



MEDIADOR DO CRÉDITO

INFORMAÇÃO SOBRE PRODUTOS, INSTITUTOS JURÍDICOS E CONCEITOS RELACIONADOS COM O CRÉDITO

Este documento visa elucidar o seu leitor sobre alguns termos que, directa ou indirectamente, se relacionam com o crédito.

Não foi nossa intenção proceder a uma análise exaustiva sobre os termos que constam neste documento, nem substituir o aconselhamento financeiro ou jurídico que eventualmente seja necessário e que os interessados podem solicitar às entidades competentes.

Se, após a consulta deste documento, não encontrou o que procurava e a sua dúvida está relacionada com o [acesso ao crédito](#), consulte as nossas Respostas a Perguntas Frequentes ou contacte-nos:

mediador.do.credito@bportugal.pt

Rua do Crucifixo, 7 - 2.º | 1100-182 Lisboa | Tel. +351 213 233 416



**TÍTULO**

INFORMAÇÃO SOBRE PRODUTOS, INSTITUTOS JURÍDICOS E CONCEITOS RELACIONADOS COM O CRÉDITO

PROPRIEDADE

Mediador do Crédito

AUTOR

Mediador do Crédito

MORADA

Rua do Crucifixo n.º 7, 2.º

1100-182 LISBOA

www.mediadordocredito.pt

DATA DA ÚLTIMA REVISÃO

Maio, 2011





ÍNDICE

ABERTURA DE CRÉDITO EM CONTA CORRENTE	6
ALD (ALUGUER LONGA DURAÇÃO)	6
ALUGUER OPERACIONAL	6
AMORTIZAÇÃO DE EMPRÉSTIMO	6
AMORTIZAÇÃO (OU LIQUIDAÇÃO ou REEMBOLSO) ANTECIPADA DE EMPRÉSTIMO	6
AVAL e AVALISTA	9
AVAL BANCÁRIO.....	9
AVALIAÇÃO	9
BENEFÍCIO DA EXCUSSÃO PRÉVIA.....	10
<i>BUY-BACK</i>	10
CAPITAL (num financiamento).....	10
CAPITAL DE RISCO	11
CAPITALIZAÇÃO DE JUROS (em caso de Empréstimo)	11
CARÊNCIA DE CAPITAL	12
CARÊNCIA TOTAL (CARÊNCIA DE CAPITAL E JUROS)	12
CARTÕES DE CRÉDITO	12
CENTRAL DE RESPONSABILIDADES DE CRÉDITO (CRC) DO BANCO DE PORTUGAL (BdP)	12
<i>“CONFIRMING”</i>	13
CONSOLIDAÇÃO DE CRÉDITOS.....	13
CONTA CORRENTE (ABERTURA DE CRÉDITO em)	14
<i>CREDIT DEFAULT SWAP</i> (CONTRATO DE PERMUTA FINANCEIRA DE CRÉDITO).....	15
<i>CREDIT LINKED NOTES</i> (VALORES VINCULADOS A CRÉDITOS)	15
CRÉDITO DOCUMENTÁRIO	15
CRÉDITO HABITAÇÃO	16
DERIVADOS DE CRÉDITO	16
DESCOBERTO EM CONTA.....	17
DESCONTO BANCÁRIO	17
DIREITO DE SUPERFÍCIE.....	18
DISTRATE DE HIPOTECA	18
EBITDA (<i>EARNINGS BEFORE INTEREST TAXES DEPRECIATION AND AMORTIZATION</i>)	18
EMPRÉSTIMO OBRIGACIONISTA	19



EURIBOR (EUROPEAN INTERBANK OFFERED RATE).....	19
EXONERAÇÃO DE DEVEDOR.....	19
<i>FACTORING</i>	20
FIANÇA e FIADOR.....	21
FIAH (FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PARA ARENDAMENTO HABITACIONAL).....	21
FUNDO DE GARANTIA DE DEPÓSITOS (FGD).....	22
FUNDOS DE INVESTIMENTO	23
GARANTIA BANCÁRIA	23
HIPOTECA.....	23
HOT-MONEY	24
INDEXANTE	24
<i>INTEREST RATE SWAP</i>	24
JURO (num Empréstimo)	24
JUROS DE MORA (num Empréstimo).....	24
LEASING	25
LETRA	25
LIVRANÇA.....	26
LIVRANÇA EM BRANCO.....	26
LIVRE DE ÓNUS E ENCARGOS.....	27
LOCAÇÃO FINANCEIRA (<i>LEASING</i>).....	27
LOCAÇÃO FINANCEIRA RESTITUTIVA (<i>LEASE-BACK</i>)	28
MARGEM OU <i>SPREAD</i>	28
MEDIADOR DO CRÉDITO.....	29
MORATÓRIA NO CRÉDITO HABITAÇÃO PARA DESEMPREGADOS.....	30
MUTUANTE.....	30
MUTUÁRIO.....	31
MÚTUO.....	31
OBRIGAÇÃO DE CAPITALIZAÇÃO AUTOMÁTICA (OCA)	31
OBRIGAÇÃO DE CUPÃO ZERO (OCZ)	31
OPÇÃO DE COMPRA.....	31
PAPEL COMERCIAL.....	31
PENHOR	32
PENHORA.....	32



PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO.....	32
PME INVEST	33
PRAZO DO EMPRÉSTIMO	33
PRESTAÇÃO.....	33
<i>RATING</i>	35
REESTRUTURAÇÃO DE CRÉDITO	36
REMESSA DE EXPORTAÇÃO.....	37
<i>RENTING</i>	37
RESOLUÇÃO DO CONTRATO	38
<i>“REVERSE FACTORING”</i>	38
SERVIÇO DA DÍVIDA	38
SERVIÇOS MÍNIMOS BANCÁRIOS.....	38
SISTEMA DE PAGAMENTO A FORNECEDORES	39
<i>SPREAD</i>	40
<i>STAND-BY LETTER OF CREDIT</i>	40
SWAP (PERMUTA) DE TAXA DE JURO	40
TAE (TAXA ANUAL EFECTIVA).....	42
TAEG (TAXA ANUAL DE ENCARGOS EFECTIVA GLOBAL)	42
TAER (TAXA ANUAL EFECTIVA REVISTA)	42
TAN (TAXA ANUAL NOMINAL)	43
TANB (TAXA ANUAL NOMINAL BRUTA)	43
TAXA DE ESFORÇO	43
TITULARIZAÇÃO DE CRÉDITOS	43
<i>TOTAL RETURN SWAP</i> (CONTRATO DE PERMUTA FINANCEIRA DE FLUXOS DE CRÉDITO)	44
TRANCHE.....	44
USUFRUTO	45
VALOR RESIDUAL (NA LOCAÇÃO FINANCEIRA)	45



ABERTURA DE CRÉDITO EM CONTA CORRENTE

Consultar [Conta Corrente](#).

ALD (ALUGUER LONGA DURAÇÃO)

Consiste num contrato, através do qual, o Locador (por exemplo, um Banco), mediante pagamento de uma prestação mensal (renda), aluga ao cliente (locatário) um bem, facultando-lhe, assim, o seu gozo durante um prazo previamente acordado. O bem locado foi, por sua vez, adquirido pelo Locador a um terceiro (fornecedor), após indicação do locatário. O risco corre por conta do locatário pois, normalmente, o locador exige a contratação de um seguro “danos próprios”, pago pelo locatário.

Na prática verifica-se que o bem locado costuma ser o automóvel.

Simultaneamente à celebração do contrato de aluguer, é celebrado um contrato promessa de compra e venda do bem locado. Existe, assim, desde logo, um compromisso de aquisição por parte do locatário, pelo que, conseqüentemente, não há lugar ao direito de [opção de compra](#). O valor da renda é livremente estipulado entre as partes e pretende reembolsar o locador da quantia por este adiantada ao adquirir o bem locado, pelo que a sua estrutura se aproxima da renda paga na [locação financeira](#) (capital + Juros).

ALUGUER OPERACIONAL

Consultar [Renting](#).

AMORTIZAÇÃO DE EMPRÉSTIMO

Trata-se do pagamento periódico ou total do capital em dívida. Normalmente, a Amortização verifica-se com o pagamento da prestação (esta inclui, por norma, o capital e os juros).

Para situações de excepção, Consulte [Carência de Capital](#) ou [Carência Total](#).

Ver também [Período de Amortização](#).

AMORTIZAÇÃO (OU LIQUIDAÇÃO ou REEMBOLSO) ANTECIPADA DE EMPRÉSTIMO

Pagamento de uma dívida antes da(s) data(s) de vencimento inicialmente estabelecida(s). A amortização antecipada pode ser **total** ou **parcial**, conforme seja integralmente pago o empréstimo ou seja pago uma parte.



Salienta-se que, ao ser efectuada uma amortização antecipada, o montante do capital em dívida diminui, logo menores serão os juros suportados e, deste modo, menor será a prestação.

Caso o [mutuário](#) queira manter o mesmo valor de prestação após a amortização parcial e a Instituição de Crédito o aceitar, aquele verá reduzido o prazo de reembolso do empréstimo (face ao inicialmente estabelecido).

É usual que sobre o montante a amortizar antecipadamente recaia uma comissão. Nos contratos de crédito à habitação, a comissão por reembolso antecipado tem um valor máximo de 0,5% ou 2% a aplicar sobre o montante reembolsado, consoante o Empréstimo tenha sido celebrado em regime de taxa variável ou fixa, respectivamente (D.L. n.º 51/2007 de 7 de Março).

Exemplo:

Montante Empréstimo	€ 135.000,00
Taxa de Juro Anual	3,000%
Prazo do Empréstimo em Anos	30
Número de pagamentos anuais	12
Data de Início do Empréstimo	01-05-2010
Prestação mensal ¹	569,17 €

O Plano de Amortização teria então a seguinte configuração:

Prest n.º	Saldo Devedor Inicial	Pagamento Extra	Prestação total	Amortização Capital	Juros	Capital em dívida	Juros Acumulados
1	135.000,00 €	0,00 €	569,17 €	231,67 €	337,50 €	134.768,33 €	337,50 €
2	134.768,33 €	0,00 €	569,17 €	232,24 €	336,92 €	134.536,09 €	674,42 €
3	134.536,09 €	0,00 €	569,17 €	232,83 €	336,34 €	134.303,26 €	1.010,76 €
4	134.303,26 €	0,00 €	569,17 €	233,41 €	335,76 €	134.069,86 €	1.346,52 €
5	134.069,86 €	0,00 €	569,17 €	233,99 €	335,17 €	133.835,87 €	1.681,69 €
6	133.835,87 €	0,00 €	569,17 €	234,58 €	334,59 €	133.601,29 €	2.016,28 €
7	133.601,29 €	0,00 €	569,17 €	235,16 €	334,00 €	133.366,13 €	2.350,29 €
...							
358	1.698,99 €	0,00 €	569,17 €	564,92 €	4,25 €	1.134,08 €	69.895,31 €

¹ Não consideradas comissões, seguros, imposto de selo e demais encargos habituais relacionados com o crédito. Para o cálculo da prestação foi utilizada a função do *PMT* do Excel.



359	1.134,08 €	0,00 €	569,17 €	566,33 €	2,84 €	567,75 €	69.898,14 €
360	567,75 €	0,00 €	567,75 €	566,33 €	1,42 €	0,00 €	69.899,56 €

Caso o mutuário tenha possibilidade de efectuar uma amortização antecipada no valor de 10.000 €, a meio do empréstimo (prestação n.º 180) e pretenda manter o valor da Prestação (em 569,17€), o prazo global do Empréstimo reduzir-se-ia de 360 meses para 334 meses.

