

EBA/GL/2025/03

27/06/2025

Orientações

sobre posições em risco ADC relativo a bens imóveis destinados a habitação ao abrigo do artigo 126.º-A do Regulamento (UE) n.º 575/2013

1. Obrigações de cumprimento e de comunicação de informação

Natureza das presentes orientações

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

Requisitos de comunicação de informações

3. Nos termos do disposto no artigo 16.º, n.º 3, do Regulamento (UE) n.º 1093/2010, as autoridades competentes devem notificar à EBA se dão ou tencionam dar cumprimento às presentes orientações, ou, caso contrário, indicam as razões para o não cumprimento até 04.11.2025. Na ausência de qualquer notificação até à referida data, a EBA considerará que as autoridades competentes em causa não cumprem as orientações. As notificações devem ser efetuadas mediante o envio do formulário disponível no sítio Web da EBA com a referência «EBA/GL/2025/03». As notificações devem ser apresentadas por pessoas devidamente autorizadas a notificar a situação de cumprimento em representação das respetivas autoridades competentes. Qualquer alteração no que respeita à situação de cumprimento deve igualmente ser comunicada à EBA.
4. As notificações serão publicadas no sítio Web da EBA, em conformidade com o 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, em conformidade com o artigo 126.º-A, n.º 3, do Regulamento (UE) n.º 575/2013 (CRR), os termos «depósito substancial em numerário », «financiamento assegurado de forma equivalente», «contribuição de um montante adequado de capital próprio pelo devedor» e «parte significativa do total dos contratos», tendo em conta as especificidades do crédito concedido por instituições a entidades de habitação pública ou sem fins lucrativos em toda a União, reguladas por lei e cuja missão é servir fins sociais e oferecer aos inquilinos habitação a longo prazo, para efeitos do artigo 126.º-A, n.º 2, do mesmo Regulamento.

Âmbito de aplicação

6. As presentes orientações aplicam-se em conformidade com o âmbito de aplicação do artigo 126.º-A do CRR.

Destinatários

7. As presentes orientações dirigem-se às autoridades competentes, na aceção do artigo 4.º, n.º 2, alínea i), do Regulamento (UE) n.º 1093/2010, e às instituições financeiras, na aceção do artigo 4.º, n.º 1, do Regulamento n.º 1093/2010.

Definições

8. Salvo especificação em contrário, os termos utilizados e definidos no CRR têm o mesmo significado nas presentes orientações.

3. Implementação

Data de aplicação

9. As presentes orientações são aplicáveis a partir de 04.11.2025.

4. Contratos juridicamente vinculativos

Depósito substancial em numerário

10. Para efeitos do artigo 126.º-A, n.º 2, alínea a), do CRR, o depósito em numerário efetuado no âmbito de um contrato juridicamente vinculativo de pré-venda deve ser considerado substancial quando o seguinte rácio for igual ou superior a 10 %:

$$\frac{CD}{SP}$$

Em que:

- CD: corresponde ao depósito em numerário pago pelo comprador, o qual está sujeito a perda em caso de cessação do contrato de pré-venda;
- SP: corresponde ao preço de venda indicado no contrato de pré-venda.

11. Para efeitos do artigo 126.º-A, n.º 2, alínea a), do CRR, o depósito em numerário efetuado no âmbito de um contrato juridicamente vinculativo de pré-locação deve ser considerado substancial quando o seguinte rácio for igual ou superior a 300 %:

$$\frac{CD}{MR}$$

Em que:

- CD: corresponde ao depósito em numerário pago pelo locatário, o qual está sujeito a perda em caso de cessação do contrato de pré-locação;
- MR: corresponde à renda mensal indicada no contrato de pré-locação.

Financiamento assegurado de forma equivalente

12. Para efeitos do artigo 126.º-A, n.º 2, alínea a), do CRR, o financiamento deve ser considerado como assegurado de forma equivalente a depósitos em numerário sujeitos a perda quando se verificarem cumulativamente as seguintes condições:

- a. o comprador ou o locatário efetuou pagamentos em prestações ou transferiu fundos para uma conta segregada;
- b. os pagamentos em prestações ou os fundos segregados referidos na alínea a) estão sujeitos a perda em caso de cessação do contrato de pré-venda ou de pré-locação;

- c. os montantes dos pagamentos em prestações ou dos fundos segregados referidos na alínea a) são substanciais de acordo com as relações indicadas nos parágrafos 10 e 11 das presentes Orientações, respetivamente para contratos de pré-venda e de pré-locação.

