

2 — Do protocolo de compromisso técnico-financeiro constam obrigatoriamente:

- a) A síntese da intervenção com indicação das acções a desenvolver, respectivo prazo e resultados esperados;
- b) Os direitos, deveres e responsabilidades das partes;
- c) O plano de pagamentos;
- d) As regras de acompanhamento e controlo da respectiva execução, ficando as entidades beneficiárias dos apoios sujeitas a auditorias a realizar pelo IDT, directamente ou por recurso a entidades externas;
- e) As regras aplicáveis à constituição de um *dossier* técnico e financeiro;
- f) As regras relativas ao incumprimento do protocolo e respectivas sanções.

3 — O protocolo pode ser objecto de renegociação ou resolução, por motivos devidamente justificados e aceites pelas partes, não podendo, em qualquer caso, exceder o montante do financiamento atribuído ao abrigo do PIF.

Artigo 23.º

Faseamento do financiamento

1 — O apoio financeiro é concedido para a execução do projecto nos seguintes termos:

- a) 50 % após a celebração do protocolo de compromisso técnico-financeiro;
- b) 30 % 10 meses após a celebração do protocolo de compromisso técnico-financeiro;
- c) 20 % após a aprovação do relatório de execução final, de montante correspondente ao diferencial entre o somatório dos pagamentos efectuados e a totalidade da despesa executada e aprovada, até ao limite do montante global aprovado.

2 — As entidades promotoras devem manter uma conta bancária específica, através da qual sejam efectuados exclusivamente todos os movimentos relacionados com o apoio financeiro concedido.

Artigo 24.º

Monitorização dos projectos

1 — A monitorização dos projectos pretende fomentar e garantir a qualidade da intervenção, de forma sistemática, através de suporte técnico-científico aos projectos, ao nível da sua execução e avaliação, por uma equipa técnica do IDT a designar pelo conselho de administração.

2 — O sistema de monitorização pressupõe:

- a) Disponibilização de instrumentos de recolha e sistematização da informação;
- b) Recolha de dados;
- c) Balanço entre os resultados esperados e os resultados alcançados;
- d) Cooperação no desenvolvimento de algumas actividades desenvolvidas pelas entidades;
- e) Espaços de reflexão presenciais e a distância.

3 — Todos os projectos são alvo do processo de monitorização e avaliação contínua, assegurado pela equipa técnica do IDT.

4 — Todas e quaisquer alterações aos projectos aprovados têm de ser comunicadas e autorizadas pela equipa técnica do IDT.

5 — As entidades promotoras são obrigadas a apresentar o relatório de execução final até 30 dias após o termo do prazo do protocolo de compromisso técnico-financeiro.

Artigo 25.º

Rescisão do protocolo

1 — O protocolo de compromisso técnico-financeiro pode ser rescindido pelo IDT nos seguintes casos:

- a) Não cumprimento do projecto, nomeadamente a ausência de resultados ou o exercício desadequado da intervenção aprovada;
- b) Não cumprimento das obrigações estabelecidas no protocolo;
- c) Superveniência de situação não regularizada em matéria de impostos ou contribuições para a segurança social;
- d) Recusa ou prestação de informações falsas sobre a situação da entidade ou viciação de dados fornecidos.

2 — A rescisão implica a caducidade do apoio financeiro concedido, ficando a entidade promotora obrigada a repor as importâncias recebidas acrescidas de juros à taxa legal, contados desde a percepção de cada uma das prestações, bem como ao pagamento, a título de indemnização, de 50 % daquele montante, sem prejuízo da responsabilidade criminal que seja apurada.

3 — Antes da prática do acto previsto no número anterior a entidade deverá ser notificada nos termos dos artigos 100.º e 101.º do Código do Procedimento Administrativo.