O plano de amortização passaria a ser o seguinte:

Prest n.º	Saldo Devedor Inicial	Pagamento Extra	Prestação total	Amortização Capital	Juros	Capital em dívida	Juros Acumulados
1	135.000,00 €	0,00 €	569,17 €	231,67 €	337,50 €	134.768,33 €	337,50 €
2	134.768,33 €	0,00 €	569,17 €	232,24 €	336,92 €	134.536,09 €	674,42 €
3	134.536,09 €	0,00 €	569,17 €	232,83 €	336,34 €	134.303,26 €	1.010,76 €
4	134.303,26 €	0,00 €	569,17 €	233,41 €	335,76 €	134.069,86 €	1.346,52 €
5	134.069,86 €	0,00 €	569,17 €	233,99 €	335,17 €	133.835,87 €	1.681,69 €
6	133.835,87 €	0,00 €	569,17 €	234,58 €	334,59 €	133.601,29 €	2.016,28 €
7	133.601,29 €	0,00 €	569,17 €	235,16 €	334,00 €	133.366,13 €	2.350,29 €

...

Prest n.º	Saldo Devedor Inicial	Pagamento Extra	Prestação total	Amortização Capital	Juros	Capital em dívida	Juros Acumulados
180	82.780,48 €	10.000,00 €	10.569,17€	10.362,21 €	206,95 €	72.418,27 €	49.868,05 €

...

332	1.323,04 €	0,00 €	569,17 €	565,86 €	3,31 €	757,18 €	64.720,11 €
333	757,18 €	0,00 €	569,17 €	567,27 €	1,89 €	189,91 €	64.722,00 €
334	189,91 €	0,00 €	189,91 €	189,44 €	0,47 €	0,00 €	64.722,48 €

Nota: Tratando-se de uma simulação, a taxa de Juro mantém-se inalterada em 3% e não se considerou qualquer comissão por amortização antecipada.

Verifica-se que a **amortização antecipada** de **10.000 €**, a meio do prazo do Empréstimo, permitiu uma poupança global de **5.177,08 €** em juros (diferença entre 69.899,56 € e 64.722,48 €).



AVAL e AVALISTA

O Aval é uma garantia pessoal, associada a alguns títulos de crédito (geralmente, [Letra](#) e [Livrança](#)) através da qual alguém (o avalista), assume o compromisso do pagamento da dívida titulada no título de crédito, no todo ou em parte, caso o avalizado não cumpra a sua obrigação.

Por exemplo, num empréstimo contraído por uma empresa, pode ser subscrita uma [livrança](#), na qual, além dos seus subscritores (neste exemplo, a Empresa), pode existir um Avalista. O Avalista pode ser um sócio da empresa mutuária e garante o pagamento da quantia em dívida em caso da Empresa (avalizado) não cumprir com o pagamento das prestações. Em casos semelhantes ao ora exemplificado, costuma existir uma [livrança em branco](#), acompanhada de um pacto de preenchimento.

O Aval é escrito no próprio título de crédito ou em folha anexa, exprime-se pelas palavras “bom para aval” ou outra fórmula equivalente e assinado pelo avalista.

Se, no exemplo supra mencionado, o sócio da empresa mutuária pretender deixar de ser avalista, terá de negociar com a instituição de crédito mutuante.

Quando a empresa supra mencionada liquidar integralmente o empréstimo, a instituição de crédito mutuante procede à devolução da [Livrança](#).

O avalista (ao contrário do [fiador](#)), não pode invocar o [benefício da excussão](#) prévia, pelo que pode ser chamado a cumprir a obrigação do avalizado, respondendo, com o seu património, pelo pagamento da dívida titulada no título de crédito sem que primeiro tenha sido executado o património daquele.

AVAL BANCÁRIO

Consiste numa operação através da qual o Banco (avalista) presta o seu [aval](#) em [livranças](#) ou em [letras](#) sacadas, aceites ou endossadas pelo seu cliente (avalizado), assegurando, portanto, o cumprimento da obrigação assumida pelo Cliente, no caso de este não o fazer.

AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado de um imóvel por um perito.

Previamente à concessão de um empréstimo para a aquisição de um imóvel (destinado a Habitação, Escritórios, etc.) ou em quaisquer outros empréstimos em que um imóvel é dado em garantia, a Instituição Bancária procede à sua avaliação. Sobre o imóvel objecto da avaliação será constituída uma [Hipoteca](#) para garantia do Financiamento.



Também na [Locação Financeira](#), antes de o Locador adquirir ou mandar construir o imóvel por indicação do Locatário, este é sujeito a avaliação.

O financiamento atribuído corresponde a uma percentagem do valor de avaliação/mercado, sendo essa percentagem variável em função da rentabilidade e risco do cliente do Banco.

O Banco, ao efectuar a Avaliação, incorre em despesas que são suportadas pelo Cliente.

BENEFÍCIO DA EXCUSSÃO PRÉVIA

O Benefício da Excussão prévia, previsto nos artigos 638.º e seguintes do Código Civil, permite ao [Fiador](#) recusar o cumprimento, enquanto o credor não tiver excutido todos os bens do devedor sem obter a satisfação do seu crédito.

Contudo, o [Fiador](#) não pode invocar o Benefício da Excussão prévia se a ele tiver renunciado.

Actualmente, a maioria dos fiadores, nos contratos de crédito habitação, renunciam ao benefício de excussão prévia.

Consultar também [AVAL e AVALISTA](#).

BUY-BACK

Nalguns contratos de [Leasing Financeiro](#) e Leasing Operacional² é celebrado paralelamente um contrato de Buy-Back, no qual o fornecedor do equipamento compromete-se com o Locador a readquirir esse equipamento, no final ou no decurso da operação e a um preço pré-estabelecido, no caso do Locatário, nos contratos de Leasing, não exercer a opção de compra. Trata-se, no fundo, da recompra, a título oneroso, do bem previamente vendido a outrem.

CAPITAL (num financiamento)

Quantia (dinheiro) emprestada. À medida que vão sendo pagas as prestações ou rendas (que incluem uma parte de capital e outra de Juros, excepto se existir [carência de capital](#) ou [carência total](#)), o montante de capital vai diminuindo e menores são também os juros que estão incluídos na prestação ou renda.

² Equiparado à Locação simples. A este tipo de contratos subjaz a pretensão de evitar a aquisição de bens móveis sujeitos a uma rápida obsolescência.



CAPITAL DE RISCO

O Capital de Risco corresponde à fase inicial de investimento ou do “arranque” de uma Empresa e pode ser financiado por Instituições financeiras especializadas.

Considera-se investimento em capital de risco a aquisição, por período de tempo limitado, de instrumentos de capital próprio e de instrumentos de capital alheio em sociedades com elevado potencial de desenvolvimento, como forma de beneficiar da respectiva valorização.

A utilização de Capital de Risco como forma de financiamento é geralmente utilizada por empresas *start-up*, ou seja, por empresas com actividade inferior a um ano ou recentemente criadas e cujos investidores fundadores não dispõem de capital para financiar os projectos. A permanência na estrutura societária dos devedores por parte das Sociedades de Capital de Risco ou dos Investidores de Capital de Risco (*Business Angels*) é temporária, pelo que os sócios fundadores da Empresa terão de recomprar as Acções ou encontrar um comprador estratégico ou lançar um IPO (*Initial Public Offering*), colocando a Empresa na Bolsa.

O exercício da actividade de investimento em Capital de Risco através de sociedades de capital de risco, de fundos de capital de risco ou de investidores de capital em risco está regulado pelo DL nº 375/2007 de 8 de Novembro. Acresce ainda que, à semelhança das SGPS, as Sociedades de Capital de Risco e os Investidores de Capital de Risco beneficiam, em certos casos, de não tributação de mais-valias e menos-valias (artigo 32.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais).

CAPITALIZAÇÃO DE JUROS (em caso de Empréstimo)

Corresponde ao pagamento de juros sobre juros.

Determinados tipos de Empréstimo (pouco usuais) podem incluir [carência total \(carência de capital e juros\)](#). Nesta situação, não há pagamento de prestação durante o período de tempo convencionado, pelo que nem os juros são liquidados. Assim, findo o período de carência total, os juros não pagos durante esse espaço temporal são incorporados no capital em dívida e, em consequência, serão gerados juros maiores (uma vez que irão incidir juros sobre o montante correspondente à soma do [capital](#) com os juros vencidos).

A capitalização de juros é também uma das causas indirectas do sobreendividamento, uma vez que se transforma numa “bola de neve” quando, por exemplo, se recorre a novos empréstimos para pagar as prestações de empréstimos anteriormente contratados. Como a prestação inclui juros, se se recorre a um novo empréstimo para pagar a prestação, está-se, efectivamente, a transformar juros (os incluídos na prestação) em capital, incrementando assim o capital em dívida, o que leva ao aumento sucessivo dos juros e, deste modo, ao agravamento do valor das prestações.



CARÊNCIA DE CAPITAL

Período durante o qual as prestações cobradas apenas incluem juros, permanecendo inalterado o capital em dívida.

CARÊNCIA TOTAL (CARÊNCIA DE CAPITAL E JUROS)

São raros ou muitos especiais os empréstimos que incluem Carência Total. Neste caso, o empréstimo é concedido e, durante determinado período, não são cobradas quaisquer prestações. Como se venceram juros nesse período, os mesmos serão acrescidos ao Capital em dívida.

Ver [capitalização de juros](#).

CARTÕES DE CRÉDITO

É um meio de pagamento que tem associado uma conta-cartão. Na formalização do contrato de utilização de crédito, através de cartão de crédito, estão previamente definidos o prazo de validade, a taxa de juro e o limite máximo de utilização (“*plafond*”) do cartão. Dependendo dos termos do contrato de adesão, este crédito pode funcionar como *revolving* (ou crédito renovado), ou seja, à medida que é amortizado o saldo devedor, este pode ser utilizado novamente até ao limite máximo de utilização (“*plafond*”) definido.

Consulte a taxa máxima aplicável aos cartões de crédito no [Portal do Cliente Bancário](#).

CENTRAL DE RESPONSABILIDADES DE CRÉDITO (CRC) DO BANCO DE PORTUGAL (BdP)

A Central de Responsabilidades de Crédito é uma base de dados, gerida pelo Banco de Portugal, que agrega toda a informação sobre as responsabilidades assumidas – efectivas (por exemplo, créditos contraídos) ou potenciais (por exemplo, [fianças](#), [avales](#), [garantias bancárias](#), *plafonds* não utilizados de [cartões de crédito](#)) – relativamente ao crédito concedido a particulares e empresas, de valor igual ou superior a 50 €, relativas aos saldos em fim de cada mês.

Quem remete a informação para a CRC são as Entidades Participantes (instituições que concedem crédito) nas quais os devedores (clientes) contraíram os créditos. A CRC, posteriormente, agrega essa informação por devedor.

Deste modo, a CRC não é uma “*lista negra*”, uma vez que todas as responsabilidades são comunicadas, independentemente de estarem em situação regular ou em incumprimento.



As Entidades Participantes, na sua análise de solvabilidade do devedor, ao consultarem a CRC, apenas têm acesso a informação agregada das responsabilidades de crédito, pelo que nenhuma entidade participante sabe qual o montante de responsabilidades contraído noutra entidade.

Cada beneficiário de crédito pode tomar conhecimento da informação a seu respeito na CRC, presencialmente ou por escrito, nos termos publicitados no [portal do cliente bancário](#).

Tendo sido comunicado um incumprimento por parte de uma entidade participante e o devedor tenha solicitado um financiamento a outra Instituição (ou tenha sido indicado como Avalista/Fiador por parte de outro devedor), poderá não lhe ser concedido crédito (ou não ser aceite como Avalista/Fiador) com base no incumprimento comunicado. Contudo, se o incumprimento tiver sido resolvido, uma vez que a informação agregada na CRC se reporta ao final de um mês, o devedor poderá obter, junto da entidade participante que comunicou o incumprimento, uma declaração de que a situação está regularizada.

