

Universidade do Algarve

Faculdade de Economia

***Processo de concessão de crédito numa instituição bancária:
uma ilustração com base no sector imobiliário***

Margarida Isabel Ribeiros Calvário

Relatório de Estágio em Finanças Empresariais

Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Silves

Trabalho efectuado sob a orientação de:

Professor Doutor Luis Miguel Serra Coelho

2018

Universidade do Algarve

Faculdade de Economia

***Processo de concessão de crédito numa instituição bancária:
uma ilustração com base no sector imobiliário***

Margarida Isabel Ribeiros Calvário

Relatório de Estágio em Finanças Empresariais

Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Silves

Trabalho efectuado sob a orientação de:

Professor Doutor Luis Miguel Serra Coelho

2018

Processo de concessão de crédito numa instituição bancária:
uma ilustração com base no sector imobiliário

Declaração de autoria de trabalho

“Declaro ser a autora deste trabalho, que é original e inédito. Autores e trabalhos consultados estão devidamente citados no texto e constam da listagem de referências incluída.”

Direitos de cópia ou Copyright

Copyright © por Margarida Isabel Ribeiros Calvário, UAlg /FE 2018

“A Universidade do Algarve tem o direito, perpétuo e sem limites geográficos, de arquivar e publicitar este trabalho através de exemplares impressos reproduzidos em papel ou de forma digital, ou por qualquer outro meio conhecido ou que venha a ser inventado, de o divulgar através de repositórios científicos e de admitir a sua cópia e distribuição com objetivos educacionais ou de investigação, não comerciais, desde que seja dado crédito ao autor e editor.”

Para o meu pai.

Agradecimentos

O presente trabalho simboliza o fim de uma jornada que teve início em 2010, ano em que iniciei a licenciatura em Gestão na Universidade do Algarve, e que mais tarde decidi aprofundar com um Mestrado em Finanças Empresariais, na Faculdade de Economia, da Universidade do Algarve.

A realização deste relatório de estágio não teria sido possível sem o apoio dos colaboradores da Instituição, que me facultou o estágio, a Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Silves. Desde já, um agradecimento muito especial ao Coordenador de Balcão, Sr. José António, à Coordenadora do AAS, Dra. Teresa Ferreira, ao Gestor de Clientes Empresa, Dr. Adriano Neto, à Coordenadora do DRC, Dra. Renata Grave e ao Sr. Osvaldo Gonçalves.

Ao Professor Doutor Luis Coelho, os meus agradecimentos por todo o apoio e orientação, demonstrados ao longo da realização do estágio e do respectivo relatório, apresentado para a obtenção do Grau de Mestre, em Finanças Empresariais.

Por fim, mas não menos importante, uma enorme gratidão à minha família por terem estado sempre ao meu lado durante esta caminhada, marcada por muito trabalho, esforço e dedicação.

Resumo

O presente relatório tem como objetivo descrever a minha experiência enquanto estagiária na Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Silves, C.R.L. O relatório começa por referir um pouco da história desta Instituição, os seus departamentos e respectivas funcionalidades de modo a contextualiza-los no processo de tomada de decisão sobre a atribuição de ‘crédito’ às empresas. O estágio decorreu essencialmente no Departamento de Risco de Crédito, onde entre os vários crédito analisados, destaca-se um crédito de natureza empresarial, o qual acompanhei e analisei ao longo de todo o seu percurso. Este relatório parte então de um breve enquadramento teórico sobre esta matéria e relata os passos seguidos neste processo, terminando com algumas reflexões sobre as lições aprendidas no decurso do estágio realizado.

Palavras-chave: Estágio; Crédito; Caixa de Crédito Agrícola; Departamentos, Empresas.

Abstract

This report aims to describe my experience as a intern at Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Silves, C.R.L.. The report begins by referring a little of the history of this institution, its departments and respective functionalities, in a way to contextualize them in the decision-making process of handing-out 'credit' to companies. The internship took place mainly in the Credit Risk Department at this Caixa de Crédito Agrícola, among the many loans analyzed, there is a credit of an entrepreneurial nature, which I followed and analyzed throughout the course. This report then begins with a brief theoretical framework on this subject and reports the steps taken in this process, ending with some reflections on the lessons learned in the course of the stage.

Keywords: Internship; Credit; Caixa de Crédito Agrícola; Departments; Companies.

Índice Geral

	Páginas
Resumo	VI
Abstract	VII
Lista de Abreviaturas	XI
Capítulo 1 - Introdução	1
Capítulo 2 – Enquadramento teórico	2
• 2.1 Instituições Bancárias	2
• 2.2 Supervisão	2
• 2.3 Crédito	3
• 2.4 Risco de Crédito	4
• 2.5 Rating e Scoring	5
• 2.5 Análise	5
• 2.6 Conclusão	6
Capítulo 3 – Entidade de acolhimento	7
• 3.1 Grupo Crédito Agrícola	7
• 3.2 Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Silves, C.R.L.	7
• 3.2.1 Organização da Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Silves, C.R.L.	9
Capítulo 4 - Principais soluções de Crédito para Empresas	14
Capítulo 5 – Relato do Estágio	16
• 5.1 Funções desempenhadas e responsabilidades assumidas	16
• 5.2 Processo de concessão de crédito ao Investimento – o caso de um financiamento à construção	17
• 5.2.1 Parecer do Gestor Comercial	18
• 5.2.2 Análise técnica da proposta	18
• 5.2.3 Conselho de Crédito e Conselho de Administração	22
• 5.2.4 Procedimento final	22
Capítulo 6 - Conclusão	23
Bibliografia	24
Anexos	26

• <i>Anexo 1 - Organograma da CCAM de Silves, C. R. L.</i>	<i>27</i>
• <i>Anexo 2 - Ficha de Assinaturas - Conta DO Empresas</i>	<i>27</i>
• <i>Anexo 3 - FIN - Conta DO Empresas</i>	<i>30</i>
• <i>Anexo 4 - FID - Conta DO Empresas</i>	<i>34</i>
• <i>Anexo 5 - Exemplar de uma Proposta de Crédito a Empresas</i>	<i>36</i>

Índice de Quadros

<i>Quadro 1.1-Indicadores Financeiros.....</i>	<i>19</i>
--	-----------

Para o meu pai.

Lista de Abreviaturas

CCAM - Caixa de Crédito Agrícola Mútuo

SICAM – Sistema Integrado de Crédito Agrícola Mútuo

CA – Crédito Agrícola

DRC - Departamento de Risco e Crédito

AAS - Área de Apoio e Suporte

GJ – Gabinete Jurídico

BdP – Banco de Portugal

DO – Depósito à Ordem

CA – Conselho de Administração

CMVM - Comissão do Mercado de Valores Mobiliários

CC – Conselho de Crédito

FIN -Ficha de Informação Normalizada

FID - Formulário de Informação ao Depositante

IES -Informação Empresarial Simplificada

RH- Recursos Humanos

BCE – Banco Central Europeu

CRBD – Central de Risco do Banco de Portugal

Capítulo 1 - Introdução

O estágio que serve de pano de fundo ao presente relatório decorre no Departamento de Risco de Crédito da Caixa de Crédito Agrícola de Silves, C.R.L. tendo como principal foco entender de que forma é feita a concessão de crédito às empresas. Em particular, durante o período de estágio foi possível acompanhar um processo de atribuição de crédito a uma empresa do sector imobiliário desde a formalização do pedido inicial à sua concessão final. Esta experiência permitiu-me melhor entender a forma de organização da Caixa de Crédito Agrícola de Silves, C.R.L. e o nível de envolvimento dos vários departamentos desta estrutura neste tipo de processo. Por outro lado, a pesquisa levada a cabo para efeitos do presente relatório alertou-me ainda do quadro legal e as resultantes exigências legais que norteiam este tipo de procedimento.

Para além da presente Introdução, o presente relatório é constituído por mais cinco capítulos. Em particular, o capítulo seguinte faz um breve enquadramento teórico relativo à problemática da atribuição do crédito. O terceiro capítulo faz uma breve referência à história do Grupo Crédito Agrícola, incluindo-se, também, a Instituição na qual estagiei e a missão de cada um dos seus departamentos, constatando a existência de uma estrutura adaptada aos novos desafios, relacionados com a revisão de modelos de negócio, tendo como objetivo maior a análise de dados, focados no cliente, de modo a reduzir uma avaliação do risco de crédito e da operação de crédito, com rigor e qualidade. O quarto capítulo compreende os créditos disponíveis aos Clientes Empresa. O quinto capítulo conta toda a experiência, relativa ao períodos de estágio, e o resultado do acompanhamento do processo de atribuição de um crédito a uma empresa do sector imobiliário, desde a preparação da proposta, à sua análise e decisão, formalização e processamento da operação. O último capítulo conclui.

Capítulo 2 – Enquadramento teórico

Este capítulo aborda de forma sucinta os principais temas que se relacionam com a temática da atribuição de crédito bancário.

2.1 Instituições Bancárias

O Banco de Portugal define o Banco como uma Instituição de Crédito cuja atividade consiste na realização de operações financeiras e na prestação de serviços financeiros, dos quais os mais comuns são a concessão de crédito e a receção de depósitos dos clientes que remunera. Estes clientes poderão ser empresas, particulares e outros agentes económicos. Nas palavras de Caiado e Caiado (2008) *“os bancos são as instituições que, de longe, assumem maior destaque no conjunto das instituições de crédito e sociedades financeiras e mesmo no conjunto do sector financeiro, a atividade bancária vem desempenhando, ao longo dos tempos, uma função importante e até mesmo imprescindível no funcionamento de qualquer economia. Os bancos assumem essa função, visto que, funcionam como intermediário entre alguns dos agentes económicos que possuem poupanças em excesso e os que não dispõem de meios financeiros suficientes, e estão motivados para efetuar determinadas aplicações, incorrendo evidentemente o respetivo risco. Os bancos procedem então à captação da poupança disponível em poder dos aforradores, pagando-lhes o devido juro, e depois canalizam-na para os investidores, recebendo destes um determinado rendimento”*.

2.2 Supervisão

O modelo de supervisão do sistema financeiro português é formado pelo BdP, pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) e pelo Instituto de Seguros de Portugal (ISP) que, em conjunto, constituem o Conselho Nacional de Supervisores Financeiros (Rodrigues, 2012).

No contexto do trabalho importa detalhar um pouco mais o papel do BdP. De facto, esta é uma das Instituições centrais da República Portuguesa, cuja missão é a supervisão do sistema bancário cabendo-lhe em especial acompanhar a atividade das instituições de crédito, vigiando a observância das normas que disciplinam a sua atividade, emitindo recomendações para que sejam saneadas as irregularidades

detetadas, tomando providências extraordinárias de saneamento e sancionar as infrações (Caiado e Caiado, 2008).

O papel dos bancos centrais não deve ser subestimando. De facto, Cooper (2008) argumenta que estes estão entre as instituições mais poderosas do mundo. Quando administradas devidamente, as políticas dos bancos centrais podem estimular o desempenho da economia, melhorando os padrões de vida de todos os cidadãos. Mas quando geridos indevidamente, os bancos centrais têm a capacidade de desencadear uma recessão económica, deflação, estagnação ou mesmo crises financeiras de repercussões mundiais

2.3 Crédito

Havendo confiança nos Bancos, consumidores e empresas tenderão a depositar as suas poupanças juntos destas instituições financeiras. Estas, por sua vez, terão oportunidade para transformar tais poupanças em produtos financeiros, com vista à sua rentabilização. O crédito, é assim, uma parte essencial das economias modernas. Segundo a Associação Portuguesa de Bancos (APB) o crédito é *“um direito que o banco adquire, através de uma entrega inicial em dinheiro (real ou potencial) a um cliente, de receber desse cliente, o valor da dívida, em datas futuras, uma ou várias prestações em dinheiro cujo valor total é igual ao da entrega inicial, acrescida do preço fixado para esse serviço”*. De acordo com Antunes (2009, p. 497 e 498), o crédito é *“o contrato pelo qual o banco (mutuante) entrega ou se obriga a entregar uma determinada quantia em dinheiro ao cliente (mutuário), ficando este obrigado a restituir outro tanto do mesmo género e qualidade (“tantundem”), acrescido dos correspondentes juros”*.