BANCO DE PORTUGAL

Aviso do Banco de Portugal n.º 5/2006

Na sequência da publicação do Decreto-Lei n.º 59/2006, de 20 de Março, que instituiu um novo regime jurídico aplicável às obrigações hipotecárias e às obrigações sobre o sector público, revogando o Decreto-Lei n.º 125/90, de 16 de Abril;

Considerando que o referido diploma atribui ao Banco de Portugal poderes para regulamentar, por aviso, os termos da avaliação dos bens imóveis hipotecados em garantia dos créditos afectos às obrigações hipotecárias;

Considerando que é desejável assegurar uma harmonização das normas definidas no presente aviso sobre a avaliação de garantias constituídas por bens imóveis, com o regime aplicável para outros fins prudenciais;

Considerando, ainda, o enquadramento da avaliação de garantias constituídas por bens imóveis no âmbito da Directiva n.º 2006/48/CE, do Parlamento Europeu

e do Conselho, relativa ao acesso à actividade das instituições de crédito e ao seu exercício:

O Banco de Portugal, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 59/2006, de 20 de Março, estabelece o seguinte:

1.º Ficam sujeitas à disciplina deste aviso as instituições de crédito emitentes de obrigações hipotecárias, adiante designadas por instituições, quanto à avaliação e verificação do valor dos imóveis hipotecados em garantia dos créditos afectos a essas obrigações.

2.º — 1 — Por valor do bem hipotecado entende-se o valor comercial do imóvel, determinado com base em critérios de prudência e considerando os aspectos sustentáveis de longo prazo do imóvel, as condições normais e do mercado local, a utilização corrente e as utilizações alternativas adequadas do imóvel.

2 — O valor do bem hipotecado considerado pela instituição não pode ser superior ao valor de mercado do imóvel, entendendo-se por valor de mercado do imóvel o preço pelo qual o bem pode ser vendido mediante contrato entre um vendedor interessado e um comprador com capacidade para realizar a transacção, à data de avaliação, no pressuposto de que o imóvel é colocado à venda publicamente, de que as condições de mercado permitem uma transmissão regular do bem e de que se dispõe de um período normal, tendo em conta a natureza do imóvel, para a negociação da venda.

3.º — 1 — O imóvel deve ser avaliado por perito avaliador previamente à afectação do respectivo crédito hipotecário à garantia das obrigações hipotecárias.

2 — A avaliação do imóvel deve ser revista por perito avaliador sempre que as informações disponíveis indiquem que possa ter ocorrido uma diminuição substancial do valor do imóvel ou que o valor do imóvel possa ter diminuído materialmente em relação aos preços gerais do mercado.

3 — Relativamente a créditos hipotecários que excedam 5 % dos fundos próprios da instituição ou € 500 000, no caso de hipoteca sobre imóveis destinados à habitação, ou € 1 000 000, no caso de hipoteca sobre imóveis para fins comerciais, a avaliação do imóvel deve ser revista por perito avaliador pelo menos de três em três anos.

4.º — 1 — O perito avaliador a que se refere o número anterior deve ser independente e possuir as qualificações, competência e experiência profissional adequadas ao desempenho das respectivas funções.

2 — Não se considera independente o perito avaliador que se encontre numa situação susceptível de afectar a sua isenção de análise, nomeadamente por existir qualquer interesse específico no imóvel objecto de avaliação ou qualquer relação, comercial ou pessoal, com o devedor, ou por a retribuição a auferir se encontrar dependente do valor de avaliação a atribuir ao imóvel.

3 — Podem ser seleccionados peritos avaliadores que integrem uma unidade de estrutura da própria instituição, desde que sejam independentes do processo de análise e decisão do crédito.

4 — A selecção, pela instituição, dos peritos avaliadores deve ser realizada de forma a assegurar uma adequada diversificação e rotação, devendo a instituição possuir, em permanência, uma lista actualizada dos peritos avaliadores seleccionados, com a identificação dos

critérios que presidiram à respectiva selecção e dos imóveis avaliados por cada perito avaliador.

5 — A lista a que se refere o número anterior deve ser remetida ao Banco de Portugal até ao final do mês de Janeiro, com referência a 31 de Dezembro de cada ano, e, se aplicável, com a indicação das alterações face ao reporte anterior.

6 — Se existirem fundadas dúvidas sobre a actuação de determinado perito avaliador, o Banco de Portugal pode recusar avaliações por ele efectuadas, exigindo que a instituição designe outro perito avaliador.