Saliente-se ainda que, nos Contratos de Crédito a Consumidores, o credor, antes de celebrar o contrato, tem de consultar obrigatoriamente a CRC e, se o pedido de crédito for rejeitado com fundamento nessa consulta, deve informar o consumidor imediata, gratuita e justificadamente desse facto (n.ºs 1 e 3 do artigo 10.º do Decreto-Lei 133/2009, de 2 de Junho).

Para informação mais detalhada, consulte o [portal do cliente bancário](#) e o Caderno nº 5 do Banco de Portugal.

“CONFIRMING”

Marca Registrada do Grupo Santander. Consultar [Sistema de Pagamento a Fornecedores](#).

CONSOLIDAÇÃO DE CRÉDITOS

Quando um devedor pretende obter um crédito que liquide os seus outros créditos em curso está a pretender efectuar uma consolidação de créditos.

Consideremos o seguinte exemplo: “A” contraiu um crédito junto de “B”, tendo dado um imóvel em garantia ([hipoteca](#)) e, posteriormente, contraiu, também junto de “B” um crédito pessoal.

O recurso à consolidação de créditos é usual, quando, caso supra mencionado, o valor do imóvel dado em garantia é, no entender de “B”, suficiente para cobrir a exposição creditícia que resultará do crédito consolidante (que corresponderá à soma dos saldos devedores dos créditos em curso).



Contudo, não se pode deixar de chamar a atenção para os seguintes aspectos:

- Créditos a consolidar provenientes de vários Bancos: Nesta situação, efectuar uma consolidação de créditos poderá ser mais difícil, uma vez que tendo os créditos sido concedidos por diversos Bancos, tal implicará um aumento de exposição por parte daquela que efectue a consolidação, pois agregaria a totalidade do crédito mutuado, o que, por sua vez, poderá conduzir ao desinteresse por este tipo de operações. No caso de não ser possível a Consolidação de Créditos e existir a necessidade de adaptar o [serviço da dívida](#) às receitas ou aos rendimentos gerados, o devedor deverá tentar proceder à [reestruturação](#) de cada crédito individualmente.
- Taxas de juro e comissões de liquidação antecipada: A consolidação de créditos, ao envolver a liquidação dos actuais créditos em curso, pode levar à cobrança, por parte de cada credor, de comissões de liquidação antecipada. O devedor poderá exigir aos Bancos a realização de simulações, quer no âmbito da consolidação de créditos, quer no âmbito dos encargos nos quais incorre com a liquidação dos créditos em vigor e optar pela consolidação de créditos se o valor das novas prestações do crédito consolidante compensar os eventuais custos da liquidação antecipada e forem inferiores à soma das prestações dos empréstimos em curso.

CONTA CORRENTE (ABERTURA DE CRÉDITO em)

Trata-se de um apoio financeiro de curto prazo, através do qual o cliente vai utilizando os fundos de acordo com as suas necessidades de tesouraria.

É um contrato mediante o qual um Banco se obriga a ter à disposição do seu cliente fundos, até determinado montante, por período de tempo determinado ou indeterminado. Não existe nenhuma obrigatoriedade de utilização do crédito, sendo que o cliente só tem de reembolsar o Banco do montante de crédito utilizado. Os Juros são calculados pelo montante do crédito utilizado (e não pelo limite aprovado), podendo, contudo, a Instituição cobrar uma comissão (de imobilização) pelo saldo não utilizado.

A utilização de crédito pode ocorrer através da entrega de um cheque ao cliente ou por transferência bancária de uma conta-crédito para a conta de depósitos do cliente.

Questões como o termo do contrato e a sua eventual renovação costumam ser estabelecidas no contrato. Contudo, por norma, a abertura de crédito em conta corrente não tem associado qualquer plano de amortização pré-definido e a sua renovação é automática, por idênticos e sucessivos períodos de tempo se nenhuma das partes denunciar o contrato no prazo mínimo contratualmente estabelecido (entre 15 a 45 dias que antecedem o termo do período).



CREDIT DEFAULT SWAP (CONTRATO DE PERMUTA FINANCEIRA DE CRÉDITO)

Os *Credit Default Swaps* são contratos que correspondem a um género de seguro de crédito, nos quais o comprador da protecção compromete-se a pagar – periodicamente ou de uma só vez – um determinado montante, que corresponde a uma percentagem sobre o valor global da protecção (prémio ou *spread*), por um determinado período de tempo, normalmente inferior à maturidade do activo subjacente, ao vendedor da protecção (investidor), transferindo-lhe o risco de crédito.

O activo subjacente será um crédito que o comprador da protecção concedeu a outra Entidade (o devedor de referência).

Se acontecer determinado evento de crédito (estabelecido no contrato), o vendedor da protecção deve proceder à liquidação da operação ao comprador da protecção. Se, pelo contrário, o evento de crédito não ocorrer, o vendedor da protecção não terá de desembolsar qualquer valor e foi recebendo o prémio (periodicamente) pago pelo comprador da protecção.

Os eventos de crédito mais comuns são os seguintes: incumprimento do serviço da dívida, insolvência, fusão e reestruturação da dívida.

Poderá ser obtida mais informação sobre este produto financeiro no site da [CMVM](http://www.cmvm.pt) (www.cmvm.pt).

CREDIT LINKED NOTES (VALORES VINCULADOS A CRÉDITOS)

Os *credit linked notes* são [derivados de crédito](#) híbridos, que reúnem características de uma Obrigação (que [titulariza](#) o [activo subjacente](#)) e de um [Credit Default Swap](#).

Poderá ser obtida mais informação sobre este produto financeiro no site da CMVM (www.cmvm.pt).

CRÉDITO DOCUMENTÁRIO

Utilizado nas transacções de comércio internacional, trata-se de um contrato através do qual um Banco (Emitente) se obriga a pagar à vista ou a prazo ao Beneficiário (Vendedor ou Exportador), por instruções do Cliente (Ordenante, Comprador ou Importador), desde que o Beneficiário apresente os documentos exigidos em boa ordem e dentro do prazo de validade definido.

O Crédito Documentário pode ser revogável (se o ordenante puder anular as instruções dadas ao banco e revogar a ordem de pagamento) ou irrevogável (o ordenante não pode revogar a ordem de pagamento, funcionando como uma verdadeira garantia de pagamento).



É um meio de pagamento contra a apresentação dos documentos nele indicado e que provam que o vendedor cumpriu o contrato.

O Banco (Emitente) efectua apenas um exame formal aos documentos entregues, isto é, não tem de verificar a conformidade dos documentos com as mercadorias vendidas.

Por exemplo, numa transacção de comércio internacional, na qual não existe experiência de relacionamento entre o Exportador e o Importador, o Exportador pode condicionar a expedição das mercadorias à recepção de um compromisso irrevogável de pagamento (ou a abertura de um crédito documentário irrevogável em seu nome). Deste modo, o importador ao solicitar a abertura de crédito documentário em benefício do exportador está a requerer, junto do seu Banco, um **Crédito Documentário de Importação**.

Em alternativa ao Crédito Documentário, o Exportador pode requerer, junto do seu banco, uma [Remessa de Exportação](#).

CRÉDITO HABITAÇÃO

Neste [mútu](#)o, o crédito tem de ser destinado a uma das seguintes finalidades: aquisição de terrenos para construção de habitação própria, aquisição, construção, ou realização de obras em habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento.

Em função da finalidade e do valor de [avaliação](#) são estipuladas as condições do empréstimo: o Montante, o Prazo de Reembolso, a Taxa de Juro, entre outras. Para a celebração do Crédito Habitação, o Banco, geralmente, exige a constituição de [hipoteca](#) sobre o imóvel.

O Empréstimo para Habitação pode ser contratado no regime de taxa fixa, no qual a [Taxa de Juro Anual Nominal](#) não sofre qualquer alteração durante o prazo convencionado com o Banco ou no regime de taxa variável, no qual a [Taxa de Juro Anual Nominal](#) incorpora um [indexante](#) (por norma, a [Euribor](#)) que é revisto com determinada periodicidade.

Para mais informações, consulte o [Portal do Cliente Bancário](#).

DERIVADOS DE CRÉDITO

Um derivado de crédito é um instrumento financeiro que permite aos respectivos intervenientes gerir a exposição ao risco de crédito. São contratos para a transferência do risco de crédito.

Os derivados de crédito mais comuns são o [Credit Default Swap](#), o [Total Return Swap](#) e [Credit Linked Notes](#).



Poderá ser obtida mais informação sobre estes produtos financeiros no site da [CMVM](http://www.cmvm.pt) (www.cmvm.pt).

DESCOBERTO EM CONTA

Existe descoberto em conta de depósitos à ordem (D.O.) quando o Banco permite, dentro de certos limites, a existência de um saldo negativo na conta do cliente. Traduz-se numa concessão de crédito de curto prazo, para facilitar a tesouraria do Cliente

Pode resultar de um acordo prévio, por exemplo, de um contrato de abertura de crédito. sendo concedido um limite (“*plafond*”) na conta de depósitos à ordem (DO), o que permite que a conta DO fique com saldo negativo, até àquele limite.

O Banco pode mesmo autorizar um Descoberto, vulgo Descoberto Pontual ou Acidental, sem que tenha ocorrido essa negociação prévia com o cliente. Tal acontece, por exemplo, com o pagamento de cheques sem provisão. Nesta situação é usual que os juros cobrados ao cliente (referentes ao saldo negativo) sejam bastante elevados, podendo ainda ser cobrados outros encargos. (dada a ausência de contrato e garantias).

Por vezes, a questão do descoberto de conta consta das cláusulas contratuais gerais do contrato de abertura de conta.

DESCONTO BANCÁRIO

Normalmente, o desconto está ligado a títulos de crédito (ex: letras, livranças, cheques) mas também pode funcionar sobre créditos ordinários.

Trata-se de um contrato através do qual um Banco (descontante) entrega ao cliente (descontário) o montante de um crédito ainda não vencido sobre terceiro, depois de deduzido o juro (prémio) correspondente ao período compreendido entre a data de colocação à disposição dos fundos e a data do seu vencimento e outras comissões. A titularidade do crédito não vencido é transferida do descontário para o descontante.

Este contrato permite ao descontário antecipar os fundos que tem a receber no futuro.

Após a análise de risco (do descontário e do aceitante se se tratar, por exemplo, de uma letra) e a respectiva aprovação, credita o valor da letra líquido dos Juros (relativo ao período compreendido entre a data de colocação à disposição dos fundos e a data de vencimento do título de crédito) e comissões.



A nível de análise de risco poderão surgir diferenças caso se trate de um **Desconto de Letra** ou **Desconto de Livrança**.

DIREITO DE SUPERFÍCIE

O Titular de um Direito de Superfície tem a faculdade de construir ou manter, perpétua ou temporariamente, uma obra em terreno alheio, ou de nele fazer ou manter plantações (artigo 1524.º do Código Civil).

A obra ou plantação é ou será propriedade do titular do direito de superfície (superficiário) enquanto o solo é propriedade de outrem. O titular do direito de superfície pode vendê-lo ou hipotecá-lo.

DISTRATE DE HIPOTECA

Permite o cancelamento da [Hipoteca](#) na Conservatória de Registo Predial. Trata-se do documento, emitido pelo credor (por exemplo, o Banco que concedeu o crédito) quando a dívida (crédito) se encontra integralmente amortizada e através do qual aquele renuncia expressamente à [Hipoteca](#) constituída a seu favor.

EBITDA (EARNINGS BEFORE INTEREST TAXES DEPRECIATION AND AMORTIZATION)

Em português: Resultados antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações.

Trata-se de um indicador económico utilizado quer para análise de risco, quer para avaliação do desempenho económico de uma empresa. Este indicador, ainda que não tenha uma fórmula universal de cálculo é, na maioria das vezes, calculado somando as Amortizações e Provisões ao Resultado Operacional.

Este indicador pode ser utilizado para construir outro tipo de indicadores como, por exemplo, a capacidade de reembolso da dívida ($\frac{\text{Endividamento Bancário}}{\text{EBITDA}}$), que exprime o número de anos necessário para que o EBITDA reembolse o Endividamento Bancário, por isso, quanto mais reduzido este indicador, melhor.