No mercado do crédito, tal como nos restantes mercados liberalizados, também a oferta e a procura determinam a evolução do preço (taxa de juro) e do volume de crédito que é transacionada (Carvalho, 2009). Ainda assim, a disponibilização de crédito requer a formalização de um contrato específico para o efeito. Neste fica estabelecido o destino e o montante do crédito bem como as restantes cláusulas que regem a relação entre quem fornece e quem vai utilizar o capital disponibilizado. Quando os montantes de crédito são consideráveis é usual verificar que o creditante começa por avaliar a situação do creditado e, bem assim, a viabilidade do projeto a financiar. Uma vez aprovado e concedido o crédito nos termos estabelecidos, o creditado fica vinculado a

cumprir o destino estabelecido contratualmente, sob a pena de o credente dissolver o contrato por incumprimento contratual (Pereira, 2000).

2.4 Risco de Crédito

Em termos gerais, o risco pode ser definido como a probabilidade de ocorrência de alguns eventos divergentes face ao que era esperado (Silva, Mota, Queirós e Pereira, 2013).

Neste sentido, existe a possibilidade de uma Instituição Financeira ter perdas, resultantes do incumprimento das obrigações por parte dos contratantes, nas suas operações de crédito.

O controlo do risco deve ser executado de uma forma objetiva e independente nas diversas áreas das Instituições, constituindo um suporte prioritário eficaz para mitigar as consequências devido ao incumprimento, por parte dos contraentes.

A gestão de risco de crédito compreende condutas, leis e normas, que contribuem de uma forma eficiente e sólida, para identificar e estimar os riscos decorrentes das operações solicitadas pelos clientes. Esta gestão tem um papel elementar na construção de um sistema de controle interno firme e consistente, e assume uma posição relevante na organização de defesa e solidez financeira para a criação de valor.

Já Figueiredo (2001:9) refere que *“o risco de crédito é a mais antiga forma de risco no mercado financeiro. É consequência de uma transação financeira contratada entre um fornecedor de fundos (doador do crédito) e um usuário (tomador do crédito). Antes de qualquer sofisticação, produto da engenharia financeira, o puro ato de emprestar uma quantia a alguém traz uma probabilidade de ela não ser recebida, a incerteza em relação ao retorno. A atividade de concessão de crédito é função básica dos bancos, portanto o risco de crédito toma papel relevante na composição dos riscos de uma instituição e pode ser encontrado tanto em operações onde existe liberação de dinheiro para os clientes como naquelas onde há apenas a possibilidade do uso. Os principais tipos de operações de crédito de um banco são: empréstimos, financiamentos, descontos de títulos, adiantamento a depositantes, adiantamento de câmbio, operações de arrendamento mercantil (leasing), avais e fianças etc. Nessas operações, o risco pode apresentar-se sob diversas formas, conhecê-las conceitualmente ajuda a direcionar a gestão e a mitigação”*.

Deste modo, a gestão do risco de crédito é um dos grandes desafios para os bancos, sendo que o insucesso nesta frente conduz inevitavelmente à falência. A recente crise do sub-prime é o expoente máximo das consequências do risco de crédito (Alcarva, 2011).

2.5 Rating e Scoring

Com o objetivo de melhor entender o risco de crédito e o gerir, o Acordo Basileia II instigou as Instituições de Crédito (IC) a desenvolverem sistemas internos de rating (Alcarva, 2011). O rating interno atribuído por um banco a uma empresa cliente (efectiva ou potencial) revela a sua credibilidade enquanto devedora, traduzindo o grau de probabilidade de reembolsar o financiamento que lhe foi concedido ou está a ser solicitado. Tipicamente a atribuição do rating faz-se através de informação quantitativa e qualitativa, por comparação com dados de clientes com o mesmo perfil de risco, bem como com o respetivo histórico de comportamento (Alcarva, 2011). Segundo Mota e Custódio (2012), a simplicidade de utilização do rating tornou-o num instrumento tão relevante para bancos e investidores na medida em que substitui uma análise exclusiva e dispendiosa da condição do devedor.

O scoring consiste num instrumento muito importante não só de apuramento e redução de risco de crédito no momento de análise, como também no suporte à decisão de crédito. Segundo Lewis (1992) scoring é *“um processo em que a informação sobre o solicitante é convertida em números que de forma combinada forma um score. Este score representa o perfil de risco do solicitante”*.

Esta abordagem permite analisar a qualidade de crédito do cliente, com o analista a levar em consideração vários fatores como sejam a atividade profissional de quem solicita o crédito, a sua idade, o seu salário e o património. Os modelos de classificação de risco de particulares e pequenos negócios são conhecidos por modelos scoring. Tratando-se de PME's ou grandes empresas, a avaliação sobre o risco é utilizado em paralelo com os resultados provenientes de modelos automáticos de classificação de risco – rating.

2.5 Análise

O analista de crédito deve garantir a aplicação dos princípios e políticas de gestão de risco, assegurando que a informação recolhida sobre os clientes e das repetidas operações

se encontra completa e atualizada, de maneira a traduzir com clareza o perfil de risco, quer do cliente, quer da operação em análise. Os despachos de aprovação das operações de crédito podem condicionar a concretização de tais operações, à prestação de determinadas garantias reais ou pessoais, visando uma adequada cobertura de risco do crédito inerente.

2.6 Conclusão

Antes da crise a obtenção de créditos junto das Instituições Financeiras era de um modo geral facilitada, não havendo muitos critérios na sua cedência. As condições de mercado podem levar a fracas decisões de concessão de crédito que, por sua vez, podem gerar o incumprimento. Após a crise e com a intervenção e supervisão do BCE e do BdP, foram impostas Normas e Procedimentos que vieram colocar maior racionalidade e exigência no sistema, o que acabou por conduzir à desalavancagem por parte de particulares e empresas. Neste contexto, a análise de risco de crédito, consubstanciada pelos analistas dos Bancos tem vindo a assumir cada vez maior relevância. De facto, estes profissionais examinam de modo exaustivo toda a informação disponível com vista à minimização da probabilidade de incumprimento por parte dos clientes bancários. Esta situação torna o processo de atribuição crédito mais desafiante comparativamente ao registo histórico disponível. De facto, o objetivo da decisão de crédito passa hoje em dia muito mais pelo conciliar do interesse comercial com o nível risco de crédito subjacente às operações em estudo. Em boa verdade, esta realidade sempre existiu no seio dos bancos que operam na praça nacional e internacional. No entanto, os desenvolvimentos pós-crise internacional tornam-na particularmente aguda na actualidade, tema que nos propomos entender melhor com a realização do presente estágio.

Capítulo 3 – Entidade de acolhimento

3.1 Grupo Crédito Agrícola

O Grupo Crédito Agrícola é formado pela Caixa Central-Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L., que teve a sua inauguração a 20 de Junho de 1984, integrada atualmente por 80 Caixas de Crédito Agrícola Mútuo, incluindo a Caixa de Crédito Agrícola de Silves, C.R.L., estas formam o SICAM. O Grupo conta ainda com as eEmpresas de serviços auxiliares participadas, directa ou indirectamente, pela Caixa Central, e ainda pela Federação Nacional das Caixas de Crédito Agrícola Mútuo, F.C.R.L., instituição de representação cooperativa e prestadora de serviços especializados ao Grupo.

O Crédito Agrícola é hoje a Instituição Financeira escolhida por mais de 1.000.000 de portugueses, com mais de 400 mil Associados e com cerca de 680 agências espalhadas por todo o país, sendo um dos principais grupos financeiros portugueses. O seu principal foco é a manutenção das Caixas de Crédito Agrícola Mútuo, que constam como Instituições de Crédito, sob a forma cooperativa, que colaboram para o desenvolvimento económico, social, cultural e desportivo das localidades onde se encontram inseridas.

3.2 Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Silves, C.R.L.

A Instituição Financeira CCAM de Silves, C.R.L., com sede em Silves, na Rua Comendador Vilarinho nº 22, 8300-128 Silves foi fundada no dia 22 de Abril de 1929. Por despacho do Ministro da Agricultura da República Portuguesa, de 9 de Maio de 1929, foram aprovados os Estatutos por Alvará, iniciando a CCAM de Silves a sua actividade em Junho de 1929. Tinha como objectivo prioritário incrementar os benefícios da sua actividade relativamente ao desenvolvimento da agricultura do concelho e áreas limítrofes.

A Instituição iniciou a sua actividade com 12 sócios (Fundadores), contando com 427 a 31 de Dezembro, o que é bem significaitvo da sua rápida e extraordinária evolução.

A CCAM de Silves, C.R.L. inaugurou a sua primeira agência na Freguesia do Algoz, em 1982, e cinco anos mais tarde abriu nova agência na Freguesia de Alcantarilha (1987). Em 1989 festejava o seu 60º aniversário, tendo esse ano ficado também

assinalado pela abertura da agência na Freguesia de Tunes. Passava então a CCAM de Silves, C.R.L. a ter quatro balcões, atentos às várias solicitações que lhe eram apresentadas, ainda que, restringido ao seu objeto social: desenvolvimento da agricultura e aumento do bem-estar físico, social e económico das comunidades rurais, à luz dos principais mutualistas do cooperativismo, almejando no entanto a alteração do Novo Regime Jurídico, justificado pela necessidade de reflectir legislativamente as transformações que o Crédito Agrícola atravessou nos últimos anos e de o adaptar às orientações do direito comunitário.

Depois da abertura, no ano 2000, da agência na Freguesia de Pêra, a Instituição reorganizou-se apostando no seu crescimento orgânico, ponderado e competitivo. Outro fator importante acerca da Instituição regista-se em 15 de Novembro de 2004, quando a mesma passou a incorporar a Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Lagoa, C.R.L., constituída a 27 de Março de 1933, e conseqüentemente, acolheu as agências das Freguesias de Porches, Parchal e Carvoeiro. Iniciou-se então um novo ciclo na história desta Instituição, que passou a deter uma estrutura de nove agências, inseridas em dois concelhos e atingindo assim, uma dimensão muito mais competitiva para fazer face aos serviços de mercado. Em 2008, abre a sua décima agência, na freguesia de Armação de Pêra. A Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Silves, C.R.L. adere então à Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, participando no SICAM, reconhecendo a competência da Caixa Central e aceitando o exercício das funções correspondentes em matéria de orientação, de fiscalização e de intervenção, nos termos previstos na legislação aplicável e nos estatutos da Caixa Central.