Parte significativa do total dos contratos

13. Para efeitos do artigo 126.º-A, n.º 2, alínea a), do CRR, os contratos juridicamente vinculativos de pré-venda e de venda e os contratos juridicamente vinculativos de pré-locação e de locação devem ser considerados como representando uma parte significativa do total dos contratos sempre que correspondam a uma percentagem igual ou superior a 50 % do total de contratos. Esta percentagem deve ser calculada nos termos dos parágrafos 14 a 16 das presentes Orientações.
14. No caso dos contratos de pré-venda e de venda, a percentagem referida no parágrafo 13 deve ser calculada da seguinte forma:
 - a. No numerador, a soma dos preços de venda conforme especificado nos seguintes contratos relativos ao imóvel destinado a habitação:
 - i. os contratos de pré-venda juridicamente vinculativos com depósito substancial em numerário ou com financiamento assegurado de forma equivalente, nos termos dos parágrafos 10 e 12 das presentes Orientações;
 - e
 - ii. os contratos de venda juridicamente vinculativos;
 - b. No denominador, o montante total da linha de crédito, incluindo os montantes utilizados e não utilizados, concedido pela instituição ao devedor para financiar o projeto ADC relativo ao imóvel destinado a habitação.
15. No caso de o projeto ADC relativo ao imóvel destinado a habitação ser financiado por uma operação de crédito sindicada ou por múltiplas operações de crédito, a instituição deve considerar no denominador, conforme indicado no parágrafo 14.b, a soma de todas as operações de crédito e linhas de crédito concedidas por todas as instituições para financiar o projeto ADC. Para efeitos de cálculo do rácio referido no parágrafo 14, nos casos em que uma única linha de crédito financia um imóvel cuja utilização prevista é, em parte, para venda e, em parte, para locação, o denominador deve refletir apenas a parte da linha de crédito que financia a construção destinada à venda.

16. No caso dos contratos de pré-locação e de locação, a percentagem referida no parágrafo 13 deve ser calculada da seguinte forma:
- a. No numerador, a soma:
 - i. do número de contratos de pré-locação juridicamente vinculativos com depósito substancial em numerário ou com financiamento assegurado de forma equivalente, nos termos dos parágrafos 11 e 12 das presentes Orientações;
 - e
 - ii. do número de contratos de locação juridicamente vinculativos;
 - b. No denominador, o número total de unidades que fazem parte do projeto ADC relativo ao imóvel destinado a habitação.
17. Sempre que a utilização prevista do imóvel seja, em parte, para venda e, em parte, para locação, a instituição deve calcular rácios separados, de acordo com os parágrafos 14 e 15 para os contratos de pré-venda e de venda, e de acordo com o parágrafo 16 para os contratos de pré-locação e de locação. A parte do total de contratos deve ser considerada significativa quando cada um dos dois rácios cumpre o rácio mínimo estabelecido no parágrafo 13 das presentes Orientações.
18. Sempre que a utilização prevista do imóvel seja, em parte, para venda e, em parte, para locação, e que a instituição conceda linhas de crédito separadas para a parte de venda e para a parte de locação, pode ser aplicado o ponderador de risco preferencial das posições em risco ADC ao nível de cada linha de crédito, desde que possa ser assegurado que o reembolso da linha de crédito para venda (respetivamente da facilidade de locação) se baseia apenas nas vendas (respetivamente da locação) das unidades. Para esse efeito, a instituição deve calcular dois rácios separados ao nível de cada linha de crédito, para fins de avaliação da proporção significativa do total de contratos.

5. Contribuição de um montante adequado de capital próprio pelo devedor

19. A contribuição do montante de capital próprio pelo devedor por referência ao valor do imóvel destinado a habitação após a sua conclusão deve ser considerada adequada, para efeitos do artigo 126.º-A, n.º 2, alínea b), do CRR, quando o rácio entre a contribuição do montante de capital próprio pelo devedor e o valor do imóvel destinado a habitação após a sua conclusão for igual ou superior a 25 %.
20. Para efeitos do parágrafo 19 das presentes Orientações, apenas se qualificam como contribuições de capital próprio pelo devedor os investimentos realizados pelo devedor no bem imóvel que, sendo aplicáveis, lhe conferem unicamente um direito residual sobre o imóvel, seja sob a forma de uso próprio do imóvel, seja por meio dos fluxos de caixa gerados pela venda ou locação do imóvel, estando tal direito, em particular, subordinado a qualquer crédito da instituição resultante do financiamento concedido. Esses investimentos devem revestir uma das seguintes formas, ou uma combinação das mesmas:
 - a. Fundos em numerário investidos no projeto e segregados de outros ativos do devedor, disponíveis para cobrir o custo projetado do projeto, medidos na moeda do financiamento do devedor e no momento do cálculo dos requisitos de fundos próprios;
 - b. Subsídios e subvenções já investidos para cobrir os custos incorridos do projeto ou segregados de outros ativos do devedor, disponíveis para cobrir o custo projetado do projeto, medidos na moeda do financiamento do devedor e no momento do cálculo dos requisitos de fundos próprios;
 - c. Ativos não onerados e de fácil comercialização, diretamente ligados ao projeto e disponíveis para cobrir o custo projetado do projeto, devendo ser medidos na moeda do financiamento do devedor e avaliados ao valor de mercado desses ativos no momento do cálculo dos requisitos de fundos próprios. Estes ativos devem poder ser facilmente vendidos ou transacionados no mercado, estar contratualmente vinculados à cobertura dos encargos de desenvolvimento ou construção associados ao projeto e estar livres de quaisquer ónus, encargos ou restrições;
 - d. Encargos com o desenvolvimento ou construção, pagos diretamente pelo devedor com recursos próprios, em ligação direta com o projeto, medidos na moeda do financiamento do devedor e no momento do cálculo dos requisitos de fundos próprios;