Contudo, é apenas um dos principais indicadores económico-financeiros e, quando apreciado isoladamente, não é possível aferir qualquer conclusão relativamente à performance de determinada Empresa, uma vez que, por exemplo, não considera as variações das necessidades de fundo de maneoio, nem as necessidades de reinvestimento.



EMPRÉSTIMO OBRIGACIONISTA

Um empréstimo obrigacionista é uma forma de financiamento através da qual uma empresa, um Estado ou uma entidade pública (Emitente) emite obrigações, colocando no mercado títulos representativos dessa dívida e permitindo a Investidores a participação directa na concessão de crédito ao Emitente. Assim, uma Obrigação é um título representativo de dívida.

Geralmente, o Empréstimo obrigacionista pode ser reembolsado em parcelas ou na maturidade e o Emitente paga periodicamente o cupão (ou Juros) que corresponde a uma percentagem do Valor Nominal (valor da inscrito no título).

O valor de equilíbrio de determinada obrigação pode ser calculado com base na actualização de todos os pagamentos futuros e pode não coincidir com o seu valor de mercado, uma vez que os investidores podem, por exemplo, antecipar descidas e subidas das taxas de juro que estão incorporadas na taxa de actualização daqueles pagamentos futuros. Assim, por exemplo, uma Obrigação cujo cupão paga uma taxa fixa, vê reduzido o seu valor (cotação) no caso de subida da [Euribor](#) ou em caso de *downgrade* de [Rating](#).

Consulte também [Obrigação de Capitalização Automática](#) ou [Obrigação de Cupão Zero](#).

EURIBOR (EUROPEAN INTERBANK OFFERED RATE)

Trata-se da taxa interbancária do Euro, utilizada como taxa de referência na maior parte dos empréstimos com taxa de juro variável.

A taxa Euribor é um [indexante](#) e apresenta diferentes valores consoante o prazo a que se reporta: 1, 2 e 3 semanas, 1 mês, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 meses.

O cálculo da Euribor é efectuado diariamente, resultando da média das cotações fornecidas por um painel de bancos de primeira linha.

A Euribor é, normalmente, o indexante usado nas operações de crédito à habitação com taxa de juro variável.

O valor do indexante a aplicar aos contratos de crédito, aquando da respectiva fixação ou revisão, deve resultar da média aritmética simples das cotações diárias do mês anterior ao período de contagem de juros.

EXONERAÇÃO DE DEVEDOR

A transmissão de uma dívida só exonera o antigo devedor havendo declaração expressa do credor; de contrário, o antigo devedor responde solidariamente com o novo obrigado (artigo



595º, nº 2 do Código Civil). Assim, sem essa declaração expressa, o credor pode exigir o cumprimento da obrigação ao novo obrigado ou ao anterior devedor.

Quando, por exemplo, dois devedores contraem um crédito para a aquisição de determinado bem e, posteriormente, esse bem é adjudicado a apenas um dos devedores, que assume o pagamento da dívida, o credor tem de ratificar, através de uma declaração expressa, esse acordo, sob pena de o devedor a quem **não** foi adjudicado o bem continuar responsável pelo pagamento da dívida. Esta é uma situação corrente quando os cônjuges, após adquirirem um imóvel com recurso a crédito, posteriormente, se divorciam.

Salienta-se que, mesmo no caso de ser proferida uma sentença homologatória de partilha judicial num processo de inventário, em que o bem (por exemplo, a sua habitação) é adjudicado a um dos ex-cônjuges, assumindo este o pagamento da dívida/empréstimo (utilizado para a aquisição do referido bem e do qual ambos eram devedores), esta sentença não vincula o credor. Para que a transmissão da dívida seja eficaz perante o credor e exonere do antigo devedor, é necessária uma declaração expressa daquele a consentir a referida transmissão.

Assim, mesmo que o bem que foi objecto de financiamento esteja pertença agora a apenas um dos devedores, as responsabilidades e cumprimento do serviço da dívida relativamente ao financiamento contraído não se extinguem automaticamente para o(s) outro(s) devedor(es), cabendo sempre ao credor (por exemplo, o Banco) decidir se concorda com a transmissão da dívida e, portanto, com a alteração das pessoas a quem concederam determinado crédito (os seus devedores).

FACTORING

Contrato mediante o qual um Banco ou sociedade de *factoring* (*factor* ou cessionário) adquire os créditos a curto prazo que foram cedidos por determinado fornecedor de bens ou serviços (aderente ou cedente) e que este detinha sobre os seus clientes (devedores cedidos). É posteriormente o *factor* que efectua a cobrança dos créditos, sendo remunerado por tal facto.

É usual no *Factoring* que o *factor* conceda ao aderente um adiantamento sobre o valor dos créditos cedidos, após apreciação do Risco do aderente e/ou do devedor. No caso de concessão do adiantamento, o mesmo corresponderá a uma percentagem do valor dos créditos (factura), sendo o diferencial entre o valor adiantado e o valor do crédito designado por Margem de Garantia. Por esta antecipação de fundos são cobrados Juros sobre o valor adiantado.

O *Factoring* com concessão de adiantamento é, normalmente, **Notificado** (os Devedores são informados que os créditos sobre si detidos pelo Aderente foram cedidos ao *factor*, pelo que



terão de lhe pagar) e **com Recurso** (que permite ao *factor* cobrar o montante adiantado ao Aderente no caso do devedor cedido não cumprir com a sua obrigação).

No *Factoring sem Recurso* (operação menos comum) o *factor* não pode cobrar os fundos adiantados ao aderente, pelo que assume o risco do incumprimento dos Devedores cedidos. Neste tipo de contratos é comum a existência de Seguros de Crédito por forma a mitigar o risco de incumprimento do devedor.

FIANÇA e FIADOR

Os Bancos podem fazer depender a aprovação (e subsequente contratação) de um Empréstimo do facto de o [mutuário](#) oferecer um Fiador. A Fiança é uma garantia pessoal e o Fiador será obrigado a cumprir com as responsabilidades decorrentes do Empréstimo, se o Devedor não o fizer e não o puder fazer.

Actualmente, a maioria dos fiadores, nos contratos de crédito habitação, **renunciam** ao [benefício de excussão prévia](#), pelo que são responsáveis pelo pagamento da dívida sem poderem exigir que seja primeiro executado o património do devedor.

Extinguindo-se a dívida principal, a fiança extingue-se (art. 651º do Código Civil).

Caso pretenda deixar de ser fiador, este interveniente terá negociar com o Banco, contudo, caberá a este último decidir se aceita, podendo ainda solicitar ao [mutuário](#) que encontre um outro fiador para substituir aquele.

FIIAH (FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PARA ARENDAMENTO HABITACIONAL)

Os FIIAH surgiram como medida de reacção à crise financeira, sendo objecto de dois diplomas legais: a Lei que aprovou o Orçamento de Estado de 2009 (mais especificamente os artigos 102º a 105º da Lei nº 64-A/2008, de 31.12) e a Portaria nº 1553-A/2008, de 31.12.

O objectivo dos FIIAH é o de criar *“as condições necessárias à colocação dos imóveis no mercado de arrendamento e permitir, ainda, às famílias oneradas com as prestações dos empréstimos à habitação, alienar o respectivo imóvel ao fundo, com redução dos respectivos encargos, substituindo-as por uma renda de valor inferior àquela prestação e mantendo uma opção de compra sobre o imóvel alienado”* (cf. Preâmbulo da Portaria nº 1553-A/2008).

A referida Portaria concretiza ainda os termos e critérios a que estão sujeitos a transmissão dos imóveis ao fundo, a determinação do valor da renda, a actualização do preço do imóvel e o direito de opção de compra.



Assim, os [mutuários](#) de contratos de crédito à habitação que alienem o imóvel objecto do contrato a um Fundo podem celebrar com a entidade gestora desse Fundo um contrato de arrendamento. Esse arrendamento constitui o arrendatário num direito de opção de compra do imóvel susceptível de ser exercido até 31.12.2020.

O supra mencionado direito de opção de compra só é transmissível por morte do titular e cessa se o arrendatário incumprir a obrigação de pagamento da renda ao Fundo por um período superior a três meses.

Actualmente, existem apenas cinco FIIAH constituídos:

- CA Arrendamento Habitacional – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional, gerido pela Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A e cuja entidade depositária é a caixa central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, CRL;
- ES Arrendamento – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional, gerido pela ESAF – Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. e cuja entidade depositária é o Banco Espírito Santo, S.A.;
- Caixa Imobiliário FIIAH - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional e Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional Caixa Arrendamento, ambos geridos pela Fundimo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. e cuja entidade depositária é a Caixa Geral de Depósitos, S.A.;
- Banif Renda Habitação - Fundo de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, gerido pela Banif Gestão de Activos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. e cuja entidade depositária é o Banif – Banco de Investimento, S.A.

FUNDO DE GARANTIA DE DEPÓSITOS (FGD)

O Fundo de Garantia de Depósitos (FGD) tem como objectivo garantir o reembolso do valor global dos saldos em dinheiro de cada depositante, de acordo com determinadas condições, nomeadamente quando aquele valor não ultrapasse 100.000 euros e desde que os depósitos da respectiva instituição de crédito se tornem indisponíveis. O Fundo de Garantia de Depósitos foi criado pelo Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei nº 298/92, de 31 de Dezembro.

Para mais informações consulte o site do [FGD](http://www.fgd.pt) (<http://www.fgd.pt>).



FUNDOS DE INVESTIMENTO

Um Fundo de Investimento é um instrumento de poupança, constituído por valores recebidos por um conjunto de aforradores ou investidores ou participantes, que são posteriormente aplicados em diferentes mercados e/ou valores mobiliários ou imobiliários. Os fundos são geridos por um gestor profissional que, com o capital proveniente das entregas efectuadas, analisa os riscos e oportunidades e procede a investimentos com vista a maximizar a rentabilidade do fundo. Os Investidores adquirem unidades de participação (*up's*) que podem registar valorizações ou desvalorizações, pelo que devem ser encarados como investimentos de longo prazo.

Os fundos podem ser:

- **Fundos abertos:** os participantes podem subscrever e resgatar as unidades de participação em qualquer momento, sendo variável o número de unidades de participação em circulação
- **Fundos fechados:** o número de *up's* é fixo, e os investidores podem proceder à subscrição num determinado período. O resgate ou reembolso das *up's*, geralmente, só ocorre na liquidação do fundo, em data definida previamente.

GARANTIA BANCÁRIA

São garantias prestadas por Bancos e podem ser fianças, penhores, avales, aceites bancários ou ter natureza autónoma. Trata-se de “crédito por assinatura”, uma vez que, na sua emissão, não existe qualquer desembolso de fundos por parte da Instituição bancária, pelo que não são cobrados Juros, mas sim uma Comissão (com determinada periodicidade).

Deste modo, o ordenador (cliente de um Banco) solicita a emissão de uma garantia bancária, indicando o montante, a favor de determinado Beneficiário e o Banco assume o compromisso de satisfazer a obrigação no caso do ordenador o não fazer.

A Garantia Bancária pode ser de **Boa Execução**, quando o fornecedor de bens ou serviços (ordenador) requer a sua emissão a favor do comprador dos bens ou serviços (beneficiário) ou **Financeira**, no caso de garantir obrigações decorrentes de contratos de financiamento.

HIPOTECA

Trata-se de uma garantia real que concede ao credor (por exemplo, Banco) o direito de ser pago pelo valor de certas coisas imóveis ou equiparadas, pertencentes ao devedor ou a terceiro, com preferência sobre outros credores que não gozem de privilégio especial ou de prioridade de registo (art. 686º do Código Civil).



A Hipoteca garante o pagamento de um montante máximo, ou seja, cobre não só o capital, mas também os juros até três anos, a cláusula penal e as despesas extrajudiciais.