O impacto da crise global financeira, que se desdobrou numa crise de liquidez, e de confiança no sistema financeiro, teve um impacto directo na economia e, naturalmente, na actividade desenvolvida pela CCAM de Silves, C.R.L. Assim, a Instituição viu-se na contingência de alterar a sua forma de funcionar passando a ter como prioridade o assegurar e controlar da sua estabilidade financeira. Fecharam-se então duas agências (as de Tunes e Pêra) no dia 31 de Julho de 2015, o que reduziu o total de agências no universo CCAM de Silves, C.R.L. para oito. Ainda neste mesmo ano, a 31 de Maio, foi necessário encerrar a agência de Armação de Pêra. Hoje em dia a Instituição conta com trinta e sete colaboradores, distribuídos pelos sete balcões. Como nota positiva dizer que a CCAM de Silves, C.R.L. conta actualmente com mais de 5332 sócios, possuindo um capital mínimo de € 5.000.00000 (variável). Fruto da sua

mudança estratégica, iniciada em 2008, conseguiu atingir uma solidez patrimonial e financeira considerável, bem patente no seu rácio de solvabilidade que chega quase aos 12%.

3.2.1 Organização da Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Silves, C.R.L.

Para o bom funcionamento da Instituição, a CCAM de Silves, segue um modelo organizativo definido pela Caixa Central para as suas Associadas. Este segue o Organograma apresentado no Anexo 1 e melhor detalhado em seguida.

o Assembleia Geral

A Assembleia Geral é o órgão máximo da Instituição, com poderes deliberativos sobre todas as matérias subordinadas inerentes a esta, de acordo com o regime jurídico e os Estatutos. Este órgão é composto por todos os sócios, contando ainda com um Presidente, um Vice-Presidente e um Secretário. A Assembleia reúne em sessões extraordinárias e ordinárias. Estas últimas são obrigatórias com a primeira a ter de se realizar até o dia 31 de Março para apreciação e votação do Relatório de Contas da Administração e da proposta de aplicação de resultados e apreciação da certificação de contas bem como do parecer do Órgão de Fiscalização. A segunda, a realizar até o dia 31 de Dezembro serve para apreciar e votar o Plano de Atividades e do Orçamento do ano seguinte.

o Conselho Fiscal

É o órgão fiscalizador dos actos da Administração e da Assembleia-Geral. Este é constituído por um número de membros fixado nos Estatutos, sendo neste mandato composto por um Presidente, um Vice-Presidente, e um Vogal. O Conselho Fiscal reúne ordinariamente uma vez por trimestre e extraordinariamente sempre que o Presidente o determine.

o ROC/SROC

Compete ao Revisor Oficial de Contas ou à Sociedade de Revisores Oficiais de Contas emitir a certificação legal de contas da Instituição. Este deve elaborar um relatório anual sobre a fiscalização efectuada, concluindo, entre outros, sobre a modalidade de certificação legal das contas ou a declaração de impossibilidade de certificação legal e também sobre a conformidade do relatório de gestão com contas do exercício.

○ ***Conselho de Administração***

O Conselho de Administração deve administrar e representar a CCAM de Silves, interna e externamente. É constituído por um número ímpar de membros efectivos, i.e., um Presidente e dois Vogais. Estes devem gerir as atividades da Instituição, impondo um sistema de controlo interno adequado e eficaz de maneira a desenvolver adequadamente a estratégia definida. O Conselho de Administração reúne pelo menos uma vez por semana e extraordinariamente sempre que o Presidente o convoque.

○ ***Auditoria Interna***

A função de Auditoria Interna deve ter autoridade suficiente para desempenhar as suas competências objectivamente e de forma independente, devendo, neste sentido, estar suportada por um regulamento de auditoria formalmente aprovado pelo órgão de administração, deter uma posição adequada na estrutura organizacional, ser independente das restantes áreas funcionais da instituição e reportar directamente ao Conselho de Administração. Tal é aplicável sempre que adequado e proporcional, tendo em conta a natureza, a dimensão e a complexidade da actividade desenvolvida pela Instituição. A prestação de serviços de auditoria adequa-se às Caixas que fiquem aquém desses parâmetros, para as quais não se justifica existir a função em permanência, mas que, ainda assim, devem assegurar procedimentos de monitorização adicionais.

○ ***Gestão de Risco***

A função de gestão de risco deve desempenhar as suas competências objectivamente e de forma independente, relativamente às áreas funcionais sujeitas a avaliação sempre que adequada e proporcionalmente face à natureza, dimensão e à complexidade das actividades desenvolvidas pela Instituição. Nos restantes casos devem ser implementados mecanismos que garantem e assegurem a aplicação efectiva do sistema de gestão de riscos, através do acompanhamento contínuo da sua adequação e eficácia. A função de Gestão de Risco certifica que os planos, os objetivos, o orçamento e os rácios são preparados de acordo com os princípios e regras definidos pelo BdP. Assegura também a gestão integrada dos riscos aos quais a Instituição está exposta. Aconselha ainda o Conselho de Administração e o Conselho Fiscal em matérias relacionadas com a gestão de risco.

○ ***Compliance Monitor***

O risco de compliance consiste na probabilidade de ocorrência de impactos negativos nos resultados ou no capital decorrentes de violações ou da não conformidade

relativamente a leis, regulamentos, determinações específicas, contratos, regras de conduta e de relacionamento com clientes, práticas instituídas ou princípios éticos, que se materializem em sanções de carácter legal, na limitação das oportunidades de negócio, na redução do potencial de expansão ou na impossibilidade de exigir o cumprimento de obrigações contratuais.

A função Compliance caracteriza-se por ser uma função independente, permanente e efectiva, de controlo do cumprimento das obrigações que emanam de leis, regulamentos, regras de conduta, princípios éticos e outros devedores a que a Instituição se encontra sujeita.

○ ***Adjunto da Administração***

Tem como objetivo assegurar a representação do Conselho de Administração na gestão operacional da Instituição, certificando-se da implementação do Plano Estratégico, garantindo a gestão dos meios humanos, materiais e financeiros, sob a orientação do CA.

○ ***Gabinete Jurídico, Contratação e Recuperação de Crédito***

Zela pela legalidade da atuação da CCAM de Silves, prestando assessoria jurídica e assegurando a representação forense e a defesa contenciosa dos interesses da CA, assim como pugnar pela adequação e conformidade normativa dos procedimentos administrativos dos atos, contratos e demais instrumentos jurídico-institucionais da CA, conferindo-lhes a confiança e certeza jurídicas.

Assegura ainda a colaboração e resposta referentes a determinadas matérias nas áreas, relacionadas com outros Departamentos, como o AAS e o DRC. Certifica-se da gestão e execução correta das contratações de operação de crédito. Formalizando os processos de crédito destinados ao processamento. Promove a defesa contenciosa dos interesses da CA, junto dos Clientes que se encontram em incumprimento com o crédito.

○ ***Conselho de Crédito***

Reúne semanalmente para a análise e despacho em matérias de política credíctia e eventualmente de preçário. Delibera sobre operações de crédito de modo a complementar as deliberações de aprovação da concessão de crédito, estabelecendo de forma clara e com observância os seus pareceres. Trata também de renegociações de crédito, moras e contencioso com o Gabinete Jurídico. Este órgão é constituído pelo Adjunto da Administração e Coordenadores do DRC e da Área Comercial.

○ ***Conselho de Coordenadores***

Órgão de aconselhamento que apresenta e debate os assuntos relacionados com a atividade comercial. Visa identificar, promover e acompanhar novas oportunidades de negócio para a CA. Avalia ainda e toma as medidas necessárias para a execução da Estratégia Comercial. É constituído pelos mesmo membros que compõem o Conselho de Crédito e pelos Cordenadores das Agências, podendo envolver, também, o Coordenador do AAS, do Gabinete Jurídico e dos Seguros. Reunindo-se uma vez a cada três meses.

o ***Departamento Comercial***

O Departamento Comercial, está dividido em dois segmentos, o Gestor de Clientes Empresas e o Coordenador de Seguros e está envolvido diretamente nos processos de Planeamento Estratégico Comercial, na Concessão de Crédito, na sua Recuperação e na Captação e Gestão de Recursos.

Os Comerciais, responsabilizam-se pelo atendimento geral, assegurando todas as operações do front-office, pelo acompanhamento de Clientes, analisando o seu perfil, de maneira a identificar oportunidades de intervenção comercial. São responsáveis pela recepção e pré-análise do crédito, fornecendo e recolhendo todas as informações necessárias para a formalização do processo, emitindo o seu parecer.

o ***Departamento de Risco e Crédito***

Tem como finalidade analisar e determinar o risco de crédito associado a cada cliente pertencente à carteira de crédito da CA. A sua finalidade primordial é, pois, a minimização deste risco através de uma intervenção contínua com medidas imediatas que permitem evitar ou reduzir eventuais perdas. Na prática, este gabinete é responsável por emitir parecer sobre as propostas de crédito, analisando a viabilidade económica e financeira de projetos de investimento e do risco associado ao cliente e à operação. Deve contribuir com informações sobre o risco do cliente. Determina e mantém atualizado o risco de crédito associado a cada cliente ligado à Caixa. Monitoriza a evolução dos riscos relativos aos clientes integrados em carteira de crédito, fazendo o seguimento da evolução da sua situação económico-financeira, elabora os reportes das imparidades de carteira de crédito. Analisa periodicamente o risco de empresas e grupo de empresas com envolvimento considerável com a Caixa – Grandes Riscos. Pode propor as ações e medidas tendentes à redução dos riscos de crédito da CCAM. Deve garantir a realização das funções e responsabilidades, em cumprimento geral do Manual de Procedimentos de Balcão, Manual de Crédito e Fichas Técnicas do produto, bem

como restante Normativo Interno da CCAM de Silves, e do Grupo CA, com vista a boa execução da atividade de análise de risco. Define os objetivos e as políticas a desenvolver na vertente de gestão de risco de crédito, nomeadamente na definição de regras e procedimentos para a concessão de crédito. É ainda responsável por participar na defenição da política de taxas de juro ativas e passivas da Caixa, bem como do preçário inteno e externo , no âmbito do Conselho de Crédito e Conselho de Coordenadores. Efetua a análise técnica e emite parecer, com base em modelos defenidos superiormente ou fornecidos pela Caixa Central. Analisa a posição de crédito e elabora relatórios de análise. Solicita informações comerciais e consulta a base de dados – CRBD.

Cabe ainda ao DRC o envio das operações de crédito para o Gabinete Jurídico, para a formalização dos contratos, se tal for necessário, e para o AAS para o processamento da operação de crédito.

❖ **Gabinete de Análise de Riscos (Análise, Concessão e Acompanhamento)**

Assegura ainda, o acompanhamento de clientes de risco numa ótica da evolução da sua situação económico-financeira. Determina e mantém atualizado o risco de crédito associado a cada cliente ligado à Caixa. Deve contribuir com informações sobre o risco do cliente. Monitorizar a evolução dos riscos relativos aos clientes integrados em carteira de crédito, fazendo o seguimento da evolução da sua situação económico-financeira, elabora os reportes das imparidades de carteira de crédito. Analisa periodicamente o risco de empresas e grupo de empresas com envolvimento considerável com a Caixa – Grandes Riscos. Pode propor as ações e medidas tendentes à redução dos riscos de crédito da CCAM. Contribui para a redução de risco de crédito e para uma atuação célere e incisiva nos casos de incumprimento.

○ **Área de Atividade e Suporte**

Contribui para a eficácia das restantes áreas de negócio, assegura a coordenação de atividades de suporte, e participa na política e cumprimento de objetivos, em matéria financeira, de tesouraria, de meios materiais e humanos. É responsável também pela gestão e desenvolvimento da equipa. Intervém, diretamente, no processo de concessão de crédito – fase de processamento e de gestão documental, relativo ao arquivo dos processos de crédito.

