Jornal Oficial
da União Europeia

PT
Série L

2026/849

23.7.2026

REGULAMENTO DELEGADO (UE) 2026/849 DA COMISSÃO

de 16 de abril de 2026

que completa o Regulamento (UE) n.º 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho no que respeita às normas técnicas de regulamentação que especificam em que consiste um mecanismo jurídico equivalente para garantir que um bem imóvel destinado a habitação em construção seja concluído num prazo razoável

(Texto relevante para efeitos do EEE)

A COMISSÃO EUROPEIA,

Tendo em conta o Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia,

Tendo em conta o Regulamento (UE) n.º 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de junho de 2013, relativo aos requisitos prudenciais das instituições de crédito e que altera o Regulamento (UE) n.º 648/2012 ([1]), nomeadamente o artigo 124.º-A, n.º 14,

Considerando o seguinte:

(1) A fim de assegurar que os bens imóveis em construção a que se refere o artigo 124.º, n.º 3, alínea a), subalínea iii), do Regulamento (UE) n.º 575/2013 sejam concluídos num prazo razoável, o mecanismo jurídico a que se refere o artigo 124.º, n.º 3, alínea a), subalínea iii), ponto 2) desse regulamento deve prever um prestador da proteção capaz de agir num prazo razoável e com fiabilidade creditícia suficiente.

(2) As instituições de crédito e as empresas de seguros autorizadas na União estão sujeitas a requisitos prudenciais sólidos. Por esse motivo, estão em melhor posição para atuar como prestadores de proteção.

(3) A fim de assegurar que o mecanismo jurídico a que se refere o artigo 124.º, n.º 3, alínea a), subalínea iii), ponto 2), do Regulamento (UE) n.º 575/2013 é equivalente às disposições a que se refere esse artigo, este deve fazer parte do direito nacional aplicável à construção de bens imóveis destinados a habitação.

(4) Quando a proteção é prestada pela entidade que beneficia dessa mesma proteção, não haverá redução do risco, uma vez que essa entidade será simultaneamente beneficiária da garantia e responsável pela mesma. Por conseguinte, se a instituição mutuante e o prestador da proteção pertencerem ao mesmo grupo, o tratamento não deve ser aplicado a nível consolidado. Em vez disso, o reconhecimento dos benefícios de redução do risco decorrentes da garantia de conclusão, especificamente o tratamento do imóvel como concluído, deve limitar-se ao cálculo dos requisitos de fundos próprios a nível de cada instituição.

(5) Uma vez que a coexistência de vários prestadores de proteção pode dificultar a coordenação da conclusão de todo o imóvel, é necessário exigir que as garantias de conclusão para todas as unidades de habitação do bem imóvel destinado a habitação em construção sejam prestadas pela mesma entidade, ou que vários prestadores de proteção prestem conjunta e solidariamente uma única garantia.

(6) A fim de manter a eficácia da garantia de conclusão e assegurar que o prestador da proteção continua empenhado na conclusão atempada do bem imóvel destinado a habitação, o prestador da proteção não pode ser autorizado a aumentar o custo efetivo da proteção, a reduzir unilateralmente a sua duração a cancelar essa proteção ou a eximir-se de outra forma das suas obrigações, exceto em casos relacionados com acontecimentos imprevisíveis e inevitáveis cobertos por outro seguro ou garantia.

([1]) JO L 176 de 27.6.2013, p. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj.

(7) Uma garantia de conclusão pode ser convertida numa garantia de reembolso, o que pode ter como consequência que o devedor receba uma compensação financeira do prestador da proteção. A fim de evitar que o devedor possa dispor livremente dessa compensação, deve ser obrigado a transferir essa compensação para a instituição mutuante, a fim de reembolsar o empréstimo garantido pelo bem imóvel ainda em construção.

(8) O presente regulamento baseia-se no projeto de normas técnicas de regulamentação apresentado à Comissão pela Autoridade Bancária Europeia.

(9) A Autoridade Bancária Europeia procedeu a consultas públicas abertas sobre o projeto de normas técnicas de regulamentação que serve de base ao presente regulamento, analisou os potenciais custos e benefícios associados e solicitou o parecer do Grupo das Partes Interessadas do Setor Bancário criado em conformidade com o artigo 37.º do Regulamento (UE) n.º 1093/2010 do Parlamento Europeu e do Conselho ([2]),

ADOTOU O PRESENTE REGULAMENTO:

Artigo 1.º

Mecanismo jurídico equivalente

1. Um mecanismo jurídico que garanta que o bem imóvel em construção é concluído num prazo razoável, tal como referido no artigo 124.º, n.º 3, alínea a), subalínea iii), ponto 2), do Regulamento (UE) n.º 575/2013, deve cumprir as condições estabelecidas nos n.ºs 2 a 13.

2. A garantia de conclusão deve ser exigida pela legislação do Estado-Membro em que o bem imóvel destinado a habitação está a ser construído.

3. O mecanismo jurídico exige e assegura a execução de uma garantia de conclusão que seja aplicável até à conclusão da construção do bem imóvel destinado a habitação e documentada por escrito.