- e. Terrenos ou melhorias, pagos com recursos próprios ou já detidos pelo devedor, em ligação direta com o projeto, medidos na moeda do financiamento do devedor e ao valor de mercado no momento da contribuição do devedor para o projeto.

21. A contribuição de capital próprio pelo devedor corresponde ao montante total dos investimentos qualificados nos termos do parágrafo 20, já efetivamente realizados pelo devedor, deduzido de quaisquer custos excedentários atualmente previstos para a conclusão do bem imóvel. Os custos excedentários são quantificados pela diferença, se positiva, entre o custo total de conclusão do bem imóvel, incluindo os custos já incorridos e os custos ainda esperados, e o valor do imóvel aquando da sua conclusão, medido conforme exigido pelo artigo 229.º, n.º 1, do CRR, ou seja, como se o bem imóvel já estivesse concluído, tendo em consideração o prazo da operação de crédito e o potencial para que o valor de mercado atual do imóvel concluído seja significativamente superior ao valor que seria sustentável durante a vigência da operação de crédito. Para efeitos da presente definição, entende-se por «custos excedentários» o montante pelo qual os custos totais de conclusão do bem imóvel excedem o valor do imóvel aquando da sua conclusão, e não o montante pelo qual os custos excedem os custos previstos na origem do projeto.

6. Consideração das especificidades do crédito a entidades de habitação pública ou sem fins lucrativos

22. As posições em risco ADC a entidades de habitação pública ou sem fins lucrativos na União, que sejam reguladas por lei e cuja missão seja servir fins sociais e oferecer habitação a longo prazo aos locatários, devem ser sujeitas ao tratamento previsto nos parágrafos 23 e 24, desde que estejam reunidas cumulativamente as seguintes condições:
- a. A utilização prevista do imóvel é exclusivamente para locação;
 - b. O imóvel financiado está sujeito a uma regulamentação que determina os critérios de elegibilidade para efeitos de habitação social/pública, incluindo critérios aplicáveis aos requerentes, relativos ao seu rendimento, à composição do agregado familiar, ao estatuto de residência e aos requisitos aplicáveis à construção, incluindo a dimensão de cada unidade ou a ausência de barreiras.
23. No caso das posições em risco ADC referidas no parágrafo 22, o requisito da parte significativa do total dos contratos, conforme previsto no artigo 126.º-A, n.º 2, alínea a), do CRR, deve ser considerado cumprido se, para o projeto em causa e para cada tipo de alojamento social incluído no projeto, o número de requerentes exceder o número de alojamentos sociais disponíveis para locação. Sempre que o número de requerentes não esteja disponível para um projeto específico, mas esteja disponível ao nível do município, a comparação entre o número de requerentes para cada tipo de alojamento social e o número de alojamentos sociais disponíveis para locação pode ser efetuada ao nível do município.
24. No caso das posições em risco ADC referidas no parágrafo 22, o montante adequado de capital próprio pelo devedor, para efeitos do artigo 126.º-A, n.º 2, alínea b), do CRR, deve ser estabelecido nos termos dos parágrafos 19 a 21 das presentes Orientações, com as seguintes adaptações:
- a. [Redução do limiar de capital próprio]: o rácio entre a contribuição do montante de capital próprio pelo devedor e o valor do imóvel destinado a habitação após a sua conclusão, referido no parágrafo 19, deve ser igual ou superior a 20 %.

- b. [Inclusão de subsídios e subvenções atribuídos ao devedor]: os subsídios e subvenções referidos na alínea b) do parágrafo 20 incluem também os subsídios e subvenções atribuídos ao devedor para cobertura dos custos incorridos do projeto, incluindo subsídios atribuídos sob a forma de fundos provenientes de operações de crédito subordinadas, não garantidas, apoiadas pelo Estado e com taxas de juro preferenciais, medidos na moeda do financiamento do devedor e no momento do cálculo dos requisitos de fundos próprios.