Capítulo 4 - Principais soluções de Crédito para Empresas

O Grupo Crédito Agrícola, dispõe de uma variada oferta de diferentes tipos de crédito aos seus clientes. Em seguida apresentam-se sumariamente as principais soluções existentes para o sector empresarial.

o CA Tesouraria

O Crédito CA Tesouraria, apoia o cliente a gerir o seu negócio, através do pagamento de faturas aos fornecedores podendo o cliente postecipar e autorizar os seus pagamentos, melhorando assim o seu perfil de risco. O fornecedor poderá, também antecipar o seu reembolso. Tem uma duração de 6 meses, sendo um crédito renovável. O seu limite de crédito irá depender das necessidades da empresa e da análise de risco feita pela Instituição.

o Crédito em Conta Corrente Caucionada

Solução para as necessidades das empresas, permitindo que o titular da mesma disponha, no que diz respeito ao saldo favorável, de uma importância superior àquela que tem em depósito, pode ser fixada com ou sem exigência de uma garantia.

o Papel Comercial

Para as empresas se financiarem a curto prazo entre 7 a 397 dias. Não está sujeito a imposto de selo sobre os juros nem sobre o capital usado (caso não haja uma garantia de bom pagamento). A empresa para se financiar terá de ter um capital próprio superior a 5.000.000,00€ e obter uma notação de risco do programa de emissão ou uma notação de risco de curto prazo registada na CMVM e comprometer-se com os detentores do Papel Comercial.

o Garantias Bancárias

Para apoiar a tesouraria das empresas de modo a garantir o cumprimento das suas obrigações criou-se as Garantias Bancárias. Esta operação de crédito tem um custo inferior à obtenção de financiamento. Outros tipos de garantia, Garantia Definitiva, Garantia de Abono, Garantia de Bom Cumprimento de Obrigações, e Garantia Depósito Provisório.

- ***Desconto Comercial***

Estando na área empresarial, o desconto comercial dá a oportunidade de antecipar as suas receitas futuras. Com uma grande eficiência na gestão e cobrança de carteira de Letras, permitindo gerar liquidez imediata.

- ***Financiamento Externo***

O Financiamento Externo está ligado a negócios de importações ou exportações. Auxiliando as Empresas a liquidar as suas dívidas junto do seu fornecedor, conseguir antecipar fundos ao fornecedor e poder postecipar o momento de liquidação, isto em termos do importador. Para o exportador, permite-lhe fazer face às necessidades de tesouraria, antecipar receitas de exportação. Este financiamento poderá ser feito em Euros ou em Moeda Estrangeira, com base em taxas de juros internacionais.

- ***IVA na Hora***

Esta oferta de crédito permite, que o cliente, antecipe até 100% dos reembolsos do IVA. Esta oferta designa-se para Empresas do sector primário ou que seja produtora ou distribuidora de bens transacionáveis. Consiste num Crédito a curto prazo, que lhe permite coincidir os prazos das utilizações com os prazo de pagamento. A taxa de juro praticada, está indexada à Euribor, e é calculado consoante a análise económico-financeira da empresa.

- ***Imóveis e Terrenos***

São três as soluções de crédito disponibilizadas pela CCAM de Silves neste âmbito.

- ❖ ***CA Leasing Imobiliário***

Utilizado quando a empresa pretende utilizar terrenos, armazéns, lojas, escritórios, edifícios administrativos ou industriais para desenvolver o seu negócio. Neste caso, a CA adquire o respetivo ativo que coloca à disposição da empresa a troco de uma renda. Caso a empresa decida adquirir o bem em causa poderá fazê-lo através do pagamento do valor residual acordado, que fica entre os 2% e os 10% do valor. As mais-valias deste produto prendem-se com a isenção de imposto de selo e a possibilidade de usufruir de custo reduzidos ao nível do IMT, da escritura e do registo.

❖ *Linha de Crédito ao Investimento - (caso prático)*

Esta linha existe para apoiar as empresas que queiram investir na sua competitividade, crescimento, internacionalização ou inovação através da construção ou aquisição de edifícios. É um financiamento de médio e longo prazo, ajustado à medida das necessidades e capacidade de reembolso das empresas, não comprometendo a liquidez necessária à tesouraria.

❖ *Linha de Crédito ao Investimento Fundiário Agrícola*

A Linha de Crédito ao Investimento Fundiário Agrícola visa auxiliar as Empresas na aquisição de terrenos para a exploração agrícola e florestal.

Capítulo 5 – Relato do Estágio

5.1 Funções desempenhadas e responsabilidades assumidas

O estágio compreendido entre 2 de Janeiro e 15 de Maio de 2018, realizou-se na Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Silves, C.R.L.. Princípie o meu estágio no Departamento Comercial, de modo a adaptar-me às condutas de trabalho, tomando conhecimento dos Manuais de Normas e Procedimentos do Balcão e dos restantes departamentos, relativos ao crédito, com também dos softwares, essenciais no processo de crédito, CAIS – CA Intranet, Profile IBS – Integrated Banking System, SIBAL - Módulo Financeiro, plataforma E-Doc Processos Documentais, Workflow de Crédito (Gestão de Processos), Plataforma Informa D&B, Ferramenta de Gestão de Garantias (FGG).

Procurei junto do responsável de Balcão compreender os requisitos de abertura de um processo de crédito. Fiquei assim ciente, que todos os clientes, em nome individual, ENI ou empresa, teriam, obrigatoriamente, de ser inseridos no sistema Profile IBS e na plataforma E-Doc Processos Documentais, para mais tarde serem validados pelo Departamento Área de Apoio e Suporte. O cliente para apresentar a sua proposta de crédito, terá necessariamente de apresentar o documento de identificação, o comprovativo de morada, o contrato de trabalho, os últimos 3 recibos de vencimento e o IRS e/ou IES do ano transato. Após a abertura de uma conta à ordem, é formalizada a proposta e acertada as condições do crédito (finalidade, montante, prazo, garantias, taxa de juro, periodicidade e seguros).

Com toda a documentação em seu poder, o comercial, emite o seu parecer, que é depois enviado para o Departamento de Risco de Crédito.

Uma vez familiarizada com a abordagem do Balcão, relativamente ao crédito, integrei a Área de Apoio e Suporte, na qual instruíram-me como validar processos de clientes particulares, ENI's e empresas, e contas à ordem de particulares e de empresas. Esta validação consiste em verificar se os dados dos clientes e das contas, se encontram em conformidade com os documentos fornecidos pelos clientes, relativamente ao Profile IBS e a Plataforma de validação E-Doc Processos Documentais.

Incorporei seguidamente o DRC, no qual dispus do apoio técnico da Coordenadora, onde efetuei a análise a diversos processos de crédito, sobretudo a consumidores, mas também a ENI's e a empresas, no sentido de avaliar o risco associado a cada um dos clientes, através da Plataforma Workflow de Crédito, formulando os pareceres com as condições de garantia ou de aceitação, sobre os processos para a aprovação. Durante esta passagem no DRC, destaca-se o Crédito ao Investimento Imobiliário, solicitado pela Empresa “Construção e Vendas, Lda.”, exposto no ponto seguinte. No decurso, deste mesmo processo, tive a oportunidade de acompanhar o trabalho do Departamento Jurídico, na execução do contrato, entre a Instituição e o Cliente, e após finalizada a contratação da operação, a mesma foi remetida para o AAS, para processamento e posterior arquivo, complementando assim a minha aprendizagem.

5.2 Processo de concessão de crédito ao Investimento – o caso de um financiamento à construção

Em março do ano N apresentam-se na Sede da CCAM em Silves os representantes legais da empresa “Construção & Vendas, Lda.”, cujo objeto social está definido como “Construções, Compra e Venda de Propriedades, Administração e Arrendamento de Imóveis”. O capital social da empresa ascende a 25.000,00€, estando dividido por dois sócios em quotas iguais de 12.500,00€.

É então solicitada uma reunião com o Gestor de Clientes Empresas da CCAM de Silves, com vista à obtenção de um financiamento para reforço da tesouraria da empresa e construção de 5 moradias. O Gestor de Clientes solicita então um conjunto de documentos, que são de seguida inseridos no sistema Profile IBS da CCAM e na plataforma E-Doc Processos Documentais. Em particular, nesta fase, são processados os seguintes documentos, todos essenciais no processo de formalização de uma eventual proposta por parte da CCAM:

Particulares - Cartão de Cidadão; Comprovativo de Morada.

Empresa – Certidão Comercial da Empresa; IES dos últimos 3 anos; declaração de dívidas às Finanças e à Segurança Social; Último Balancete Analítico e do período homólogo; Modelo 22 do IRC dos últimos 3 anos; Identificação dos sócios; Rendimentos dos sócios intervenientes; um plano de negócios.

Conta Depósito à Ordem Empresa - procedeu-se à abertura de uma conta desta natureza, sendo para tal necessária o preenchimento de uma ficha de assinaturas (Anexo 2), FIN (Anexo 3) e FID (Anexo 4), condições de movimentação da conta.

De referir que, nesta altura, e por forma a obter futuras bonificações na relação comercial que se está a iniciar, a empresa torna-se sócia da CCAM de Silves, subscrevendo títulos de capital no valor de 1.000,00€¹

5.2.1 Parecer do Gestor Comercial

Uma vez recolhidas as informações e os documentos necessários, o Gestor de Clientes efetua a sua análise levando em consideração os pontos discutidos com os clientes. Em seguida, preenche a respetiva proposta de crédito (Anexo 5) e emite o seu parecer sobre a operação de crédito. Esta é apresentada nos seguintes moldes:

- . Finalidade do empréstimo: reforço da liquidez e construção de 5 moradias;
- . Prazo: 4 anos;
- . Montante: 2.750.000,00€;
- . Carência de Capital: 3,5 anos;
- . Pagamento de Juros: semestral;
- . Taxa de Juro: Euribor 12M + 3,25% de spread;
- . Garantia: hipoteca do prédio misto, objeto do financiamento;
- . Utilização por tranches.

5.2.2 Análise técnica da proposta

O parecer do Gestor Comercial é visto pelo responsável do balcão, sendo posteriormente remetido para o Departamento de Risco de Crédito. Este é responsável por submeter a proposta a uma análise técnica mais profunda. Em paralelo, os processos de abertura de clientes particulares, cliente empresa e conta DO Empresa são enviados para a Área de Apoio e Suporte para validação e processamento. Em particular, confirma-se em que medida os dados e documentos entregues pelos clientes estão conformes, condição essencial para que o processo de crédito possa avançar. Entretanto, o Departamento de Risco de Crédito avalia a proposta de crédito que tem na sua posse em quatro passos distintos.

o Análise económico-financeira

Os primeiros elementos analisados são retirados da IES da empresa. Estes são reproduzidos no quadro abaixo:

¹ Uma vez aprovado pelo Conselho de Administração o processo segue para o Departamento AAS, onde será tratado.

