DIRECTIVA 98/32/CE DO PARLAMENTO EUROPEU E DO CONSELHO

de 22 de Junho de 1998

que altera, especialmente em relação aos créditos hipotecários, a Directiva 89/647/CEE do Conselho, relativa a um rácio de solvabilidade das instituições de crédito

O PARLAMENTO EUROPEU E O CONSELHO DA UNIÃO EUROPEIA,

Tendo em conta o Tratado que institui a Comunidade Europeia e, nomeadamente, o nº 2, primeiro e terceiro períodos, do seu artigo 57º,

Tendo em conta a proposta da Comissão [1],

Tendo em conta o parecer do Comité Económico e Social [2],

Deliberando nos termos do artigo 189ºB do Tratado [3],

(1) Considerando que é adequado equiparar os títulos garantidos por créditos hipotecários aos empréstimos referidos no nº 1, alínea c), ponto 1, do artigo 6º e no nº 4 do artigo 11º da Directiva 89/647/CEE do Conselho [4], se as autoridades competentes considerarem que são equivalentes em termos de risco de crédito; que o mercado da titularização está em rápido desenvolvimento; que é pois desejável que a Comissão analise em conjunto com os Estados-membros o tratamento prudencial dos títulos garantidos por activos e apresente, no prazo de um ano a contar da adopção da presente directiva, propostas destinadas a adaptar a legislação existente de forma a definir um tratamento prudencial adequado dos títulos garantidos por activos;

(2) Considerando que o nº 4 do artigo 11º da Directiva 89/647/CEE prevê uma derrogação, em certas condições e em relação a quatro Estados-membros, no nº 1, alínea c), ponto 1, do artigo 6º, no que diz respeito à ponderação a aplicar aos activos garantidos por hipotecas sobre escritórios e instalações comerciais de vários ramos; que essa derrogação expirou em 1 de Janeiro de 1996;

(3) Considerando que, aquando da adopção da Directiva 89/647/CEE, a Comissão se havia comprometido a analisar essa derrogação para ver se — à luz dessa análise e da evolução verificada a nível internacional e tendo em conta a necessidade de evitar distorções concorrenciais — se justificava alterar essa disposição e a apresentar, se fosse caso disso, as propostas necessárias; que os resultados do estudo relativo a esta disposição, embora não sendo absolutamente conclusivos, indicam que não existem diferenças significativas entre as percentagens de desvalorização verificadas nos Estados-membros que beneficiam da derrogação e as registadas nos Estados-membros que dela não beneficiam; que, consequentemente, é possível tornar essa derrogação extensiva a todos os Estados-membros que o desejem até 31 de Dezembro de 2006;

(4) Considerando que os bens imóveis sobre que recai a hipoteca devem ser sujeitos a critérios rigorosos de avaliação e a uma reavaliação regular para ter em conta a evolução do mercado imobiliário de espaços comerciais; que esses mesmos imóveis devem estar ocupados ou ter sido arrendados pelo proprietário; que os empréstimos para promoção imobiliária estão excluídos da presente disposição;

(5) Considerando que a presente directiva constitui o meio mais adequado para realizar os objectivos pretendidos e não deve exceder o necessário para os atingir,

ADOPTARAM A PRESENTE DIRECTIVA:

Artigo 1º

A Directiva 89/647/CEE é alterada do seguinte modo:

1. No artigo 6º são aditados os seguintes parágrafos ao nº 1, alínea c), ponto 1:

---

[1] JO C 114 de 19.4.1996, p. 9.
[2] JO C 30 de 30.1.1997, p. 99.
[3] Parecer do Parlamento Europeu de 17 de Setembro de 1996 (JO C 320 de 28.10.1996, p. 26), posição comum do Conselho de 9 de Março de 1998 (JO C 135 de 30.4.1998, p. 1) e decisão do Parlamento Europeu de 30 de Abril de 1998 (JO C 152 de 18.5.1998). Decisão do Conselho de 19 de Maio de 1998.
[4] JO L 386 de 30.12.1989, p. 14. Directiva com a última redacção que lhe foi dada pela Directiva 96/10/CE (JO L 85 de 3.4.1996, p. 17).

«Títulos garantidos por créditos hipotecários que possam ser equiparados aos empréstimos referidos no primeiro parágrafo do presente ponto ou no nº 4 do artigo 11º, desde que as autoridades competentes considerem, tendo em conta o quadro jurídico vigente em cada Estado-membro, que são equivalentes em termos de risco de crédito. Sem prejuízo dos tipos de títulos que podem ser incluídos neste ponto 1 e que preenchem as condições nele estabelecidas, os "títulos garantidos por créditos hipotecários" podem abranger instrumentos na acepção da secção B, alíneas a) e b), do ponto 1 do anexo da Directiva 93/22/CEE do Conselho, de 10 de Maio de 1993, relativa aos serviços de investimento no domínio dos valores mobiliários (*). As autoridades competentes devem em especial assegurar que:

i) esses títulos sejam completa e directamente garantidos por um conjunto de créditos hipotecários da mesma natureza que os definidos no primeiro parágrafo do presente ponto ou no nº 4 do artigo 11º e que sejam perfeitamente válidos e eficazes aquando da criação desses títulos,

ii) exista uma garantia especial adequada com elevado grau de prioridade onerando os bens hipotecados subjacentes ao título, detida directamente pelos investidores em títulos garantidos por créditos hipotecários ou, em seu nome, por um administrador fiduciário ou representante mandatado, na proporção dos títulos por eles detidos.

(*) JO L 141 de 11.6.1993, p. 27. Directiva com a última redacção que lhe foi dada pela Directiva 95/26/CE (JO L 168 de 18.7.1995, p. 7).».

