

AVISO N.º 09/GBM/2018

Maputo, 19 de Outubro de 2018

ASSUNTO: Determinação do rácio entre o valor do empréstimo e o valor do bem dado de garantia (LTV) e do rácio entre o montante do serviço de dívida e o rendimento do cliente (DTI)

Havendo necessidade de reforçar os critérios de avaliação da capacidade creditícia dos mutuários pelas instituições de crédito, que fortaleçam a resiliência do sistema financeiro, promovendo a sua capacidade de absorção de perdas financeiras, o Banco de Moçambique, no uso das competências que lhe são conferidas pelo artigo 64, da Lei n.º 15/99, de 1 de Novembro – Lei das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, actualizada pela Lei n.º 9/2004, de 21 de Julho, determina:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1

Objecto

O presente Aviso estabelece os critérios que devem ser observados pelas instituições de crédito na concessão de crédito aos seus clientes.

217

Artigo 2

Âmbito

O presente Aviso aplica-se a todas as instituições de crédito autorizadas a conceder crédito pelo Banco de Moçambique.

Artigo 3

Definições

Para efeitos do presente Aviso, entende-se por:

- a) «**Contrato de crédito**» - contrato pelo qual uma instituição concede ou promete conceder a um cliente um crédito sob a forma de mútuo, diferimento de pagamento, utilização de cartão de crédito, ou qualquer outro acordo de financiamento semelhante, incluindo a locação financeira;
- b) «**Debt to Income (DTI)**» - rácio entre o montante da prestação mensal calculada com todos os empréstimos do(s) cliente(s) e o(s) seu(s) rendimento(s) mensal(is);
- c) «**Instituição de crédito**» – empresa cuja actividade consiste em receber do público depósitos ou outros fundos reembolsáveis, a fim de os aplicar por conta própria mediante a concessão de crédito.
- d) «**Habitação própria e permanente**» - aquela onde o cliente ou este e o seu agregado mantêm, estabilizado, o seu centro de vida familiar;
- e) «**Loan-to-value (LTV)**» - rácio entre o montante total dos contratos de crédito garantidos por um determinado bem e o preço de aquisição ou o valor da avaliação do bem dado em garantia para crédito;

217

- f) «**Montante total dos contratos de crédito**» - o limite máximo ou o total dos montantes disponibilizados pela instituição de crédito ao(s) cliente(s);
- g) «**Prestação**» - pagamento periódico do montante de capital acrescido de juros, nos termos do plano de amortização de um empréstimo;
- h) «**Rendimento**» - montante recebido pelo(s) cliente(s), líquido de impostos e de contribuições ou descontos obrigatórios;
- i) «**Serviço de dívida**» - conjunto de encargos suportados pelo cliente e pagos periodicamente, nomeadamente capital, juros, comissões, taxas, incluindo outros pagamentos parcelados e regulares decorrentes da contratação de um determinado empréstimo.

CAPÍTULO II

FORMAS, ELEMENTOS DE CÁLCULO E LIMITES DO LTV e DTI

Artigo 4

Forma e elementos de cálculo do LTV

1. Para o cálculo do LTV deve ser considerado, no numerador, o montante do(s) crédito(s) garantido(s) pelo mesmo bem, e, no denominador, o mínimo entre o preço de aquisição e o valor da avaliação do bem dado de garantia.
2. A avaliação do valor do bem deve ser efectuada por um perito avaliador independente.
3. No caso de crédito à habitação, créditos com garantia hipotecária ou equivalente destinados à construção, para o cálculo do LTV deve ser considerado, no denominador, o mínimo entre o valor das obras e o valor de avaliação expectável do imóvel no momento de conclusão do projecto de construção.