	Anos				
	N-3 Valor	N-2 Valor	N-2 % Var	N-1 Valor	N-1 % Var
Volume de Negócios	0	0	0,0	0	0,0
EBITDA	-2.364	-16.328	-590,6	-4.325	73,5
Resultado Líquido do Período	-2.364	-16.328	-590,6	-4.325	73,5
Cash-Flow	-2.364	-16.328	-590,6	-4.325	73,5
Ativo	338.381	446.938	32,1	1.316.012	194,5
Capital Próprio	-6.406	87.780	1470,3	438.121	399,1
Resultados Transitados	-28.981	-31.346	-8%	-47.674	-52%
Passivo Total	344.787	359.158	4%	877.891	144%
Autonomia Financeira	-2%	20%	-	33%	-
Solvabilidade	-2%	24%	-	50%	-
Rácio de Liquidez Geral	0,98	0,99	-	3,78	-
Dívida Bruta/EBITDA	0,0	0,0	-	0,0	-

Quadro 1.1-Indicadores Financeiros
Fonte Própria

(valores em milhares de euros)

Como é possível verificar, nos últimos três anos a empresa não apresenta qualquer rendimento operacional, facto que se fica a dever ao seu sector de atividade. Ainda assim, suporta gastos operacionais, o que implica que o seu EBITDA seja fortemente negativo em todos os anos considerados. A análise do balanço é mais rica do ponto de vista informacional. De facto, em N-3, a “Construção & Vendas, Lda.” estava tecnicamente falida, tal como releva a sua autonomia financeira negativa em 2%, a que corresponde um capital próprio de -6,406 mil euros. Em N-2 a situação alterou-se

complemente já que os sócios decidiram aumentar o seu investimento no capital da empresa em 110.000,00€. Desta forma, a autonomia financeira passa para 20% nesse ano, atingindo-se um nível de solvabilidade na casa dos 24%. Nesse mesmo ano, o ativo sofre uma variação de 32.1%, muito por conta do investimento que a empresa está a realizar na construção de frações que está a construir para posterior venda. Em N-1 verifica-se novo aumento do ativo, que atinge nesse ano o valor de 1.316.012 euros, a que corresponde um aumento em termos homólogos de quase 300%. Esta variação é acompanhada por um aumento do total do capital próprio na ordem dos 500%, fruto da uma nova injeção por conta de Prestações Suplementares no valor de 354.666,00€. Esta operação permite fechar o balanço do ano N-1 com um grau de autonomia financeira na casa dos 33%, a que corresponde uma solvabilidade de 50%, apesar dos resultados transitados terem passado dos 28 mil euros negativos em N-3 para os 47.7 mil euros negativos em N-1. O quadro acima também nos dá indicação do nível de liquidez geral para os anos em análise. Como é possível constatar, este rácio ronda os 1.0 em N-3 e N-2, aumentando para os 3.78 em N-1, valores que sugerem que a “Construção & Vendas, Lda.” sempre se encontrou numa situação de equilíbrio financeiro mínimo nos anos em análise.

A informação presente na IES foi complementada com outra disponível nos balancetes analíticos da empresa. Em particular, verificou-se que o valor das Outras Contas a Pagar passou de 80,00€ em N-2 para 775.59000€ em N-1 e as Dívidas a Fornecedores cresceram de 542,00€ para 102.301,00€ no mesmo período. Foi ainda possível verificar que o último balancete analítico (relativo ao ano N) regista uma dívida a fornecedores no valor de 133.611,99€. Foram analisados os valores das rubricas de Produtos e Trabalhos em curso, a qual regista 313.396,89€ em N e a de Investimentos em Curso – Propriedades de Investimentos, cujo saldo ascende a 1.527.403,70€ em N. O analista de risco de crédito conferiu ainda o saldo da conta Prestações Suplementares, de ambos os sócios, de forma a verificar se estão em conformidade com o seu capital subscrito.

- o Avaliação imobiliária:

Outro elemento fundamental no contexto da análise do risco de crédito prende-se com o resultado da avaliação imobiliária que foi efetuada a pedido expresso da instituição financeira. O avaliador, devidamente certificado para o efeito, estima então o valor de venda para os imóveis que a empresa se propõe construir, bem como o

custo de conclusão das obras necessárias. Desta análise resulta um valor de Loan-to-Value (LTV) no início do projeto de 89%, revisto para 27.5% quando as obras estiverem terminadas. Este é um fator crítico na análise deste tipo de projeto já que a CA não aprova créditos à construção para os quais o LTV após a conclusão das obras seja superior a 65%. O avaliador diligenciou ainda junto da Câmara Municipal relevante para o processo no sentido de confirmar que todos os registos e licenciamentos necessários à materialização da obra estavam em conformidade com a lei em vigor.

o Outros elementos a ponderar:

O analista de risco de crédito consultou então a Central de Responsabilidades de Crédito do Banco de Portugal, por forma a verificar se a empresa e/ou os seus sócios garantem não registam responsabilidades na banca. Foi ainda confirmada a sua situação perante a Autoridade Tributária e a Segurança Social. Finalmente, é de referir que o analista de risco de crédito também levou em consideração o plano de negócios entregue pelos responsáveis da “Construção & Vendas, Lda.” aquando da sua primeira reunião com o Gestor Comercial. Este sugere que o investimento na construção das moradias é interessante mesmo num cenário onde as mesmas não são vendidas, mas sim utilizadas como ativos de rendimento (i.e., aluguer). O essencial deste documento é sumariado no Anexo 6, o qual discrimina as tarifas semanais e taxas de ocupação previstas para os ativos a construir, de onde resulta um lucro estimado a rondar os 320.000,00€/ano.

o Decisão final do analista de risco de crédito:

Ponderados todos os elementos disponíveis, o Departamento de Risco de Crédito emitiu parecer favorável à operação nos seguintes moldes:

- Finalidade: Reforço de liquidez e construção de 5 moradias;
- Montante: 2.750.000,00€;
- Prazo: 4 anos;
- Reembolso de Capital: no termo;
- Carência de Capital: 3,5 anos;
- Pagamento de Juros: semestral;
- Taxa de Juro: Euribor 12M + 3,25% de spread;
- Garantia: hipoteca do prédio misto e fiança dos sócios e cônjuges;

- Utilização por tranches (primeira de 770.000,00€) conforme evolução dos autos de medição;
- LTV <= 65% após conclusão das moradias;
- Seguro de construção (após conclusão das moradias será necessário o seguro multirrisco);
- *Convenants* adicionais: manter durante a vigência do contrato uma autonomia financeira mínima de 15%.

O parecer técnico emitido tem por base os seguintes pressupostos sobre a avaliação do imóvel:

- o Valor no estado atual: 3.000.092,00€;
- o Valor do terreno: 2.449.000,00€;
- o Valor atual da obra executada: 643.000,00€;
- o Estimativa de custo para a conclusão: 4.920.000,00€;
- o Valor com a conclusão das obras: 10.015.000,00€;
- o Valor para efeitos de seguro: 4.275.000,00€;
- o LTV após conclusão das moradias: 27.46%;
- o Seguros: Seguro de Construção.

5.2.3 Conselho de Crédito e Conselho de Administração

Após a análise do Departamento de Risco de Crédito, o processo seguiu para a reunião do Conselho de Crédito. Este deliberou favoravelmente sobre a operação proposta, salientando os valores do LTV no estado atual e após conclusão das obras, a boa partilha de risco e o facto da autonomia financeira ser superior a 15%. O processo é então enviado para uma deliberação final por parte do Conselho de Administração. Neste caso, o despacho deste órgão é favorável à realização da operação em face da análise efetuada pelo Departamento de Risco de Crédito e do parecer do Conselho de Crédito.

5.2.4 Procedimento final

Uma vez aprovado por todos os órgãos competentes, o processo de crédito é encaminhado para o Departamento Jurídico. Este confirma que a documentação necessária está atualizada e em ordem. Marcou-se então a escritura de mútuo com hipoteca e fiança, consoante os termos e condições acordados pelos intervenientes.

Após a escritura, o registo é confirmado. Em seguida, o seguro à construção é emitido, sendo o processo entregue à Área de Apoio e Suporte para processamento. São então inseridos no sistema os dados do financiamento, carregadas as garantias e disponibilizada a primeira tranche, no montante de 770.000,00€, a qual é devidamente creditada na conta DO da Empresa. Finalmente, o processo é arquivado de forma a preservar e a salvaguardar todos os seus documentos.

Capítulo 6 - Conclusão

A razão em analisar todo um processo referente a uma operação de crédito, desde a sua solicitação à sua concessão, derivou do meu interesse por esta atividade da Banca. Permitindo familiarizar-me, também, com o trabalho desenvolvido, em todas as restantes áreas, relativamente aos processos de crédito.

Neste estágio, realizado no Departamento de Risco de Crédito da CCAM Silves, aprofundi o meu conhecimento acerca das variantes associadas ao “crédito”. No sentido de me identificar sobre as Normas e Procedimentos Internos em vigor na CCAM de Silves, tendo transitado por todas as outras áreas fundamentais para a minha aprendizagem e para o meu futuro - pessoal e profissional – tendo tido oportunidade para colocar em prática os conhecimentos adquiridos durante a Licenciatura e Mestrado.

De salientar que durante este estágio acompanhei e analisei diversos créditos de acordo com os critérios de análise em vigor. Merecendo especial destaque o caso do Crédito ao Investimento imobiliário, solicitado pela Empresa “Construção e Vendas, Lda.”, acompanhando, desde o seu início, o trabalho de análise do Gestor de Clientes Empresas, pilar importante de toda a avaliação efetuada primeiramente.

Será importante referir, que além dos vários Departamentos directamente comprometidos na concessão do crédito, os Departamentos de Auditoria Interna e Compliance/Gestão de Riscos, também se encontram envolvidos, embora indirectamente.

Conclui assim que um processo de crédito, é regido por variadas normas e procedimentos, internos e externos à Instituição, envolvendo os Departamentos numa correta identificação e avaliação do cliente e da operação, evitando desse modo

situações de eventual risco. Sendo a concessão de crédito o pilar fundamental da Banca, nos dias de hoje, é fundamental assegurar que o cliente é capacitado financeiramente para suportar o crédito e despesas adjacentes.