A Hipoteca está sujeita a registo na Conservatória do Registo Predial. Num Empréstimo à Habitação, o imóvel que o devedor pretende adquirir ficará hipotecado a favor do Banco). Quando o empréstimo fica liquidado deverá ser requerido o [distrate de hipoteca](#), para se cancelar este ónus sobre o imóvel.

HOT-MONEY

Designação utilizada para os Empréstimos de muito curto-prazo, não superiores a 1 mês, cuja taxa de juro está ligada à evolução das taxas interbancárias e o reembolso e o pagamento dos juros ocorrem no vencimento da operação. Estes empréstimos têm como finalidade o financiamento de necessidades pontuais de tesouraria.

INDEXANTE

O indexante é uma taxa que reflecte as condições de mercado e, tanto por ser fixo, como variável. É uma componente da taxa de juro global do empréstimo.

Nos Empréstimos à Habitação, com taxa variável, o indexante é, geralmente, a [Euribor](#). Nos contratos com Taxa Fixa, o indexante é uma taxa que, à data, valida as condições de mercado (entre outras, leva em linha de conta a estrutura temporal das taxas de juro).

INTEREST RATE SWAP

Ver [SWAP \(permuta\) de taxa de juro](#).

JURO (num Empréstimo)

Corresponde à remuneração do Capital durante um determinado período de tempo e é em calculado pela aplicação de um valor percentual (Taxa de Juro) ao montante em dívida. Deste modo, num empréstimo com prestações constantes, a componente de juros vai sendo cada vez menor e é compensada pelo aumento da componente de amortização do capital à medida que decorra o prazo do empréstimo.

JUROS DE MORA (num Empréstimo)

Em caso de atraso no pagamento das prestações, o Banco pode exigir juros de mora, que



correspondem a uma sobretaxa que incide sobre o capital já vencido, podendo incluir-se neste os juros capitalizados referentes ao período mínimo de um ano.

LEASING

Consultar [Locação Financeira](#).

LETRA

A Letra é um Título de Crédito à ordem pelo qual o sacador dá uma ordem ao sacado para pagar a si próprio ou a um terceiro (tomador) ou à sua ordem, determinada quantia, na data de vencimento.

A Letra titula uma ordem de pagamento, enquanto a [Livrança](#) titula uma promessa de pagamento.

Os Intervenientes na Letra são os seguintes:

- **Sacador:** Pessoa que dá a ordem de pagamento, que saca a letra. É o credor do montante da Letra decorrente do bem ou do serviço que vendeu e/ou forneceu;
- **Sacado:** Pessoa que deve pagar a letra, se a aceitar; aquela que recebe a ordem de pagamento. É o devedor e, portanto, o cliente a quem foi vendido o bem ou o serviço;
- **Aceitante:** designação atribuída ao sacado, após concordar com o saque da Letra e a ter assinado. O Aceite da Letra é assim uma espécie de confirmação de dívida por parte do devedor;
- **Tomador ou Beneficiário:** Pessoa a quem, ou à ordem de quem, a letra deve ser paga;
- **Endossante:** Pessoa que transfere os seus direitos relativos à Letra por meio do acto de endosso, permitindo, assim, pagar uma dívida por meio de uma Letra que possua. Salienta-se que, se a Letra for emitida com a menção “*não à ordem*”, não pode ser transmitida por Endosso;
- **Endossado:** Pessoa a quem são transmitidos os direitos pelo endossante;
- **Avalista:** Para além do aceitante, pode existir outra entidade ou pessoa que se responsabiliza pelas obrigações de outro interveniente, no todo ou em parte.

Antes data de vencimento da Letra, o sacador após solicitação pelo sacado, pode requerer a **Reforma da Letra**, amortizando parcialmente o seu valor e substituindo-a por outra que terá um novo prazo.

No caso de não pagamento da Letra ou falta de aceite, deve efectuar um Protesto para poder exercer os seus direitos de acção, salvo cláusula “sem despesas”, “sem protesto” ou outra



equivalente.

Encontra-se regulada na Lei Uniforme Relativa às Letras e Livranças (Decreto-Lei n.º 23 721, de 29 de Março de 1934, Carta de Confirmação e Ratificação de 10 de Maio de 1934 publicada no suplemento do Diário do Governo de 21 de Junho de 1934 e Decreto-Lei n.º 26 556, de 30 de Abril de 1936).

Ver [Desconto Bancário](#).

LIVRANÇA

A Livrança é um título de crédito à ordem pelo qual o devedor (subscritor) promete pagar a outrem ou à ordem deste – o beneficiário – uma quantia determinada numa certa data.

A Livrança titula uma promessa de pagamento, enquanto a [Letra](#) titula uma ordem de pagamento.

A Livrança pode ser objecto de reforma (com a amortização parcial da dívida e a prorrogação do seu prazo de vencimento) e pode ser avalizada (caso em que o Banco beneficia do [Aval](#) como garantia de pagamento da dívida).

Encontra-se regulada na Lei Uniforme Relativa às Letras e Livranças (Decreto-Lei n.º 23 721, de 29 de Março de 1934, Carta de Confirmação e Ratificação de 10 de Maio de 1934 publicada no suplemento do Diário do Governo de 21 de Junho de 1934 e Decreto-Lei n.º 26 556, de 30 de Abril de 1936).

Ver [Desconto Bancário](#).

LIVRANÇA EM BRANCO

Em determinados tipos de Empréstimos é usual os Bancos exigirem aos [Mutuários](#) a subscrição de uma Livrança em Branco.

Como o próprio nome indica, a **Livrança em branco** não se encontra preenchida e a sua plena eficácia surge apenas com esse preenchimento. O seu preenchimento deve ser efectuado de acordo com um “**pacto de preenchimento**” no qual se definem, entre outros, o tempo do vencimento, a sede de pagamento, a estipulação de juros, a fixação do seu montante e os limites e as situações de incumprimento que, caso se verifiquem, permitem ao Banco preenchê-la e proceder à respectiva execução dos Devedores principais (e eventuais [Avalistas](#)).



LIVRE DE ÔNUS E ENCARGOS

Um bem está livre de ónus ou encargos quando não tem constituído, sobre ele, quaisquer direitos reais menores ou outras limitações ao direito de propriedade, como por exemplo, [usufruto](#) e [hipoteca](#).

LOCAÇÃO FINANCEIRA (*LEASING*)

Trata-se de um contrato pelo qual uma das partes, o Locador (por exemplo, Banco ou Sociedade de Locação Financeira) cede ao Locatário (Cliente) o gozo de determinada coisa móvel (por exemplo, equipamento: *Leasing* de Equipamento) ou imóvel (*Leasing* Imobiliário) durante um período pré-estabelecido, recebendo, em contrapartida, uma renda (de [capital](#) e [Juros](#)). A operação envolve ainda uma terceira entidade, o Fornecedor, a quem o Locador adquire, ou manda construir o bem por indicação do Locatário. O Locatário dispõe, no final do contrato de [opção de compra](#), que pode ser exercida com o pagamento determinado no contrato ou determinável mediante simples aplicação dos critérios nele previstos.

Trata-se de uma operação de financiamento, geralmente de médio/longo prazo. É comumente utilizado pelas Empresas, uma vez que, ainda que a propriedade jurídica pertença ao Locador, a propriedade económica pertence ao Locatário, geralmente uma Empresa e, sendo este o caso, efectua amortizações ao equipamento e contabiliza os demais ganhos e encargos, como se o equipamento fosse de sua propriedade. Deste modo, todos os riscos de perda, obsolescência, perecimento, assim como as vantagens inerentes à posse são transferidos para o Locatário.

Não existem prazos mínimos de duração do contrato de Locação Financeira, mas este não pode ter duração superior a 30 anos e, quando tem por objecto coisas móveis, não deve ultrapassar o período presumível de utilização económica do bem.

Salienta-se ainda que sobre determinada operação de Leasing em curso pode ser efectuada uma **Relocação Financeira** (ao próprio ou a terceiro). Por exemplo, uma operação de leasing a 10 anos pelo valor de 300.000 € terá um saldo devedor próximo de 150.000 € ao final do quinto ano. Se se concretizar uma Relocação Financeira pelo diferencial de 150.000 € (admitindo que o valor de mercado do bem se manteve nos 300.000 €) o locatário actual recebe aquele diferencial de 150.000 € e:

- Mantém a propriedade económica do equipamento e pode solicitar a prorrogação do vencimento da operação, mas passa a dever 300.000 € (150.000 € que recebe pela relocação e 150.000 € do saldo devedor) ao Locador, designando-se esta operação por **relocação financeira ao próprio**, ou;
- Cede o equipamento a terceiro (**relocação financeira a terceiro**), que fica proprietário



(económico) do equipamento, passando o Locador a deter sobre este um crédito de:

- a) 300.000 € (150.000 € se este terceiro não tiver pago, com fundos próprios, o essa quantia ao anterior locatário e os remanescentes 150.000 € (saldo devedor) decorrem da tomada da posição contratual do Leasing ao anterior locatário) ou
- b) 150.000 € (se esse terceiro tiver pago, com fundos próprios, o diferencial de 150.000 € ao anterior locatário, pelo que estes 150.000 € decorrem da tomada da posição contratual do Leasing ao anterior locatário (saldo devedor).

Diplomas relacionados com a Locação Financeira:

- Decreto-Lei n.º 72/95, de 15 de Abril (Regime Jurídico das Sociedades de Locação Financeira), alterado pelos Decreto-Lei nº 285/2001, de 3 de Novembro e nº 186/2002, de 21 de Agosto;
- Decreto-Lei n.º 149/95, de 24 de Junho (Regime Jurídico dos Contratos de Locação Financeira), na redacção que lhe foi dada pelos Decreto-Lei n.º 265/97, de 2 de Outubro, nº 285/2001, de 3 de Novembro e nº 30/2008 de 25 de Fevereiro;
- Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de Dezembro (Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras), na redacção dada pelas diversas alterações legislativas;
- Decreto-Lei n.º 311/82 de 4 de Agosto (regime fiscal da locação financeira), alterado pela Lei nº 10-B/96, de 23 de Março e pela Lei nº 52-C/96, de 27 de Dezembro.

LOCAÇÃO FINANCEIRA RESTITUTIVA (LEASE-BACK)

Quando determinada entidade tem necessidades de tesouraria e que não pode prescindir da utilização ou alienar os equipamentos ou imóveis de que é proprietário, pode solicitar a uma Instituição Financeira ou creditícia uma operação de **Sale & Lease-Back**: o bem é vendido à referida Instituição e, de seguida, esta celebra com o vendedor um contrato de [locação financeira](#), cedendo-lhe o gozo do bem objecto do contrato.

Deste modo, o fornecedor/vendedor do bem torna-se locatário, que receberá o justo valor do bem financiado (que à data da operação não deve ter quaisquer ónus ou encargos) e manterá a propriedade (económica) do mesmo, mas passará a pagar, em contrapartida, uma renda ao Locador.

MARGEM OU SPREAD

Porcentagem que é determinada pelo Banco, em função do risco e da rendibilidade de determinado cliente, e que acresce ao [indexante](#) (fixo ou variável) para perfazer a taxa de juro a cobrar ao cliente pelo crédito concedido. Trata-se, assim, da margem comercial do Banco.



MEDIADOR DO CRÉDITO

O D.L. n.º 144/2009, de 17 de Junho veio introduzir no ordenamento jurídico português a figura do Mediador do Crédito. Nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 4.º do referido diploma, compete ao Mediador do Crédito, “coordenar a actividade de mediação entre clientes bancários e instituições de crédito exercida com a finalidade de contribuir para melhorar o acesso ao crédito junto do sistema financeiro”.