RL7

4. No caso de créditos à habitação, créditos com garantia hipotecária ou equivalente destinados à realização de obras em imóveis adquiridos há menos de dois anos, para o cálculo do LTV deve ser considerado, no denominador, o mínimo entre o valor de aquisição do imóvel acrescido do custo das obras de beneficiação e o valor de avaliação expectável do imóvel após as referidas obras.
5. No caso de créditos à habitação, créditos com garantia hipotecária ou equivalente em que o período decorrido entre a aquisição do imóvel e a concessão do crédito seja igual ou superior a dois anos, para o cálculo do LTV deve ser considerado, no denominador, o valor de avaliação do imóvel ou, tratando-se de créditos destinados à realização de obras, o valor de avaliação expectável do imóvel após as referidas obras.
6. No caso de créditos garantidos por imóveis adquiridos a título gratuito (doações ou heranças), para o cálculo do LTV deve ser considerado, no denominador, o valor de avaliação do imóvel.

Artigo 5

Forma e elementos de cálculo do DTI

1. Para o cálculo do DTI devem ser considerados, no numerador, o serviço da dívida calculado com todos os empréstimos detidos pelo(s) mutuário(s), e, no denominador, o rendimento mensal do(s) mutuário(s).
2. No cálculo do numerador do DTI, devem ser consideradas as prestações de todos os contratos de crédito já celebrados, mesmo quando se trate de prestações de contratos que se encontram excluídos do presente Aviso e desde que apresentem um plano de reembolso definido, e as prestações do novo contrato de crédito.

217

Artigo 6

Limites ao LTV

3. Na concessão de créditos aos consumidores, as instituições de crédito e sociedades financeiras devem observar os seguintes limites, consoante a finalidade do bem objecto de financiamento:
- a) LTV não superior a 100%, tratando-se de créditos à habitação destinados à aquisição ou à construção própria e permanente;
 - b) LTV não superior a 100%, tratando-se de créditos com garantia hipotecária ou equivalente destinados a outras finalidades, que não habitação própria e permanente;
 - c) LTV não superior a 100%, tratando-se de créditos com garantia ou equivalente detidos pela própria instituição, nomeadamente sob a forma de activos detidos para venda (recebidos em dação em pagamento de crédito próprio);
 - d) LTV não superior a 100%, tratando-se de contratos de locação financeira imobiliária e mobiliária.

Artigo 7

Limites ao DTI

As instituições não devem conceder crédito que resulte num DTI superior a 100%.

Artigo 8

Critério de gestão de risco

1. As instituições devem aplicar critérios de gestão de risco adequados em todas as operações de crédito.

2. Os critérios introduzidos por este Aviso correspondem a valores máximos, que não substituem a obrigatoriedade de as instituições aferirem a adequação dos valores dos diferentes indicadores e de outros critérios relevantes utilizados na avaliação da solvabilidade de cada mutuário.

CAPÍTULO III

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 8

Disposições diversas

1. As instituições asseguram que dispõem de meios e processos adequados para a implementação do presente Aviso, bem como para permitir o acesso atempado do Banco de Moçambique a dados e elementos, tendo em vista a monitorização do cumprimento das disposições constantes do presente Aviso.
2. As instituições devem reportar periodicamente ao Banco de Moçambique a informação relevante quanto aos contratos de crédito celebrados, que permita verificar o grau de cumprimento dos limites previstos no presente Aviso.
3. O Banco de Moçambique, emitirá as instruções necessárias ao cumprimento do disposto neste Aviso.

P.17

Artigo 9

Regime sancionatório

A violação das disposições do presente Aviso constitui contravenção prevista e punível nos termos da Lei n.º 15/99, de 1 de Novembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 9/2004, de 21 de Julho, Lei das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras.

Artigo 10

Esclarecimentos

As dúvidas que surgirem na interpretação e aplicação do presente Aviso deverão ser submetidas ao Departamento de Análise Macroprudencial do Banco de Moçambique.

Artigo 11

Entrada em vigor

O presente Aviso entra em vigor na data da sua publicação.



Rogério Lucas Zandamela

Governador