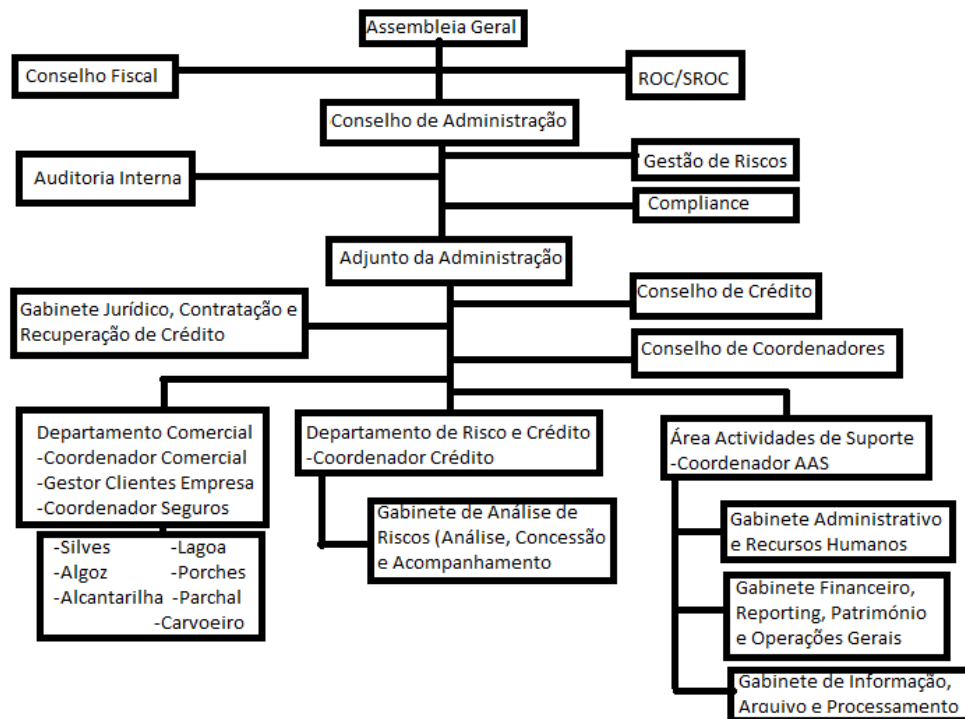
Bibliografia

- Alcarva, P. 2011. A Banca e as PME – Como Gerir Com Eficácia o Relacionamento Entre as PME e a Banca. Porto: Vida Económica.
- Caiado, A. C., & Caiado, J. (2008). Gestão de Instituições Financeiras. 2ª Edição. Lisboa: Edições Sílabo.
- Carvalho, P. V. (2009). Fundamentos da Gestão de Crédito: Uma contribuição para o valor das organizações. Lisboa: Edições Sílabo.
- Cooper, G. (2008). The Origin of Financial Crises. Reino Unido: Harriman House Ltd.
- Silva, E. S., Mota, C., Queirós, M., & Pereira, A. (2013). Finanças e Gestão de Riscos Internacionais. Porto: Vida Económica.
- Figueiredo, R. P. de. (2001). Gestão de riscos operacionais em instituições financeiras – uma abordagem qualitativa. Universidade da Amazônia – UNAMA, Belém – Pará Brasil.
- Pereira, S. G. (2000) O Contrato de Abertura de Crédito Bancário. Cascais: Principia.
- Rodrigues, J. (2012). Gestão Estratégica das Instituições Financeiras. Lisboa: Escolar Editora.
- Lewis, Edward M. An Introduction to Credit Scoring. Vol. Seconde Edition. San Rafael, California: Fair, Isaac and Co.,Inc., 1992.
- Cláudia Custódio e António Gomes Mota (2012), Finanças de Empresa-Manual de informação, análise e decisão financeira para executivos, Bnomics
- ENGRÁCIA ANTUNES (2009),Direito dos Contratos Comerciais, Coimbra, Almedina

- Banco de Portugal (2014) Relatório de Estabilidade Financeira - novembro 2014.
Lisboa: Departamento de Estabilidade Financeira, https://www.bportugal.pt/pt-PT/EstabilidadeFinanceira/Publicacoes/RelatoriodeEstabilidadeFinanceira/REFAnteriores/Documents/REF_nov2014_p.pdf
- CCAM de Silves, C.R.L. - Relatório e Contas de 2017
- <https://www.creditoagricola.pt/institucional/o-grupo-ca/quem-somos---historia/historia-ca>
- <https://www.creditoagricola.pt/institucional/o-grupo-ca/quem-somos---apresentacao-ca>
- <https://www.creditoagricola.pt/institucional/o-grupo-ca/missao-e-valores>
- <https://www.creditoagricola.pt/para-a-minha-empresa/financiar/?filter=todos-os-creditos>
- <https://www.bportugal.pt/legislacao-e-normas>
- <https://www.bportugal.pt/area-cidadao/formulario/227>
- <https://www.bportugal.pt/perguntas-frequentes/276>
- Norma Interna Procedimentos dos Departamentos - Caixa Central
- Norma Interna de Concessão de Crédito- Caixa Central
- Norma Interna Procedimentos do DRC- Caixa Central
- Norma de Recuperação de Crédito- Caixa Central
- Manual Procedimentos Balcão - CCAM
- Manual Procedimentos Balcão - Caixa Central
- Manual Auditoria- Caixa Central
- Manual Risco de Crédito- Caixa Central
- Manual Risco de Compliance- Caixa Central
- Estatutos da CCAM de Silves
- Regime Jurídico do Crédito Agrícola Mútuo e das Cooperativas de Crédito Agrícola

Anexos

Anexo 1 - Organograma da CCAM de Silves, C. R. L.



Anexo 1- Organograma da CCAM de Silves, C. R. L.

Anexo 2 - Ficha de Assinaturas - Conta DO Empresas



Ficha de Assinaturas de Pessoas Colectivas

Balcão Número Conta D.O.

em ___ / ___ / ___ Folha ___ de ___ Folhas

Denominação Social

Título da Conta _____ N.º de Cliente _____

Morada p/Correspondência _____

Localidade _____

Código Postal _____ Nº do Telefone _____

País _____

E-Mail _____

Intervenientes

Nome(1) _____

Representante (Cargo) _____

Procurador _____

N.º de Cliente _____

N.º de Ident. Fiscal _____

N.º Doc. Ident./Passap. _____

N.º p/Contacto _____

Assinatura e Carimbo (Assinatura de identificação)
Assinatura Escrita
Utilizar em caso de assinatura eletrónica

Nome(2) _____

Representante (Cargo) _____

Procurador _____

N.º de Cliente _____

N.º de Ident. Fiscal _____

N.º Doc. Ident./Passap. _____

N.º p/Contacto _____

Assinatura e Carimbo (Assinatura de identificação)
Assinatura Escrita
Utilizar em caso de assinatura eletrónica

Nome(3) _____

Representante (Cargo) _____

Procurador _____

N.º de Cliente _____

N.º de Ident. Fiscal _____

N.º Doc. Ident./Passap. _____

N.º p/Contacto _____

Assinatura e Carimbo (Assinatura de identificação)
Assinatura Escrita
Utilizar em caso de assinatura eletrónica

CRÉDITO Agrícola Jan. 2015

Anexo 2- Ficha de Assinaturas - Conta DO Empresas

Nome(s) _____

Representante (Seg) _____

Procurador _____

N.º do Cliente _____

N.º de Ident. Fiscal _____

N.º Doc. Ident./Passap. _____

N.º p/Contacto _____

Utilize apenas duas vezes este campo de lista preta

<p>Condições de Movimentação / Forma de Obrigar</p>	<p>Abonação de Assinaturas</p>
(Pelo Assin., Instituição de Crédito, Documento de Identificação, Serviço de Caixa)	

DECLARAÇÃO NA ABERTURA DE CONTA

O(s) Representante(s) / Procurador(es) declara(m) que (he)s foi (foi) previamente entregue a Ficha de Informação Normalizada e/ou termo a constituição da presente Conta de Depósito a Ordem, ficha essa que aqui se dá por integralmente produzida e que é parte integrante do contrato de depósito, bem como as Condições Gerais do Contrato de Depósito, de cujo teor tomou(aram) prévio conhecimento e, por da(rem) o seu acordo de suas disposições e, assinou(s) a presente Ficha de Assinaturas, a Ficha de Informação Normalizada e as Condições Gerais do Contrato de Depósito, confirmando que (he)s (x) foram entregues as respectivas cópias.

_____ Assinatura (1) _____ Assinatura (2)

_____ Assinatura (3) _____ Assinatura (4)

DECLARAÇÃO NA ALTERAÇÃO DE CONTA

O(s) Representante(s) / Procurador(es) declara(m) que altera(m) os termos precedentes a Ficha de Assinaturas, bem como confirma(m) a recepção do duplicado das Condições Gerais do Contrato de Depósito, de cujo teor tomou(aram) prévio conhecimento e cuja cópia (he)s foi entregue nesta data.

_____ Assinatura (1) _____ Assinatura (2)

_____ Assinatura (3) _____ Assinatura (4)

Elementos conferidos com Documentos de Identificação _____ (O Responsável) _____ (O Procurador do Balcão)

Data ____ / ____ / ____

Anexo 3 - FIN - Conta DO Empresas



Ficha de Informação Normalizada para Depósitos Depósitos à ordem

Designação	Conta Depósitos à Ordem Empresas
Condições de Acesso	Cientes Empresa, Instituições de Crédito, Administração Central, Administração Regional e Local, Sociedades Financeiras, Outras Instituições Financeiras, Bancos Multilaterais Desenvolvimento, Bancos Centrais, Instituições s/ fins lucrativos.
Modalidade	Depósito à Ordem.
Meios de Movimentação	Esta conta pode ser movimentada através de: - Cheques; - Cheques viados; - Transferências a crédito e débito; - Ordens permanentes e pontuais; - Depósito de numerário ou valores; - Levantamento de numerário; - Cartão Corporate Debit; - CA Online; - Balcão 24.
Moeda	Euro
Montante	Montante mínimo de abertura: 250,00 €.
Taxa de Remuneração	Esta conta não é remunerada.
Cálculo de Juros	Não aplicável, por a conta não ser remunerada.
Pagamento de Juros	Não aplicável, por a conta não ser remunerada.
Regime Fiscal	Comissões bancárias cobradas sujeitas a Imposto do Selo à taxa de 4%. Juros devedores de Facilidade do Descoberto e da Ultrapassagem de Crédito sujeitos a Imposto do Selo à taxa de 4%. Regimes fiscais especiais, como por exemplo os decorrentes de isenções fiscais, podem originar diferenças nas taxas mencionadas. Esta informação não dispensa a consulta da legislação aplicável.
Comissões e despesas	Comissão de manutenção de conta - Frequência de Cobrança: Trimestral, Semestral ou Anual.

	Pág.: 1 / 4
--	----------------

Anexo 3-FIN - Conta DO Empresas

	Trimestral	Semestral	Anual
PF ≤ 7.500 €	20,00 €	40,00 €	80,00 €
PF > 7.500 € e ≤ 15.000 €	15,00 €	30,00 €	60,00 €
PF > 15.000 €	Isento	Isento	Isento

Aos valores acima acrescerá o respectivo imposto do Selo à taxa de 4%.

PF (Património Financeiro) = Média dos saldos médios mensais do último trimestre/semestre da Conta DO + Média dos saldos portuais mensais do trimestre/semestre em aplicações financeiras (DP's, Poupanças, Fundos de Investimento, Carteiras de Investimento, Títulos de Investimento, Produtos Estruturados e Seguros de Capitalização).

A cobrança da comissão de manutenção de conta será efectuada no início de mês seguinte ao fecho de cada trimestre/semestre (consoante a periodicidade de cobrança efectuada pela Caixa Central/Caixa Agrícola). Isenção de comissão de manutenção de conta nos primeiros seis meses após a data de abertura da conta.

Será cobrada a comissão de alteração de intervenientes na conta, no valor de 6,95 € (acresce I.S.), sempre que houver alteração de titular/interveniente na conta, excepto em caso de óbito.

As comissões previstas neste documento podem ser objecto de redução ou isenção em conformidade com as condições do Prejário do Crédito Agrícola.