A mediação pode ser solicitada pelo cliente bancário quando a(s) sua(s) pretensão(ões) relativamente a determinado produto ou situação creditícia (**obtenção de um novo crédito ou reestruturação, consolidação ou renovação de créditos já existentes**) não for(em) atendida(s) pela(s) instituição(ões) de crédito ou sociedade(s) financeira(s). Deste modo, cabe ao cliente bancário o primeiro contacto e/ou negociação com a instituição de crédito ou sociedade financeira.

Para solicitar a intervenção do Mediador do Crédito, o cliente bancário deverá enviar o seu pedido de mediação por escrito, identificando-se, descrevendo a sua pretensão, fundamentando-a e indicando a entidade ou entidades visadas. O cliente bancário deverá ainda enviar cópias simples dos documentos que, de alguma forma, possam contribuir para o esclarecimento da sua pretensão e documentação – por exemplo, carta(s), fax(es) ou mensagem(ns) electrónica(s) – que comprove a prévia tentativa de contacto e/ou negociação com a instituição de crédito visada, bem como, se for caso disso, a eventual resposta negativa por parte desta.

Salienta-se que o Mediador do Crédito:

- Não concede qualquer tipo de apoio financeiro;
- Não resolve questões de natureza estritamente contratual entre as Instituições de crédito ou sociedades financeiras e os seus clientes;
- Não tem acesso à informação constante da [Central de Responsabilidades de Crédito do Banco de Portugal](#).
- Não averigua ou sanciona a conduta das instituições de crédito ou sociedades financeiras no que respeita ao cumprimento da legislação.

Não se deve confundir o Mediador “do” Crédito com os mediadores “de” crédito. Estes, ao contrário daquele, são intermediários para a celebração de contratos de crédito, abrangem vários operadores existentes no mercado como, por exemplo, consultores de crédito e prestadores de serviços que apresentam soluções de financiamento aos seus clientes e a sua



actividade encontra-se regulada no Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de Junho.

Para informações mais detalhadas sobre o processo de mediação sugerimos a consulta do site do Mediador do Crédito (www.mediadordocredito.pt), bem como a consulta do documento “Guia Prático – Mediador do Crédito” aí disponibilizado.

MORATÓRIA NO CRÉDITO HABITAÇÃO PARA DESEMPREGADOS

O Decreto-Lei nº 103/2009, de 12 de Maio (alterado pelo Decreto-Lei nº 14/2010, de 9 de Março), criou uma linha de crédito extraordinária destinada à protecção da habitação própria permanente em situação de desemprego.

Esta possibilitava aos [mutuários](#) do crédito à habitação própria permanente, desempregados há, pelo menos, três meses, o financiamento de metade da sua prestação mensal (capital e juros) até ao limite de 500,00€, durante um período máximo de 24 meses.

Este período de 24 meses podia ser contado a partir do momento em que começasse a surgir prestações vencidas e não pagas após a perda de emprego – no máximo de 6 prestações mensais –, cabendo, contudo, ao mutuário regularizar todos os montantes em dívida que eram da sua responsabilidade.

Findo o período de 24 meses, o montante da linha de crédito utilizado tinha de ser reembolsado ao Estado, à taxa Euribor a seis meses deduzida de 0,5% até ao termo do contrato, podendo ser prolongado mais dois anos após o termo deste.

O pedido de acesso à moratória podia ser recusado pela instituição de crédito [mutuante](#), nos casos em que esta considerasse manifestamente evidente que, apesar da redução da prestação permitida pela moratória, o mutuário não tinha condições para cumprir o [serviço da dívida](#).

Salientamos, contudo, que **31 de Dezembro de 2010** foi a data limite para os mutuários efectuarem os pedidos de acesso a esta linha de crédito extraordinária, **não sendo, portanto, possível, neste momento, aceder à moratória.**

Para mais informações consulte o [Portal do Cliente Bancário](#) e as [FAQ sobre a aplicação do Decreto-Lei n.º 103/2009, de 12 de Maio](#) (da Direcção-Geral do Tesouro e Finanças).

MUTUANTE

É aquele que concede o [mútuo](#); o credor da obrigação (por exemplo, o Banco).



MUTUÁRIO

É aquele a quem é concedido o [mútuo](#); o devedor da obrigação (por exemplo, um cliente que contraiu um empréstimo num Banco).

MÚTUO

É o contrato pelo qual uma das partes ([mutuante](#)) empresta a outra ([mutuário](#)) dinheiro ou outra coisa fungível, ficando a segunda obrigada a restituir tanto do mesmo género e qualidade (artigo 1142º do Código Civil).

O mutuário fica obrigado ao reembolso do [capital](#) e ao pagamento de [juros](#).

OBRIGAÇÃO DE CAPITALIZAÇÃO AUTOMÁTICA (OCA)

Numa obrigação de capitalização automática os juros vencem periodicamente, contudo, são capitalizados e apenas liquidados na maturidade conjuntamente com o respectivo valor de reembolso.

Veja-se também [Empréstimo Obrigacionista](#).

OBRIGAÇÃO DE CUPÃO ZERO (OCZ)

Trata-se de uma obrigação que não vence juros e é transaccionada por um valor inferior ao Valor Nominal, correspondente à actualização do valor de reembolso para o momento presente de acordo com determinada taxa de actualização.

Veja-se também [Empréstimo Obrigacionista](#).

OPÇÃO DE COMPRA

Nos contratos de Locação Financeira, o Locatário, tem o direito de adquirir o bem locado, findo o contrato, pelo [valor residual](#).

PAPEL COMERCIAL

Valor mobiliário representativo de dívida emitida (simples ou através de um Programa de Emissão) por sociedades comerciais ou civis sob a forma comercial, cooperativas, empresas públicas ou demais pessoas colectivas de direito público ou privado, por prazo inferior a um ano. Traduz-se num apoio financeiro de curto prazo.

Com excepção das Instituições de Crédito, das sociedades financeiras, das empresas de



seguros e das sociedades gestoras de fundos de pensões, as entidades emitentes não podem obter, com a emissão de Papel Comercial, recursos financeiros superiores ao triplo dos seus capitais próprios.

O regime jurídico deste valor mobiliário encontra-se previsto no Decreto-Lei nº 69/2004, de 25 de Março, alterado pelo Decreto-Lei nº 52/2006, de 15 de Março.

PENHOR

O Penhor é um direito real de garantia que confere ao credor o direito à satisfação do seu crédito (bem como dos juros, se os houver), com preferência sobre os demais credores, pelo valor de certa coisa móvel, ou pelo valor de créditos ou outros direitos não susceptíveis de hipoteca, pertencentes ao devedor ou a terceiro (artigo 666º do Código Civil).

Em princípio, o penhor de coisas implica a entrega da coisa empenhada, podendo, contudo, esta ser dispensada. Em caso de incumprimento, o credor tem o direito de exigir a venda judicial da coisa empenhada e de se pagar pelo produto dessa venda, com prioridade sobre os demais credores.

PENHORA

A Penhora consiste no acto judicial de apreensão dos bens do executado (devedor contra quem foi instaurada acção executiva). Esses bens deixam de estar na sua livre disposição do executado e ficam à disposição do Tribunal para serem vendidos e para, com o produto dessa venda, se proceder ao pagamento do crédito do exequente (credor que instaurou acção executiva).

Assim, a Penhora resulta de uma decisão judicial num processo executivo instaurado por um credor confrontado com uma situação de incumprimento por parte do devedor.

PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO

Corresponde ao período durante o qual é reembolsado o [capital](#) mutuado.

Pode ser sucessivo no tempo (reembolso efectuado ao longo de vários anos ou meses) ou integral (reembolso efectuado de uma só vez, na data do seu vencimento). Neste último caso o Empréstimo tem a designação de *bullet*.

O empréstimo pode ainda beneficiar de um período de [carência de capital](#).

Ver também [Amortização](#).



PME INVEST

Linhas de crédito que possibilitam às PME's (Pequenas e Médias Empresas) condições mais favoráveis no acesso ao crédito, nomeadamente, taxas de juro inferiores às normalmente praticadas para operações idênticas.

A elegibilidade para acesso a estas linhas depende, entre outros, do sector de Actividade em que a Empresa está inserida.

Para mais informações consulte o [IAPMEI](http://www.iapmei.pt) (www.iapmei.pt).

PRAZO DO EMPRÉSTIMO

Período de tempo que medeia entre a contratação e o termo do Empréstimo. O Prazo do Empréstimo inclui o período de [carência](#) (caso exista) e o [período de amortização](#).

PRESTAÇÃO

A prestação é o montante que o [mutuário](#) paga periodicamente ao [mutuante](#) (um Banco, por exemplo), durante determinado período (prazo).

A prestação inclui [Capital](#) e [Juros](#) (exceptuando no período de [carência](#)), e pode ser constante, progressiva, degressiva ou com amortização constante de Capital.

No caso da **prestação constante** de Capital e Juros, ainda que a componente de Juros, que integra a prestação, vá diminuindo ao longo do tempo, é compensada pela componente de capital, mantendo-se, assim, sempre a mesma prestação.

Como o nome indica, a **Prestação progressiva** permite ao [mutuário](#) pagar prestações menores no início do Empréstimo e maiores no final.

A **prestação degressiva** é o contrário da prestação progressiva, pelo que o [mutuário](#) suporta uma prestação maior no início do empréstimo e esta vai-se reduzindo ao longo do prazo do Empréstimo.

Os Empréstimos com **prestações com amortização de capital constante** são aqueles cuja amortização do capital é igual e sucessiva desde a primeira à última prestação. Contudo, a própria prestação não é constante, uma vez que, à amortização de capital, terão de se somar os juros (que são superiores no início do Empréstimo e menores no fim).



Saliente-se que, nos Empréstimos indexados à [Euribor](#), por exemplo, a 6 meses, o valor da prestação é recalculado nos períodos de revisão de taxa (no caso, de 6 em 6 meses).

Atente-se agora ao exemplo que compara o cálculo da prestação constante e da prestação degressiva para um Empréstimo nas seguintes condições:

Valores	
Montante Empréstimo	€ 20.000,00
Taxa de Juro Anual	10,000%
Prazo do Empréstimo em Anos	5
Número de pagamentos anuais	12

Com plano de Prestação Constante, a prestação será sempre de 424,94 €.

Prest n.º	Saldo Devedor Inicial	Prestação total	Amortização Capital	Juros	Capital em dívida	Juros Acumulados
1	20.000,00 €	424,94 €	258,27 €	166,67 €	19.741,73 €	166,67 €
2	19.741,73 €	424,94 €	260,43 €	164,51 €	19.481,30 €	331,18 €
3	19.481,30 €	424,94 €	262,60 €	162,34 €	19.218,70 €	493,53 €
4	19.218,70 €	424,94 €	264,79 €	160,16 €	18.953,92 €	653,68 €
5	18.953,92 €	424,94 €	266,99 €	157,95 €	18.686,93 €	811,63 €

(...)

57	1.664,93 €	424,94 €	411,07 €	13,87 €	1.253,87 €	5.475,50 €
58	1.253,87 €	424,94 €	414,49 €	10,45 €	839,38 €	5.485,95 €
59	839,38 €	424,94 €	417,95 €	6,99 €	421,43 €	5.492,94 €
60	421,43 €	421,43 €	417,92 €	3,51 €	0,00 €	5.496,45 €

Com plano de prestação degressiva, iniciando-se, por exemplo com uma prestação de 454,94€, e reduzindo-se 1 euro ao longo do prazo do Empréstimo, teremos o seguinte plano:

Prest n.º	Saldo Devedor Inicial	Prestação total	Amortização Capital	Juros	Capital em dívida	Juros Acumulados
1	20.000,00 €	454,94 €	288,27 €	166,67 €	19.711,73 €	166,67 €
2	19.711,73 €	453,94 €	289,68 €	164,26 €	19.422,05 €	330,93 €
3	19.422,05 €	452,94 €	291,09 €	161,85 €	19.130,96 €	492,78 €
4	19.130,96 €	451,94 €	292,52 €	159,42 €	18.838,44 €	652,21 €
5	18.838,44 €	450,94 €	293,95 €	156,99 €	18.544,49 €	809,19 €



(...)

