provas relativas à obtenção de licenças de planeamento e construção
4. Informações sobre construtores, arquitetos, engenheiros e empreiteiros
5. Provas de contratos com empreiteiros e documentação pertinente sobre o empreendimento, incluindo informações sobre coimas, garantias e o montante das derrapagens de custos
6. Informações sobre a justificação do empreendimento, acompanhadas por uma análise da oferta e da procura no mercado do local em questão, realizada por um agente imobiliário de renome com conhecimentos especializados pertinentes
7. Prova de estimativas de custos e um cronograma para o desenvolvimento, incluindo reservas para o desenvolvimento

D. Financiamento do transporte marítimo

Além dos elementos especificados na Secção B acima:

1. Prova de experiência relativa a um tipo semelhante de embarcação e segmento
2. Prova de propriedade dos ativos, com informações sobre as embarcações como, por exemplo, o nome, o número de registo, tipo, a idade e a dimensão



3. Informações sobre seguros e classificação de ativos por uma sociedade de classificação aceitável para a instituição
4. Prova do cumprimento dos regulamentos ambientais e em matéria de segurança que regem a indústria naval
5. Informações, baseadas em dados de mercado, sobre cada tipo de embarcação e perspectivas do segmento como, por exemplo, a localização geográfica de viagens já realizadas e viagens previstas para o futuro
6. Prova de obrigações extrapatrimoniais, tais como navios fretados e posições em contratos a prazo sobre tarifas de fretes

E. Financiamento de projetos

Além dos elementos especificados na Secção B acima:

1. Informações sobre o plano de negócio relacionado com o projeto
2. Prova de experiência em projetos semelhantes
3. Informações sobre qualquer projeto em curso que esteja a ser desenvolvido pelo mutuário
4. Provas relativas à obtenção de licenças de planeamento e construção relacionadas com o projeto
5. Informações sobre construtores, arquitetos, engenheiros e empreiteiros
6. Provas de contratos com empreiteiros e documentação pertinente sobre o empreendimento, incluindo informações sobre coimas, garantias e o montante das derrapagens de custos
7. Informações sobre a justificação do empreendimento, acompanhadas de uma análise da oferta e da procura no mercado do local em questão, realizada por um agente imobiliário de renome com conhecimentos especializados pertinentes
8. Prova de estimativas de custos e um cronograma, incluindo reservas para o desenvolvimento, certificados por um encarregado de medições em obras (ou por uma pessoa com uma função análoga) qualificado e de renome

Anexo 3 — Métricas para a concessão e monitorização de crédito

Este anexo fornece um conjunto de métricas especificamente relacionadas com crédito que as instituições e os mutuantes devem ter em conta ao realizar avaliações da solvabilidade e ao monitorizarem o risco de crédito, de acordo com as presentes orientações. Quando pertinente e mais apropriado, as instituições e os mutuantes podem utilizar outras métricas para esse fim.

A. Empréstimo a consumidores

1. Empréstimo em relação aos rendimentos
2. Serviço do empréstimo em relação aos rendimentos
3. Dívida em relação aos rendimentos
4. Serviço da dívida em relação aos rendimentos
5. Rácio entre o montante do empréstimo e o valor do ativo

B. Empréstimos a micro, pequenas, médias e grandes empresas

6. Rácio de fundos próprios (fundos próprios dos acionistas divididos pelo total de ativos)
7. Rácio entre a dívida (a longo prazo) e os fundos próprios
8. EBITDA
9. Rendimento da dívida (resultado de exploração líquido/valor do empréstimo)
10. Dívida remunerada/EBITDA
11. Valor da empresa (soma do valor de mercado das ações ordinárias, do valor de mercado das ações preferenciais, do valor de mercado da dívida e da participação minoritária menos a caixa e os investimentos)
12. Taxa de capitalização (resultado de exploração líquido/valor de mercado)
13. Qualidade dos ativos
14. Taxa de cobertura do serviço da dívida total (EBITDA) em relação ao serviço da dívida total
15. Rácio de cobertura da dívida pelo montante de caixa (caixa líquido proporcionado pelas atividades de exploração em relação à média dos passivos correntes da empresa num determinado período)
16. Rácio de cobertura (total de ativos correntes dividido pelo total da dívida de curto prazo)
17. Análise do fluxo de caixa futuro
18. Retorno dos ativos



19. Serviço da dívida
20. Rácio entre o empréstimo e o custo (LTC)
21. Rácio de cobertura de juros
22. Rácio de retorno dos fundos próprios (rendimento líquido após juros e impostos sobre os fundos próprios médios dos acionistas)
23. Retorno do capital empregue
24. Margem de lucro líquida
25. Evolução do volume de negócios

C. Concessão de empréstimos para o desenvolvimento de bens imóveis

26. Rácio entre os ativos fixos e os fundos próprios
27. Rácio entre o montante do empréstimo e o valor do ativo
28. Localização e qualidade dos imóveis
29. LTC
30. DSCR para atividades relacionadas com imóveis comerciais
31. Evolução das taxas de ocupação

Rentabilidade

32. Rendimentos de arrendamento face às despesas com juros relacionados com imóveis comerciais

D. Financiamento alavancado, empréstimos baseados em ativos e financiamento de projetos

33. Valor do *goodwill* de aquisição
34. Segregação dos ativos
35. Rácio entre o montante do empréstimo e o valor do ativo
36. Observância do plano de negócio
37. Taxa de alavancagem (dívida total sobre os EBITDA)
38. Capacidade de reembolso

E. Financiamento do transporte marítimo

39. Rácio de alavancagem
40. Notação
41. Reembolso a partir do fluxo de caixa operacional



- 42. Reembolso por parte do garante
- 43. Reembolso a partir da venda da embarcação
- 44. Pagamentos em dívida