Facilidades de descoberto

Possibilidade de aceder a uma Facilidade de Descoberto, mediante análise casualística da Caixa pelo prazo e montante a acordar, com as seguintes condições:

- Taxa anual nominal (TAN) de 20,000%.
- Taxa anual efectiva (TAE) de 34,5%, para uma TAN de 20,000% e um montante de 3.000,00 € integralmente utilizado pelo prazo de 12 meses (taxa calculada, de acordo com o DL 220/84, pressupondo a utilização integral do limite de descoberto durante o prazo autorizado, o pagamento de juros mensais, a liquidação de todo o capital no termo e incluindo comissão de abertura no valor de 150,00 € e comissão de gestão no valor de 10,00 €).
- Comissão de Abertura no valor de 0,50% sobre o valor do descoberto concedido, com um mínimo de 150,00 € (Acresce I.S.).
- Comissão de Gestão: 10,00 €, acrescido de I.S. a 4%, a ser cobrada mensalmente, em início de cada mês, independentemente da utilização do descoberto bancário;
- Comissão de Renovação no valor de no valor de 0,75% sobre o valor do descoberto

	<p>concedido, com um mínimo de 130,00 € (Acresce I.S.);</p> <p>- I.S.: 4% sobre os juros e 0,04% sobre a média mensal do saldo em dívida.</p> <p>Os juros devedores são apurados diariamente sobre as quantias dos saldos devedores diários calculados à taxa de juro vigente, indicada e publicada no Preçário da Caixa.</p> <p>Os juros devedores serão debitados mensalmente na conta ao dia 01.</p> <p>Posteriores alterações de taxas, comissões e despesas aplicáveis serão comunicadas ao(s) Titular(es) e constarão do Preçário de Produtos e Serviços a Clientes.</p>
Ultrapassagem de crédito	<p>A Ultrapassagem de Crédito depende da aceitação da Caixa, mediante análise casuística, com as seguintes condições:</p> <p>Taxa Anual Nominal (TAN) de 22,500%.</p> <p>Os juros devedores serão debitados mensalmente na conta ao dia 01.</p> <p>A Ultrapassagem de Crédito deverá ser reembolsada, obrigatoriamente, no prazo máximo de 1 mês a contar da sua constituição.</p> <p>Serão cobradas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comissão de Manutenção de Descoberto Não Autorizado no valor de 30,00 € (acresce I.S.); • Comissão de Pagamento a Descoberto no valor de 35,00 € (acresce I.S.) por cada cheque pago ao Cliente, quando não exista na conta saldo para efectuar o pagamento; • Comissão de Pagamento a Descoberto por Outros Motivos no valor de 7,50 € (acresce I.S.) por cada operação paga ao Cliente, excluindo cheques, quando não exista na conta saldo disponível para efectuar o pagamento; • Comissão pela recuperação de valores em dívida no montante de 4% sobre o valor da Ultrapassagem de Crédito, que se prolongue por um período superior a um mês, com um mínimo de 12,00 € e um máximo de 150,00 € (Acresce I.S.). <p>Posteriores alterações de taxas, comissões e despesas aplicáveis serão comunicadas ao(s) Titular(es) e constarão do Preçário de Produtos e Serviços a Clientes.</p>
Outras condições	<p>No termo da conta Depósitos à Ordem Empresas ou se por qualquer motivo esta ou a Facilidade de Descoberto forem canceladas, o Cliente fica obrigado a pagar imediatamente todas as quantias de que seja devedor e os respectivos impostos e encargos.</p>
Fundo de Garantia de Depósitos	<p>Os depósitos constituídos numa Caixa de Crédito Agrícola que pertença ao Sistema Integrado do Crédito Agrícola Mútuo beneficiam da garantia de reembolso prestada pelo Fundo de Garantia do Crédito Agrícola Mútuo, sempre que ocorra a indisponibilidade dos depósitos por razões directamente relacionadas com a sua situação financeira.</p>
	<p>Pág.: 3/4</p>

	<p>O Fundo de Garantia do Crédito Agrícola Mútuo garante o reembolso até ao valor máximo de 100.000,00 € por cada depositante, nos termos da redação actual do Decreto-Lei nº 345/98, de 9 de Novembro. No cálculo do valor dos depósitos de cada depositante, considera-se o valor do conjunto das contas de depósito na data em que se verificou a indisponibilidade de pagamento, incluindo os juros e, para o saldo dos depósitos em moeda estrangeira, convertendo em Euros, ao câmbio da referida data.</p> <p>Para informações complementares consulte o endereço:</p> <p>Fundo de Garantia do Crédito Agrícola Mútuo Praça da Liberdade, nº 92 4000-322 Porto Telefone: 22 2077248 Fax: 22 2004420 Site: www.fgam.pt</p>
Instituição Depositária	<p>Caba Central - Caba Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L. Rua Castilho, nº 233 - Piso 5 1095-044 Lisboa Telefone: 21 3809000 Fax: 21 3860996 Site: www.creditagrícola.pt</p>
Validade das Condições	A do próprio dia em que é fornecida ao Cliente.

Anexo 4 - FID - Conta DO Empresas



FORMULÁRIO DE INFORMAÇÃO DO DEPOSITANTE
 Informações de Base sobre a Protecção dos Depósitos
 Página 1 de 2

Os depósitos constituídos na Caixa Central e nas Casas de Crédito Agrícola Mútuo suas Associações estão protegidos pelo:	Fundo de Garantia de Crédito Agrícola Mútuo ⁽¹⁾
Limite de protecção:	100 000 EUR por depositante e por instituição de crédito ⁽²⁾
Se tiver mais depósitos na mesma instituição de Crédito:	Todos os seus depósitos na mesma instituição de crédito são «agregados», estando sujeitos ao limite total de 100 000 EUR ⁽³⁾
Se tiver uma conta colectiva com outra(s) pessoa(s):	O limite de 100 000 EUR é aplicável separadamente a cada depositante ⁽⁴⁾
Prazo de reembolso em caso de insolvência da instituição de Crédito:	20 dias úteis até 31 de Dezembro de 2018 ⁽⁵⁾
Moeda de reembolso:	Euro
Contacto:	Fundo de Garantia do Crédito Agrícola Mútuo Praça da Liberdade, 92 Apartado 4038 4001-806 Porto Telefone: + 351 222 077 246 / Fax: +351 222 004 420 E-mail: fundo.garantia@ccacriam.pt
Mais informações:	Website: www.fgam.pt
Aviso de recepção pelo depositante:	
<p>Informações adicionais:</p> <p>⁽¹⁾ Sistema responsável pela protecção do seu depósito: O seu depósito está coberto, por um sistema de garantia de depósitos de natureza legal. Em caso de insolvência da sua instituição de crédito, os seus depósitos serão reembolsados até ao limite de 100 000 EUR.</p> <p>⁽²⁾ Limite geral da protecção: Se um depósito estiver indisponível pelo facto de o SICAM – ver ⁽³⁾ não poder cumprir as suas obrigações financeiras, os depositantes são reembolsados por um sistema de garantia de depósitos. O reembolso cobre um montante máximo de 100 000 EUR por cada instituição de crédito que integra o SICAM. Significa isto que todos os depósitos na mesma instituição de crédito são adicionados para efeitos de determinação do nível de cobertura. Se, por exemplo, o depositante for titular numa única instituição de uma conta poupança com um saldo de 90 000 EUR e de uma conta de depósito à ordem com um saldo de 20 000 EUR, só será reembolsado no montante de 100 000 EUR.</p> <p>⁽³⁾ Limite de protecção das contas colectivas: No caso das contas colectivas, o limite de 100 000 EUR é aplicável a cada depositante. No entanto, os depósitos numa conta à qual tenham acesso duas ou mais pessoas na qualidade de membros de uma parceria empresarial, associação ou agrupamento de natureza similar, sem personalidade jurídica, são agregados e tratados como se tivessem sido feitos por um único depositante para efeitos do cálculo do limite de 100 000 EUR.</p> <p>Em determinados casos identificados nas alíneas a) e c) do n.º 2 do artigo 12.º do DL n.º 345/98 de 9 de Novembro, os depósitos estão protegidos acima de 100 000 EUR. Poderá obter mais informações em www.fgam.pt.</p> <p>⁽⁴⁾ Reembolso: O sistema de garantia de depósitos responsável é o Fundo de Garantia do Crédito Agrícola Mútuo, com sede na Praça da Liberdade, 92, Apartado 4038, 4001-806 Porto (Telefone: + 351 222 077 246 / Fax: +351 222 004 420 / E-mail: fundo.garantia@ccacriam.pt).</p> <p>Esta entidade reembolsará os seus depósitos (até ao limite de 100 000 EUR) no prazo máximo de 20 dias úteis até 31 de Dezembro de 2018; de 15 dias úteis de 1 de Janeiro de 2019 até 31 de Dezembro de 2020; de 10 dias úteis de 1 de Janeiro de 2021 até 31 de Dezembro de 2023 e de 7 dias úteis a partir de 31 de Dezembro de 2023.</p> <p>Durante o período de transição, que termina a 31 de Dezembro de 2023, o Fundo disponibiliza uma parcela até 10 000 EUR de todos os depósitos garantidos, no prazo máximo de 7 dias úteis.</p> <p>Se não for reembolsado dentro destes prazos, deve entrar em contacto com o sistema de garantia de depósitos, já que o período para exigir o reembolso poderá estar limitado. Poderá obter mais informações em www.fgam.pt.</p> <p>Outras informações importantes:</p> <p>⁽⁵⁾ Sistema Integrado do Crédito Agrícola Mútuo: O aconchimento do sistema de garantia de depósitos far-se-á em caso de revogação da autorização de qualquer dos seus participantes ou caso o Sistema Integrado do Crédito Agrícola Mútuo (SICAM), um sistema organizado de acordo com o Regime Jurídico do Crédito Agrícola Mútuo, que é formado pela Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, CRL, e pelo conjunto das Casas de Crédito Agrícola Mútuo suas associações, sendo que cada uma delas é uma instituição de crédito autónoma e independente, não tiver possibilidade de assegurar o reembolso dos depósitos constituídos junto dos seus membros nas condições legais e contratuais aplicáveis. Assim, o seu depósito está coberto, numa primeira linha, pelo SICAM, garantia que acresce à que é fornecida pelo sistema de garantia de depósitos, sendo as indisponibilidades de depósitos verificadas num</p>	

dos membros do Sistema supridas pela intervenção do mesmo Sistema, excepto em caso de revogação da autorização da instituição participante. Assim, a sua instituição de crédito faz parte de dois sistemas: um sistema de protecção cujos membros se apoiam mutuamente a fim de evitar situações de insolvência e reembolsam os depósitos dos seus congéneres que não possam cumprir as suas obrigações financeiras e um sistema de garantia de depósitos.

Em geral, os depositantes particulares e as empresas estão cobertos, pelo sistema de garantia de depósitos.

As excepções para determinados depósitos são indicadas no sítio web do sistema de garantia de depósitos responsável.

A sua instituição de crédito informá-lo-á também, mediante pedido, sobre se determinados produtos estão ou não cobertos.

Se os depósitos estiverem cobertos, a instituição de crédito confirma também tal cobertura nos extractos de conta.

⁽⁶⁾ **Exclusões da garantia de reembolso:** Estão excluídos da garantia de reembolso os seguintes depósitos:

a) Os depósitos constituídos em nome e por conta de instituições de crédito, empresas de investimento, instituições financeiras, empresas de seguros e de resseguros, instituições de investimento colectivo, fundos de pensões, entidades do sector público administrativo nacional e estrangeiro e organismos supranacionais ou internacionais, com excepção:

i) Dos depósitos de fundos de pensões cujos associados sejam pequenas ou médias empresas;

ii) Dos depósitos de autarquias locais com um orçamento anual igual ou inferior a 500 000 EUR;

b) Os depósitos que, por decisão transitada em julgado, tenham sido declarados perdidos a favor do Estado pela prática de crime e os depósitos decorrentes de operações em relação às quais tenha sido proferida uma condenação penal, transitada em julgado, pela prática de actos de branqueamento de capitais;

c) Os depósitos cujo titular não tenha sido identificado nos termos do disposto no artigo 8º da Lei nº 25/2008, de 5 de Junho (Lei de Combate ao Branqueamento de Capitais e Financiamento do Terrorismo), através da apresentação dos elementos previstos no artigo 7.º daquela lei, à data em que se verificar a indisponibilidade dos depósitos;

d) Os depósitos de pessoas e entidades que, nos dois anos anteriores à data em que se verificar a indisponibilidade dos depósitos, ou em que tenha sido adoptada uma medida de resolução, tenham tido participação, directa ou indirecta, igual ou superior a 2% do capital social da instituição participante ou tenham sido membros dos órgãos de administração da instituição participante, salvo se ficar demonstrado que não estiveram, por acção ou omissão, na origem das dificuldades financeiras da instituição participante e que não contribuíram, por acção ou omissão, para o agravamento de tal situação.