4. A garantia de conclusão a que se refere o n.º 2 é proporcionada por um prestador da proteção, que é uma instituição de crédito na aceção do artigo 4.º, n.º 1, ponto 3), do Regulamento (UE) n.º 575/2013, ou uma empresa de seguros na aceção do artigo 4.º, n.º 1, ponto 5), do mesmo regulamento.

5. Caso o prestador da proteção e a instituição mutuante pertençam ao mesmo grupo, a garantia de conclusão não pode ser considerada um mecanismo jurídico equivalente a nível consolidado de qualquer grupo a que pertençam tanto a instituição mutuante como o prestador da proteção.

6. O ponderador de risco aplicável a uma posição em risco direta não garantida sobre o prestador da proteção não excede 30 % dessa posição em risco nos termos dos artigos 120.º a 122.° do Regulamento (UE) n.º 575/2013.

7. O âmbito da garantia de conclusão a que se refere o n.º 2 é claramente definido na documentação contratual entre a instituição mutuante, o prestador da proteção e o devedor.

8. A garantia de conclusão referida no n.º 2 é válida até à conclusão do bem imóvel destinado a habitação em construção.

9. Caso existam várias unidades de habitação num determinado bem imóvel destinado a habitação em construção, todas as unidades de habitação são cobertas por uma única garantia de conclusão, prestada por um único prestador da proteção ou por vários prestadores de proteção que são conjunta e solidariamente responsáveis por essa garantia de conclusão única.

([2]) Regulamento (UE) n.º 1093/2010 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 24 de novembro de 2010, que cria uma Autoridade Europeia de Supervisão (Autoridade Bancária Europeia), altera a Decisão n.º 716/2009/CE e revoga a Decisão 2009/78/CE da Comissão (JO L 331 de 15.12.2010, p. 12, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2010/1093/oj).

10. No âmbito da garantia de conclusão, a obrigação do prestador da proteção é ativada em tempo útil, sem condições que limitem a ativação da garantia de conclusão. Um incumprimento do devedor não impede a ativação da garantia de conclusão.

11. A garantia de conclusão não contém qualquer cláusula que permita ao prestador da proteção, por razões que não as que estão sob o controlo direto do devedor, incluindo um aumento do risco de o promotor imobiliário não concluir o imóvel em construção, proceder de uma das seguintes formas:

a) Aumentar o custo efetivo da garantia de conclusão;

b) Cancelar a garantia de conclusão;

c) Reduzir unilateralmente o montante ou a duração da garantia de conclusão;

d) Eximir-se:

i) da obrigação de concluir atempadamente o bem imóvel em construção tal como especificado no n.º 12, alínea a),

ii) da obrigação de pagamento especificada no n.º 12, alínea b), caso uma garantia de conclusão seja convertida numa garantia de reembolso.

A alínea d) não se aplica no caso de acontecimentos imprevisíveis e inevitáveis que estejam fora do controlo das partes envolvidas, desde que esses acontecimentos estejam cobertos por outro seguro ou garantia em benefício do prestador da proteção, da instituição mutuante ou do devedor.

12. Assim que deixe de ser assegurado de que a construção do bem imóvel destinado a habitação será concluída num prazo razoável, o prestador da proteção é obrigado a:

a) Financiar, sem demora injustificada e sem limitação ou limite máximo, incluindo eventuais derrapagens orçamentais, todos os restantes custos de construção para a conclusão da construção do bem imóvel destinado a habitação até que este seja concluído;

b) Caso uma garantia de conclusão seja convertida numa garantia de reembolso, tal como especificado no artigo 2.º, pagar à instituição mutuante, diretamente ou através do devedor, e sem demora injustificada, um montante pelo menos igual ao montante ainda devido pelo devedor à instituição mutuante em relação ao bem imóvel destinado a habitação em construção.

13. O devedor e a instituição mutuante dispõem, em todos os Estados-Membros relevantes, de um direito juridicamente oponível ao prestador da proteção relativamente às obrigações a que se refere o n.º 12, alíneas a) ou b).

Artigo 2.º

Conversão de uma garantia de conclusão numa garantia de reembolso

Nenhuma garantia de conclusão pode ser convertida numa garantia de reembolso a menos que estejam preenchidas todas as seguintes condições:

a) O montante referido no artigo 1.º, n.º 12, alínea b), torna-se legalmente devido imediatamente;

b) Caso o prestador da proteção pague o montante a que se refere o artigo 1.º, n.º 12, alínea b), através do devedor, este último é legalmente obrigado a reembolsar o montante recebido à instituição mutuante imediatamente após ter recebido o montante em causa do prestador da proteção;

c) Não podem ser utilizados montantes adicionais da posição em risco garantida pelo bem imóvel ainda em construção após a ativação da garantia de reembolso, a menos que um novo mecanismo jurídico equivalente que cumpra todos os critérios estabelecidos no artigo 1.º seja criado antes de essas utilizações serem possíveis.

Artigo 3.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no vigésimo dia seguinte ao da sua publicação no *Jornal Oficial da União Europeia*.

O presente regulamento é obrigatório em todos os seus elementos e diretamente aplicável em todos os Estados-Membros.

Feito em Bruxelas, em 16 de abril de 2026.

Pela Comissão
A Presidente
Ursula VON DER LEYEN