57	1.334,10 €	398,94 €	387,82 €	11,12 €	946,27 €	5.281,90 €
58	946,27 €	397,94 €	390,06 €	7,89 €	556,22 €	5.289,79 €
59	556,22 €	396,94 €	392,31 €	4,64 €	163,91 €	5.294,42 €
60	163,91 €	163,91 €	162,55 €	1,37 €	0,00 €	5.295,79 €

Nota: Não foram consideradas comissões, seguros, imposto de selo e demais encargos habituais relacionados com o crédito no cálculo das prestações. Para o cálculo da prestação foi utilizada a função *PMT* do Excel.

De salientar ainda que, para um empréstimo nas condições acima referidas – Montante de 20.000,00 €, Taxa de Juro Anual de 10% e Prazo do Empréstimo de 5 anos – os **juros acumulados** suportados, no caso de prestação constante, ascendem **5.496,45 €** ao final de 5 anos, representando assim **27,5%** do montante inicial do Empréstimo.

RATING

O *Rating* é uma opinião sobre a capacidade de uma determinada Entidade ou Instituição vir a cumprir tempestivamente o [serviço da dívida](#), não sendo, contudo, uma garantia de cumprimento.

As instituições de crédito, na análise de Risco que efectuam aos Clientes, utilizam os seus próprios modelos de *Rating* e/ou *Scoring* que, com base num algoritmo e após introdução de vários parâmetros ou indicadores económico-financeiros, geram um *output* convertível numa determinada notação de *Rating*.

A notação de *rating* é, assim, uma graduação que tem associado uma probabilidade de incumprimento e, se essa probabilidade for bastante grande, pode mesmo determinar a não concessão de crédito.

Outro exemplo na aplicação do *Rating* é na emissão de [obrigações](#). Aqui, é solicitada a opinião de agências de *Rating* especializadas (Moody's, S&P, Fitch) permitindo aos Emitentes (devedores) de dívida antecipar a taxa de rendibilidade que terá de ser proposta aos Investidores: quanto mais reduzida (maior risco) for a graduação, maior terá de ser a taxa oferecida aos Investidores, tornando mais oneroso o custo da dívida.

Após a atribuição do *Rating*, a agência continua a acompanhar a Instituição ou Entidade, podendo alterar a notação atribuída, em face de novos factos.

As graduações, para a dívida de médio-longo prazo, apresentadas pelas principais agências de *Rating* são as seguintes:



Gradação decrescente da Qualidade do Crédito

Moody's	S&P	Fitch
Aaa	AAA	AAA
Aa1	AA+	AA+
Aa2	AA	AA
Aa3	AA-	AA-
A+	A+	A+
A2	A	A
A3	A-	A-
Baa1	BBB+	BBB+
Baa2	BBB	BBB
Baa3	BBB-	BBB-
Ba1	BB+	BB+
Ba2	BB	BB
Ba3	BB-	BB-
B1	B+	B+
B2	B	B
B3	B-	B-
Caa	CCC+	
Ca	CCC	CCC
C	CCC-	
	CC	CC
	C	C
	CI	
		DDD
		DDD
	D	D

REESTRUTURAÇÃO DE CRÉDITO

Por vezes, existe a possibilidade ou a necessidade de um crédito, com plano de pagamentos definido, ser reestruturado. Por situações diversas, os [mutuários](#) (quer Empresas, quer Particulares), podem solicitar a alteração de condições do seu empréstimo, alteração essa que será sempre apreciada e decidida pelo [mutuante](#) (Banco, por exemplo), por forma a que o valor das novas prestações e a sua periodicidade (mensal, trimestral, semestral, etc.) possa ir ao encontro dos vencimentos ou das receitas geradas pelos devedores.

Da reestruturação de créditos pode resultar uma menor ou maior [taxa anual nominal](#), em



função de serem ou não oferecidas garantias adicionais, assim como uma redução ou aumento do valor da prestação, caso exista uma dilação ou diminuição do prazo do empréstimo.

Até à formalização das novas condições contratuais resultantes da reestruturação, mantêm-se em vigor as anteriores condições contratuais do empréstimo e as respectivas prestações.

A [consolidação de créditos](#) é uma forma de reestruturar diversos créditos, aglomerando-os e substituindo-os por um só.

REMESSA DE EXPORTAÇÃO

Numa transacção de comércio internacional, o exportador expede as mercadorias para o importador e entrega ao seu Banco os documentos necessários para que o importador possa obter as mercadorias adquiridas. O Banco, por sua vez, envia esses documentos para um Banco do país do importador. Este apenas entrega os referidos documentos ao importador de acordo com as instruções de cobrança definidas pelo exportador, instruções de cobrança essas que, geralmente, consistem na obtenção de aceite e/ou pagamento por parte do importador.

Existe ainda a possibilidade de o Banco adiantar fundos sobre o valor da operação de exportação, através de Desconto ou Abono.

Outro contrato que reforça a segurança das transacções comerciais internacionais: [Crédito Documentário](#).

RENTING

Semelhante ao [ALD](#). No contrato de Aluguer Operacional ou Renting não existe um compromisso de aquisição do bem no final do Contrato e, regra geral, o bem é devolvido ao locador, propondo este a sua substituição. O prazo da operação, por norma, não esgota a vida útil do bem. O Locatário pode, contudo, propor a aquisição do bem.

O Locador presta ainda serviços complementares relacionados com a utilização e funcionamento do bem, contratando-os a terceiros. Durante a vigência do contrato, o Locador, proprietário do bem, assume todos os riscos, incluindo o de avaria e obsolescência.

O *Renting* é geralmente utilizado para o aluguer operacional de viaturas (AOV) ou de equipamentos sendo que a renda paga (geralmente um valor fixo) remunera o locador, pelo uso do bem locado pelo Locatário, bem como pela prestação dos serviços complementares (como por exemplo: Revisão e manutenção, Pneus, Viatura de substituição, Seguro, Impostos, Inspeções Periódicas Obrigatórias, Gestão de multas).



RESOLUÇÃO DO CONTRATO

Forma de extinção dos contratos por vontade unilateral de uma das partes, vinculado a um fundamento legal ou convencional.

“REVERSE FACTORING”

Consultar [Sistema de Pagamento a Fornecedores](#).

SERVIÇO DA DÍVIDA

Corresponde à totalidade dos pagamentos efectuados ou a efectuar por parte do devedor relativo ao crédito contraído, durante um determinado período.

Assim, por exemplo, se uma Empresa contrair um crédito, a 3 anos, no qual a prestação mensal é de 300 €, sendo exigida uma comissão de 200 € na data de formalização do crédito, o Serviço da Dívida anual, relativamente ao crédito contraído, é de 3.800 € no primeiro ano e de 3.600 € nos seguintes.

Ver também [Prestação](#).

SERVIÇOS MÍNIMOS BANCÁRIOS

O Decreto-Lei nº 27-C/2000, de 10 de Março – entretanto alterado pela Lei nº 19/2011, de 20 de Maio – criou o sistema de acesso aos serviços mínimos bancários, dada a percepção de que *“a indisponibilidade de certos serviços financeiros e bancários, além de óbice de rápido acesso ou mesmo entrave à obtenção de bens e serviços, muitas vezes de carácter essencial, é susceptível de consubstanciar factor de exclusão ou estigmatização social”* (cf. Preâmbulo do Decreto-Lei nº 27-C/2000).

Ao abrigo do referido diploma, o cliente bancário tem direito a um conjunto de serviços mínimos bancários, designadamente:

- Serviços relativos à constituição, manutenção, gestão e titularidade da conta de depósitos à ordem;
- Titularidade de cartão de débito;
- Acesso à movimentação da conta através de caixas automáticas, serviço de *homebanking* e balcões da instituição de crédito;
- Depósitos, levantamentos, pagamentos de bens e serviços, débitos directos e transferências intrabancárias nacionais;



- Disponibilização de extractos trimestrais discriminativos dos movimentos da conta nesse período ou disponibilização de caderneta para o mesmo efeito.

Aos clientes que acedam a estes serviços mínimos não podem ser cobrados custos, taxas, encargos ou despesas que, anualmente e no seu conjunto, representem valor superior ao equivalente a 1% da remuneração mínima mensal garantida. Contudo, se solicitarem a substituição do cartão de débito antes de decorridos 18 meses sobre a data da sua emissão (salvo se a validade do cartão for inferior a este prazo), serão eles próprios a suportar os custos de emissão do novo cartão.

Saliente-se, contudo, que este diploma apenas vincula as instituições de crédito aderentes ao protocolo dos serviços mínimos bancários.

Tais instituições utilizam, para efeitos de abertura de conta, um impresso que identificam com a expressão “*Serviços mínimos bancários*” e dele dão cópia ao titular da conta. Este deve ainda declarar, em documento assinado, que não é titular de outra conta bancária e autorizar a instituição de crédito a confirmar a inexistência de qualquer cartão de crédito e débito emitido a seu favor, sendo que a recusa da declaração impede o acesso aos serviços mínimos bancários.

Assim, a instituição de crédito aderente **recusa** a abertura de conta à ordem nos moldes supra referidos, sempre que um particular, candidato à sua titularidade, possua uma ou mais contas de depósito bancário, à ordem ou não, em instituição de crédito. Aliás, a instituição de crédito pode **resolver** o contrato de depósito caso o seu titular possua, durante a vigência desse mesmo contrato, uma outra conta bancária em instituição de crédito.

Esclareça-se ainda que a instituição de crédito aderente **não pode recusar** a **conversão** de uma conta já existente – quer esta ocorra através do encerramento da conta e imediata abertura de nova conta, quer através da conversão directa da conta já existente – e esta conversão não poderá ter custos para o particular.

Por fim, refira-se que a instituição de crédito pode **denunciar** o contrato de depósito decorrido, pelo menos, um ano após a sua abertura – devolvendo ao cliente o eventual saldo depositado na conta – se, nos seis meses anteriores à denúncia, essa conta apresentar um saldo médio anual inferior a 5% da remuneração mínima mensal garantida e não tiverem sido realizadas quaisquer operações bancárias nesse mesmo período de tempo.

SISTEMA DE PAGAMENTO A FORNECEDORES

Consiste num Serviço, através do qual, o Banco após receber a instrução do Cliente (Devedor), informa o Fornecedor (aderente) que este irá receber, em determinada data, o valor



respeitante ao pagamento de determinadas Facturas. A instrução pode ser irrevogável e, neste caso, após a comunicação do Banco, o Fornecedor receberá, na data indicada, o valor do crédito comunicado. O Fornecedor pode, caso entenda, solicitar a antecipação do valor (parcial ou total) da factura que tem a receber, pagando (descontado no valor a receber) um Juro pelo prazo da antecipação.

SPREAD

Ver [MARGEM OU SPREAD](#)

STAND-BY LETTER OF CREDIT

Consiste numa Carta de Crédito que garante a execução de uma obrigação, sendo emitida por um certo período.

É equiparada a uma garantia bancária. É uma forma de garantia, podendo apenas e somente ser executada em caso de incumprimento das obrigações garantidas, devendo esse incumprimento ser documentalmente comprovado.

É regida por direito internacional.

SWAP (PERMUTA) DE TAXA DE JURO

Trata-se de um Derivado de Crédito em que, através de contrato, fica estabelecido a permuta de taxa de juro (comummente conhecida por *Interest Rate Swap*), entre as contrapartes interessadas. Sobre determinado montante (Nominal) e durante determinado período, uma entidade entrega juros calculados à taxa fixa e recebe, de outra entidade, juros calculados a taxa variável, podendo existir a consolidação dos fluxos de juros caso exista coincidência da periodicidade do recebimento/pagamento dos fluxos de juros.

A permuta de taxa de juro permite, por exemplo, a determinada entidade que contraiu um Empréstimo com taxa variável, passar a pagá-lo a taxa fixa.