2. No artigo 11º, o nº 4 passa a ter a seguinte redacção:

«4. Até 31 de Dezembro de 2006, as autoridades competentes dos Estados-membros podem autorizar as suas instituições de crédito a aplicar uma ponderação de risco de 50 % aos empréstimos que considerem estar total e completamente garantidos por hipotecas sobre imóveis polivalentes destinados a escritórios ou comércio, situados no território dos Estados-membros que permitem uma ponderação de risco de 50 %, nas seguintes condições:

i) A ponderação de risco de 50 % aplica-se à parte do empréstimo que não excede o limite calculado nos termos das alíneas a) ou b):

a) 50 % do valor comercial do imóvel em questão.

O valor comercial do imóvel deve ser calculado por dois avaliadores independentes que efectuem avaliações independentes no momento em que o empréstimo é feito. O empréstimo deve ser baseado no valor mais baixo das duas avaliações.

O imóvel será reavaliado pelo menos uma vez por ano por um avaliador. Para empréstimos que não excedam 1 milhão de ecus e 5 % dos fundos próprios da instituição de crédito, o imóvel será reavaliado pelo menos de três em três anos por um avaliador;

b) 50 % do valor comercial do imóvel ou 60 % do valor do empréstimo hipotecário, segundo o valor mais baixo, nos Estados-membros que estabeleceram critérios rigorosos de avaliação do valor dos empréstimos hipotecários, definidos em disposições legais ou regulamentares.

Por "valor do empréstimo hipotecário" entende-se o valor do bem imóvel determinado por um avaliador que faça uma avaliação prudente da possibilidade de futura comercialização do imóvel, tendo em conta os seus elementos duradouros, as condições normais e locais de mercado, a utilização actual e as utilizações alternativas adequadas do imóvel. Os elementos especulativos não devem ser tomados em consideração na avaliação do valor do empréstimo hipotecário. O valor do empréstimo hipotecário deve ser documentado de forma transparente e clara.

Pelo menos de três em três anos ou se o mercado registar uma descida superior a 10 %, o valor do empréstimo hipotecário e, em particular, as hipóteses consideradas para a evolução do mercado em causa deverão ser reavaliados.

Tanto na alínea a) como na alínea b), entende-se por "valor comercial" o preço pelo qual o bem imóvel poderá ser vendido mediante contrato privado entre um vendedor interessado e um comprador com capacidade para realizar a transacção, à data da avaliação, no pressuposto de que o imóvel é posto à venda publicamente, de que as condições do 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.

ii) A ponderação de risco de 100 % aplica-se à parte do empréstimo que excede os limites fixados na alínea i).

iii) O imóvel deve estar ocupado ou ter sido arrendado pelo proprietário.

O primeiro parágrafo não impede as autoridades competentes de um Estado-membro que aplique uma ponderação de risco mais elevada no seu território permitirem, nas condições acima definidas, a aplicação de uma ponderação de risco de 50 % a este tipo de empréstimos no território dos Estados-membros que permitam uma ponderação de risco de 50 %.

As autoridades competentes dos Estados-membros podem permitir que as suas instituições de crédito apliquem uma ponderação de risco de 50 % aos empréstimos em curso em 21 de Julho de 2000 desde que estejam preenchidas as condições enunciadas no presente número. Nesse caso, o imóvel será avaliado de acordo com os critérios de avaliação acima estabelecidos, o mais tardar em 21 de Julho de 2003.

Para os empréstimos concedidos antes de 31 de Dezembro de 2006, a ponderação de risco de 50 % continua a ser aplicável até ao seu vencimento, se a instituição de crédito estiver vinculada ao cumprimento dos termos contratuais.

Até 31 de Dezembro de 2006, as autoridades competentes dos Estados-membros podem também autorizar as suas instituições de crédito a aplicar a ponderação de risco de 50 % à parte dos empréstimos que considerem estar total e completamente garantidas por acções de empresas finlandesas de construção de habitações que actuem de acordo com a lei finlandesa da construção de habitações de 1991 ou com a legislação posterior equivalente, desde que estejam preenchidas as condições estabelecidas no presente número.

Os Estados-membros informarão a Comissão da aplicação das disposições do presente número.».

3. O nº 5 do artigo 11º passa a ter a seguinte redacção:

«5. Os Estados-membros podem aplicar uma ponderação de risco de 50 % às operações de locação financeira imobiliária celebradas antes de 31 de Dezembro de 2006, que incidam sobre bens para uso profissional situados no país da sede social e reguladas por disposições legais pelas quais o proprietário conserve a propriedade integral do bem locado até o locatário exercer o seu direito de opção de compra. Os Estados-membros informarão a Comissão da aplicação deste número.».

Artigo 2º

1. Os Estados-membros porão em vigor as disposições legislativas, regulamentares e administrativas necessárias para dar cumprimento à presente directiva, o mais tardar 24 meses a contar da data da sua entrada em vigor. Do facto informarão imediatamente a Comissão.

Quando os Estados-membros adoptarem essas disposições, estas devem incluir uma referência à presente directiva ou ser acompanhadas dessa referência na publicação oficial. As modalidades dessa referência serão adoptadas pelos Estados-membros.

2. Os Estados-membros comunicarão à Comissão o texto das principais disposições de direito interno que adoptarem nas matérias reguladas pela presente directiva.

Artigo 3º

A presente directiva entra em vigor na data da sua publicação no *Jornal Oficial das Comunidades Europeias*.

Artigo 4º

Os Estados-membros são os destinatários da presente directiva.

Feito no Luxemburgo, em 22 de Junho de 1998.

Pelo Parlamento Europeu	*Pelo Conselho*
O Presidente	*O Presidente*
J. M. GIL-ROBLES	J. CUNNINGHAM