5.º — 1 — Na avaliação do imóvel, o perito avaliador deve ter em consideração as regras definidas no n.º 2.º e utilizar, preferencialmente, os seguintes métodos de avaliação:

- a) Método do custo;
- b) Método do rendimento;
- c) Método comparativo.

2 — Na escolha do método, ou métodos, o perito avaliador deve ter em conta as características específicas do imóvel em avaliação e do mercado local.

6.º — 1 — A avaliação do imóvel por perito avaliador deve ser objecto de relatório escrito, o qual deve incluir, de forma clara e rigorosa, todos os elementos que permitam compreender a análise e conclusões do perito avaliador.

2 — O relatório elaborado pelo perito avaliador deve conter, nomeadamente, os seguintes elementos:

- a) Identificação do imóvel, com a descrição pormenorizada das suas características;
- b) Descrição e fundamentação do método ou métodos de avaliação seleccionados, dos parâmetros utilizados e ou dos pressupostos adoptados, com identificação do modo como foram considerados os efeitos de volatilidade de mercado de curto prazo ou as condições de mercado temporárias;
- c) Descrição de eventuais reservas à análise efectuada;
- d) Identificação dos valores de avaliação do imóvel, quer na perspectiva do valor do bem hipotecado quer na perspectiva do valor de mercado do imóvel, conforme definido no n.º 2.º;
- e) Declaração do perito avaliador de que efectuou a avaliação de acordo com as exigências do presente aviso;
- f) Data a que se reporta a avaliação e a identificação e assinatura do perito avaliador.

3 — O Banco de Portugal pode exigir que a instituição designe outro perito avaliador para efectuar uma nova avaliação do imóvel, nomeadamente quando o valor atribuído pela avaliação lhe suscite reservas.

7.º — 1 — O valor do bem hipotecado deve ser verificado pela instituição de forma frequente, pelo menos uma vez de três em três anos para os imóveis destinados à habitação e pelo menos uma vez por ano para os imóveis para fins comerciais.

2 — Devem ser efectuadas verificações mais frequentes no caso de as condições de mercado estarem sujeitas a alterações significativas.

3 — Para efeitos da verificação do valor do bem hipotecado ou da identificação dos imóveis cuja avaliação carece de revisão por perito avaliador, a instituição pode

recorrer a índices ou métodos estatísticos reconhecidos e que considere adequados.

4 — Para efeitos do disposto no número anterior, a instituição deve remeter ao Banco de Portugal um relatório com a descrição detalhada dos índices ou métodos estatísticos que se propõe utilizar e dos fundamentos para a sua utilização, acompanhado de parecer sobre a adequação dos mesmos elaborado por um perito avaliador independente externo de reconhecida idoneidade.

5 — A verificação do valor do bem hipotecado deve ser documentada pela instituição, de uma forma clara e rigorosa, nomeadamente com a descrição dos critérios e da periodicidade de revisão.

8.º As instituições devem disponibilizar ao auditor independente a que se refere o artigo 34.º do Decreto-Lei n.º 59/2006 todos os elementos que se revelem necessários ou convenientes para a verificação do cumprimento das normas previstas neste aviso.

9.º Para efeitos do disposto no presente aviso, são aceites as avaliações realizadas por perito avaliador em data anterior à da entrada em vigor do aviso, desde que cumpridas as seguintes condições:

a) Tenham sido realizadas por perito avaliador independente do processo de análise e decisão do crédito;

b) Tenham sido objecto de relatório escrito que inclua, de forma clara e rigorosa, os elementos que permitam compreender a análise e conclusões do perito avaliador;

c) Os imóveis tenham sido avaliados na perspectiva do valor de mercado ou na perspectiva do valor do bem hipotecado, conforme definido no n.º 2.º;

d) Não haja indícios de que o valor de avaliação do imóvel, determinado de acordo com o disposto na alínea anterior, se encontre sobreavaliado no momento da afectação do crédito à garantia das obrigações hipotecárias.

10.º O presente aviso entra em vigor na data da sua publicação.

Lisboa, 2 de Outubro de 2006. — O Governador, *Vítor Constâncio*.