Geralmente, as Instituições de Crédito, por serem intermediários na comercialização deste produto, replicam a operação no Mercado Monetário Interbancário (MMI) ou junto do *market maker* que comercializa este produto.

Exemplo: Determinada Empresa contraiu um Empréstimo *bullet* (cujo capital apenas será liquidado no vencimento) de 500.000 € que vence juros à Taxa Euribor 3 meses acrescida de spread de 1,5%. Prevendo uma subida da Euribor, a Empresa comprou um *Swap* de 4% à

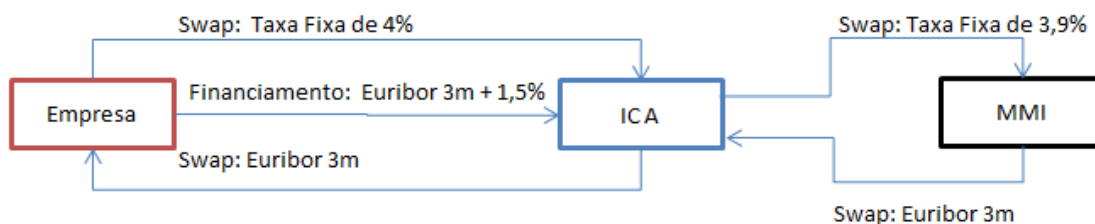


Instituição de Crédito (IC) A, pelo prazo de 3 anos, tendo, por sua vez, a IC A adquirido o *Swap* no MMI por 3,9%.

Trimestralmente e nos próximos 3 anos, os fluxos serão os seguintes:

Empresa			IC A		
Financiamento	Paga	Euribor 3m + 1,5%	Financiamento	Recebe	(Euribor 3m + 1,5%)
Swap comprado à IC	Recebe	(Euribor 3m)	Swap vendido à Empresa	Paga	Euribor 3m
	Paga	4%		Recebe	(4%)
Total		5,5%	Swap comprado no MMI	Paga	3,90%
				Recebe	(Euribor 3m)
			Total		(Euribor 3m + 1,6%)

Esquemáticamente:



Adverte-se que os **totais de fluxos acima apresentados só se verificam se a amortização do capital do financiamento for integral e na data de vencimento** (Empréstimo *Bullet*). Normalmente, os Empréstimos são reembolsados através de prestações constantes, de capital e Juros, pelo que a contratação de um *Swap* de Taxa de Juro, nesta situação, deverá ser ponderada, devendo ser **previamente calculados todos os fluxos, quer do Empréstimo, quer do *Swap* de Taxa de Juro, e em diferentes cenários (subida e descida) da [Euribor](#).**

Retomando o exemplo anterior, independentemente da evolução da Euribor, a Empresa suportaria, até ao vencimento do Empréstimo e do *Swap*, uma Taxa de Juro de 5,5%. A contratação do *Swap* teria sido benéfica para Empresa se, entretanto, a Euribor evoluísse para um valor superior a 4% (e se o Empréstimo tivesse sido contratado na modalidade *Bullet*).

Caso a Euribor se mantivesse num valor inferior a 4%, a Empresa teria de liquidar juros à taxa de 5,5%, não podendo beneficiar de uma taxa Euribor inferior. Nesta situação, a Empresa para desistir do *Swap*, sendo esse objecto de um contrato, e cotado no MMI, poderá:

- Vender um *Swap* (que terá uma taxa diferente do *Swap* inicialmente comprado, uma vez que a taxa do *Swap* acompanha a evolução e a perspectiva de evolução da Euribor), anulando parcialmente o fluxo da componente variável do *Swap* inicialmente contratado;



- Resolver o contrato do *Swap*, junto da Instituição de Crédito, podendo haver lugar a uma indemnização, que leva em linha de conta a indemnização que esta terá de suportar para cancelar/resolver o *Swap* que comprou no MMI (ou junto do *Market Maker*) e que é calculada com base nos fluxos que se perspectivaria que ocorressem, no futuro, relativamente a este derivado. A Instituição de Crédito pode apreciar a concessão de um Empréstimo à Empresa, para a liquidação da indemnização.

Os ganhos com *Swaps* de Taxas de Juros são classificados como Rendimentos de Capitais (Categoria E) - artigo 5.º do Código do IRS.

TAE (TAXA ANUAL EFECTIVA)

Taxa que permite ao [mutuário](#) conhecer o custo do seu empréstimo, incluindo todos os encargos que lhe estão associados. Assim, toma em consideração, entre outros, os juros, a duração do empréstimo, os prémios de seguro e as comissões. O cálculo desta taxa encontra-se previsto no artigo 4.º do Decreto-Lei 220/94, de 23 de Agosto.

TAEG (TAXA ANUAL DE ENCARGOS EFECTIVA GLOBAL)

É o custo total do crédito ao consumo expresso em percentagem anual do montante do crédito concedido. Inclui, não só os encargos tidos em conta para o cálculo da [TAE](#), mas também os impostos (nomeadamente, o imposto de selo) que incidam sobre o empréstimo.

A TAEG é um dos elementos que as Instituições de Crédito são obrigadas a divulgar aos clientes, sendo, assim, um importante elemento de comparação de várias propostas alternativas de crédito.

TAER (TAXA ANUAL EFECTIVA REVISTA)

Nos contratos de crédito habitação é usual as Instituições de Crédito oferecerem a redução de comissões e demais custos do empréstimo, como a redução do [spread](#), no caso de o [Mutuário](#) contratar outros produtos ou serviços financeiros. Com o Decreto-Lei n.º 192/2009, de 17 de Agosto, passou a ser obrigatório, por parte das Instituições de Crédito, a divulgação da TAER sempre que, aquando da concessão do crédito seja proposta a aquisição de outros produtos ou serviços financeiros.

No seu cálculo é tomada em consideração a prestação revista em função da redução do [spread](#) ou de outros custos em contrapartida da subscrição de outros produtos ou serviços financeiros propostos e os eventuais custos associados aos produtos e serviços financeiros propostos.



A diferença entre a [TAE](#), em especial a TAE sem redução de [spread](#), e a TAER possibilita ao consumidor apurar se existe ou não vantagem nas opções que lhe são fornecidas pela instituição de crédito.

TAN (TAXA ANUAL NOMINAL)

Percentagem que se aplica ao Capital em dívida para cálculo dos juros. Corresponde à soma entre o [indexante](#) e o [spread](#).

TANB (TAXA ANUAL NOMINAL BRUTA)

Trata-se da taxa que remunera determinada aplicação. A taxa não leva em conta o período efectivo da aplicação (taxa nominal), refere-se ao período de um ano (taxa anual) e ainda não foi sujeita à retenção de IRS, retenção essa que será efectuada pelo Banco.

TAXA DE ESFORÇO

Corresponde ao quociente entre a prestação mensal do empréstimo e um duodécimo do rendimento anual bruto do agregado familiar.

Exemplo:

- Prestação Mensal do Empréstimo: 550 €
- Rendimento Anual Bruto do Agregado Familiar: 28.800 €
- Taxa de Esforço: $\frac{\text{Prestação Mensal do Empréstimo}}{\text{Duodécimo do rendimento anual bruto}} = \frac{550 \text{ €}}{(28.800 \text{ €}/12)} = \frac{550 \text{ €}}{2.400 \text{ €}} = 22,9\%$

Uma elevada Taxa de Esforço pode determinar a não concessão de um financiamento. A Taxa de Esforço aceitável para a concessão de financiamento depende de Instituição de crédito para Instituição de crédito, contudo, para algumas, a Taxa de Esforço máxima definida é de 33%.

TITULARIZAÇÃO DE CRÉDITOS

Instrumento de financiamento utilizado por entidades titulares de créditos ou outros activos de dívida (cedente) que os transmitem a uma entidade especializada constituída para o efeito (*Special Purpose Vehicle*) com vista à emissão subsequente de valores mobiliários que serão transaccionados e garantidos pelos créditos cedidos.

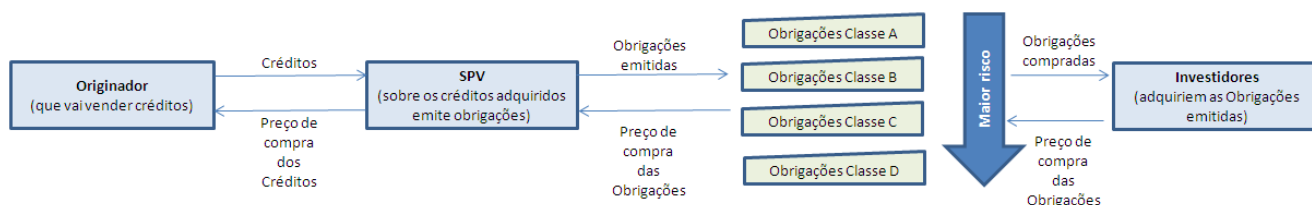
Os *cash-flows* dos créditos cedidos representam o colateral dos títulos emitidos.

Se o cedente dos créditos for uma Instituição de Crédito, sociedade financeira ou empresa de seguros, apesar de os ter transmitido à *Special Purpose Vehicle* continua a praticar todos os actos que se revelem adequados à boa gestão dos créditos e, se for o caso, das respectivas



garantias, a assegurar os serviços de cobrança, os serviços administrativos relativos aos créditos, todas as relações com os respectivos devedores e os actos conservatórios, modificativos e extintivos relativos às garantias, caso existam.

Esquemáticamente:



TOTAL RETURN SWAP (CONTRATO DE PERMUTA FINANCEIRA DE FLUXOS DE CRÉDITO)

Em comparação com o [credit default swap](#), este valor mobiliário permite adquirir protecção não só contra [eventos de crédito](#), mas também contra variações do preço de mercado (risco de mercado) causadas por alterações das taxas de juro (taxa de juro sem risco e *credit spread*).

O comprador de protecção paga um determinado montante (uma percentagem do valor da protecção) ao vendedor de protecção, para que este último lhe entregue todos os fluxos financeiros associados a um determinado activo subjacente (por exemplo, juros de determinado empréstimo e eventuais variações positivas do activo subjacente), sem que, no entanto, o comprador da protecção adquira efectivamente aquele crédito de referência.

Estes contratos assemelham-se a um género de cedência da posição contratual (do vendedor da protecção para o comprador da protecção), sem que ocorra efectivamente essa cedência.

O comprador da protecção paga ainda, ao vendedor da protecção, eventuais variações negativas do preço de mercado do activo de referência e a perda em caso de ocorrência de determinado [evento de crédito](#).

Poderá ser obtida mais informação sobre este valor mobiliário no site da [CMVM](#) (www.cmvm.pt).

TRANCHE

Determinados tipos de financiamento, como os Empréstimos para a realização de obras ou construção de habitação, estabelecem que o montante do crédito concedido seja disponibilizada por *tranches* ou parcelas, conforme as necessidades do [mutuário](#).

No caso dos financiamentos para obras de beneficiação ou construção, as Instituições



Bancárias, após vistorias, calculam a percentagem construída e a construir e, em função desta, vão, sucessivamente, disponibilizando parcelas de crédito.

Esta modalidade tem como vantagem o facto de o crédito ser disponibilizado, por parcelas, ao longo do tempo e não todo de uma vez, pelo que o [mutuário](#) paga menos juros.

USUFRUTO

Consiste no direito de gozar temporária e plenamente uma coisa ou direito alheio, sem alterar a sua forma ou substância (art. 1439º do Código Civil).

Trata-se de um direito real menor, sujeito a registo na Conservatória do Registo Predial. O titular do direito de usufruto designa-se por usufrutuário e designa-se por proprietário de raiz ou nu proprietário o titular do direito de propriedade.

VALOR RESIDUAL (NA [LOCAÇÃO FINANCEIRA](#))

É o valor, definido contratualmente que será cobrado pelo Locador, no termo do contrato de locação financeira, quando o Locatário exerce a opção de compra.