Aviso do Banco de Portugal n.º 6/2006

Na sequência da publicação do Decreto-Lei n.º 59/2006, de 20 de Março, que instituiu um novo regime jurídico aplicável às obrigações hipotecárias e às obrigações sobre o sector público, revogando o Decreto-Lei n.º 125/90, de 16 de Abril;

Considerando que o artigo 19.º do referido diploma estabelece alguns limites prudenciais aplicáveis às obrigações hipotecárias e às obrigações sobre o sector público;

Considerando que o mesmo diploma atribui ao Banco de Portugal poderes para, nomeadamente, regulamentar outros limites ou condições em matéria de gestão dos riscos e cobertura;

Considerando que, no respeitante às obrigações hipotecárias e às obrigações sobre o sector público, importa assegurar que durante todo o período de vida das obrigações o respectivo património que lhes está afecto possa cobrir os direitos relacionados com as obrigações;

O Banco de Portugal, no uso dos poderes que lhe são conferidos pelo n.º 1 do artigo 120.º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Finan-

ceiras, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de Dezembro, e ao abrigo do disposto no artigo 15.º, no n.º 4 do artigo 19.º e no artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 59/2006, de 20 de Março, estabelece o seguinte:

1.º Ficam sujeitas à disciplina deste aviso as instituições de crédito emitentes de obrigações hipotecárias ou de obrigações sobre o sector público, adiante designadas por instituições.

2.º Na gestão dos riscos inerentes ao património autónomo afecto à garantia das obrigações, incluindo os eventuais instrumentos financeiros derivados, às responsabilidades assumidas pelo conjunto das respectivas obrigações e a eventuais desfasamentos entre estes activos e passivos, as instituições devem:

a) Definir políticas específicas de limitação de riscos, nomeadamente quanto aos riscos cambial, de liquidez, de taxa de juro, de contraparte e operacional;

b) Dispor de sistemas de gestão de riscos e de controlo interno adequados que permitam a identificação, avaliação, acompanhamento e controlo, numa base permanente, das políticas de limitação de riscos definidas e a verificação do cumprimento do regime prudencial definido nos capítulos IV e VI do Decreto-Lei n.º 59/2006 e no presente aviso.

3.º — 1 — As regras fundamentais dos sistemas de gestão de riscos e de controlo interno em que se estabeleçam, nomeadamente, as políticas específicas referidas no número anterior, bem como os meios e procedimentos destinados a assegurar o cumprimento dessas políticas e do regime prudencial aplicável, devem ser reduzidas a escrito e divulgadas aos seus utilizadores.

2 — No relatório de controlo interno previsto no capítulo II do Aviso do Banco de Portugal n.º 3/2006, as instituições devem descrever, em ponto autónomo e devidamente identificado do relatório, os sistemas de gestão de riscos e de controlo interno implementados para assegurar o cumprimento do regime prudencial aplicável e das políticas de limitação de riscos definidas.

4.º Para efeitos do cálculo do limite prudencial definido no n.º 1 do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 59/2006, são aplicáveis os seguintes critérios:

a) Os créditos são considerados pelo valor nominal do respectivo capital em dívida, incluindo os juros corridos;

b) Os depósitos são considerados pelo seu montante, incluindo os juros corridos;

c) Os títulos elegíveis no âmbito das operações de crédito do Eurosistema são considerados pelo valor que resulta da aplicação das regras de valorização e margens de avaliação definidas pelo Eurosistema, ou, se inferior, pelo seu valor nominal, incluindo os juros corridos;

d) As obrigações hipotecárias, ou as obrigações sobre o sector público, são consideradas pelo valor nominal do respectivo capital em dívida, incluindo os juros corridos;

e) Devem ser utilizadas as taxas de câmbio de referência do Banco Central Europeu.

5.º Quando as obrigações hipotecárias, ou as obrigações sobre o sector público e os respectivos créditos e outros activos que lhes estão afectos sejam denominados em moedas diferentes, a instituição deve assegurar a cobertura do risco cambial.

6.º — 1 — Na gestão dos riscos inerentes a todos os activos e passivos referidos no n.º 2.º a instituição deve