Para mais informações sobre os limites e excepções à garantia de reembolso deverá consultar a sua Agência CA ou o site www.fqcam.pt.

Anexo 5 - Exempler de uma Proposta de Crédito a Empresas

CA
Crédito Agrícola

Crédito a Empresas/Empresários
Proposta

CCAM _____ Nº Proposta _____
 Balção _____

Proponente(s) _____ Nº Associado _____
 Denominação Social _____ Nº Cliente _____
 Sede _____
 Endereço e-mail _____ Nº Telefone _____ Nº Fax _____
 Cédula de Empresa / Pessoa Colectiva Nº _____ CRC de _____
 Pessoa a contactar Nome _____
 Morada _____
 Endereço e-mail _____ Nº Telefone _____

Se Empresário em Nome Individual _____
 Data de início de actividade ____/____/____
 Cód. Fiscal _____ Código Actividade (CAE) _____
 Objecto _____
 Morada do estabelecimento comercial (se aplicável) _____

Descrição da Proposta

Finalidade do Crédito: Investimento Tesouraria Outros _____

Modalidade do Crédito: Empréstimo Conta Corrente Quotada Descolheito Autorizado Leasing

Descrição (Entre Comentários) Outros _____

Montante solicitado: _____
 Extensão _____

Utilização: Obrigatória Tranches Nº Utilizações _____ Períodicidade _____ Modalidade 1ª Utilização _____

Prazo total (meses) _____ Carência _____ (Prazo - meses)

Frequência de Pagamentos / Prestação: Mensal Trimestral Semestral Anual Outros _____

Tipo de Prestação: Constantes de Capital Constantes de Capital e Juros Plano de reembolso variável

Taxa de Juro: Taxa Fixa _____ Taxa Variável: Indecente _____ Spread _____

Frequência de revisão da taxa do indecente: Mensal Trimestral Semestral Anual

Outras condições _____

Garantias Aval fiança Penhor Hipoteca Outras Não _____

Descrição _____

Seguros _____

Conta de Depósito à Ordem associada ao empréstimo: _____
 N.º conta _____

Anexo 5-Exempler de uma Proposta de Crédito a Empresas

Avalista(s)/Fiador(es)

A- Nombre				Nº Cliente	
Morada					
Endereço e-mail			Nº telefone		
Nº Contribuinte		Estado Civil		Se casado, Regime de Bens	
Nome do Cônjuge			Nº Contribuinte		
B- Nombre				Nº Cliente	
Morada					
Endereço e-mail			Nº telefone		
Nº Contribuinte		Estado Civil		Se casado, Regime de Bens	
Nome do Cônjuge			Nº Contribuinte		
C- Nombre				Nº Cliente	
Morada					
Endereço e-mail			Nº telefone		
Nº Contribuinte		Estado Civil		Se casado, Regime de Bens	
Nome do Cônjuge			Nº Contribuinte		
D- Nombre				Nº Cliente	
Morada					
Endereço e-mail			Nº telefone		
Nº Contribuinte		Estado Civil		Se casado, Regime de Bens	
Nome do Cônjuge			Nº Contribuinte		
E- Nombre				Nº Cliente	
Morada					
Endereço e-mail			Nº telefone		
Nº Contribuinte		Estado Civil		Se casado, Regime de Bens	
Nome do Cônjuge			Nº Contribuinte		
F- Nombre				Nº Cliente	
Morada					
Endereço e-mail			Nº telefone		
Nº Contribuinte		Estado Civil		Se casado, Regime de Bens	
Nome do Cônjuge			Nº Contribuinte		
G- Nombre				Nº Cliente	
Morada					
Endereço e-mail			Nº telefone		
Nº Contribuinte		Estado Civil		Se casado, Regime de Bens	
Nome do Cônjuge			Nº Contribuinte		
H- Nombre				Nº Cliente	
Morada					
Endereço e-mail			Nº telefone		
Nº Contribuinte		Estado Civil		Se casado, Regime de Bens	
Nome do Cônjuge			Nº Contribuinte		

Documentos a anexar

Empresas:

- Mod. CLT/2 Informação de Clientes - Confidencial / Pessoas Colectivas com dados actualizados;
- Mod. CLT/1 Informação de Clientes - Confidencial / Pessoas Singulares, para cada um dos Representantes e Avaliados/Fluctuantes com dados pessoais actualizados;
- Documento IES;
- Plano proposto apresentado:
 - Na 30 de Junho de ano corrente - Balanço do ano n-2 e balanço de 31 Dezembro do ano anterior (ano n-1) aprovado na Geral de Balanço; Após 30 de Junho - Balanço do ano n-1 e último balanço disponível;
- Contrato / Estatutos da sociedade;
- Certificado de registo comercial ou respectivo código de acesso;
- Participação do certidão de Empresa ou de Pessoa Colectiva;
- Cartão de Contribuinte e Doc. Identificação do(s) Representante(s) da Empresa;
- Certificado de inscrição da actividade à Segurança Social e Finanças;
- Minuta de garantia bancária;
- Plano e orçamento de investimento, balanços e contas de exploração previstas, nos períodos de médio e longo prazo;
- Participação da última declaração de IRS de cada um dos Avaliados/Fluctuantes e respectiva(s) taxa(s) de liquidação;

IBS:

- Mod. CLT/1 Informação de Clientes - Confidencial / Pessoas Singulares com dados pessoais actualizados;
 - Cartão de contribuinte B ou Cartão de Cidadão;
 - Últimas três declarações de rendimento ou contrato de trabalho (se aplicável);
 - Declaração da Entidade Patronal sobre a situação laboral (se aplicável);
 - Última declaração de IRS e respectiva taxa de liquidação;
 - No caso de cliente ser entidade organizada:
 - Modelo IES, Anexo I e L;
 - Modelo 3, Anexo C;
 - No caso de cliente com regime simplificado/Acto Isolado - Modelo 3, Anexo B;
 - Autorização de consulta de Centralização ao Banco de Portugal;
 - Certidão de insolvência de dívidas à segurança social e Finanças;
- Profissionais Liberais:**
- Mod. CLT/1 Informação de Clientes - Confidencial / Pessoas Singulares com dados pessoais actualizados;
 - Cartão de contribuinte B ou Cartão de Cidadão;
 - Última declaração de IRS e respectiva taxa de liquidação;
 - No caso de cliente ser entidade organizada:
 - Modelo IES, Anexo I e L;
 - Modelo 3, Anexo C;
 - No caso de cliente com regime simplificado/Acto Isolado - Modelo 3, Anexo C;
 - Autorização de consulta de Centralização ao Banco de Portugal;

Outros _____

O Proprietário ou a Proprietária e o(s) Gerante(s) / Avaliado(s) / Fluctuante(s) expressamente declaram que todas as informações e elementos desta proposta de concessão de crédito correspondem à verdade, sob o sobe de qualquer falsidade, omissão ou desconformidade, autorizando, sem qualquer reserva, a Caixa Central / CCAM a efectuar as diligências que lhe for por convenientes junto de terceiros e qualquer entidade pública ou colectiva, pública ou privada, no âmbito do Banco de Portugal, no sentido de confirmar os elementos e informações disponibilizados e impressões visuais analisadas, em todas as suas vertentes, desta proposta.

Mais autorizam o Proprietário ou a Proprietária e o(s) Gerante(s) / Avaliado(s) / Fluctuante(s) que o Grupo Crédito Agrícola e pertencem a Caixa Central / CCAM, a quem esta proposta se dirige, efectuar o necessário tratamento da informação ora fornecida, nomeadamente a processar informaticamente os dados fornecidos, o qual se destinam ao uso exclusivo da Caixa Central / CCAM, sem prejuízo desta fact, desde já, autorizada a fornecer às empresas do Grupo Crédito Agrícola, desde que cada uma dessas empresas se comprometa a respeitar a necessária confidencialidade dos dados fornecidos e a efectuar a sua utilização de acordo com o objectivo da sua needa. A Caixa Central / CCAM fica devidamente autorizada a receber informação adicional, ainda que por via indirecta, a fim de actualizar ou complementar os dados fornecidos, podendo o/a Proprietário e / ou o(s) Gerante(s) / Avaliado(s) / Fluctuante(s) sempre que o entender, aceder à informação que lhes digam respeito e que constem das bases de dados, solicitando a sua correção e/ou actualização e/ou o envio de informações adicionais.

O Proprietário ou a Proprietária aceita que a Caixa Central / CCAM possa vir a fornecer todos ou alguns dos dados a si a terceiros e autoridades judiciais ou administrativas e a tanto for obrigada por lei ou ordem judicial ou administrativa.

O Proprietário ou a Proprietária compromete-se a efectuar à Caixa Central / CCAM o pagamento das comissões e despesas acordadas com a análise de operação e com a(s) eventual(is) avaliação(e)s do(s) imóvel(is) oferecido(s) em garantia, comissões e despesas essas devidas em 15 dias no Projecto em vigor e cupo válido no fim, nesta data, dado devido comprometimento, mais autorizando, desde já, a Caixa Central / CCAM a debitar todas as quantias devida de que seja o devedor a ver titular na Caixa Central / CCAM e/ou em qualquer outra CCAM integrante do SICAM.

Local e data _____

Assinaturas do Proprietário ou dos Representantes Legais da Proprietária

Assinaturas dos Avaliados/Fluctuantes (caso se aplique)

A - _____	B - _____
C - _____	D - _____
E - _____	F - _____
G - _____	H - _____

Anexo 6 - Estudo de Mercado

Receita potencial para a Casa Principal

Períodos	Nº de semanas	Tarifa Semanal	Receita potencial	Taxa de ocupação	Receita conforme taxa de ocupação
03/01/2018 a 24/03/2018	12	1.360,00 €	16.320,00 €	35%	5.712,00 €
24/04/2018 a 07/04/2018	2	2.410,00 €	4.820,00 €	100%	4.820,00 €
07/04/2018 a 30/04/2018	3	2.200,00 €	6.600,00 €	35%	2.310,00 €
01/05/2018 a 31/05/2018	5	3.000,00 €	15.000,00 €	60%	9.000,00 €
01/06/2018 a 15/06/2018	2	3.670,00 €	7.340,00 €	50%	3.670,00 €
15/06/2018 a 30/06/2018	2	3.880,00 €	7.760,00 €	50%	3.880,00 €
01/07/2018 a 31/08/2018	9	7.500,00 €	67.500,00 €	100%	67.500,00 €
01/09/2018 a 30/09/2018	4	3.750,00 €	15.000,00 €	75%	11.250,00 €
01/10/2018 a 31/10/2018	5	2.935,00 €	14.675,00 €	20%	2.935,00 €
01/11/2018 a 20/12/2018	7	1.300,00 €	9.100,00 €	25%	2.275,00 €
20/12/2018 a 27/12/2018	1	2.200,00 €	2.200,00 €	100%	2.200,00 €
Total	52		166.315,00 €		115.552,00 €
Total Receita Dedução 30%					80.886,40 €

Receita potencial por Moradia

Períodos	Nº de semanas	Tarifa Semanal	Receita potencial	Taxa de ocupação	Receita conforme taxa de ocupação
03/01/2018 a 24/03/2018	12	1.020,00 €	12.240,00 €	35%	4.284,00 €
24/04/2018 a 07/04/2018	2	1.807,50 €	3.615,00 €	100%	3.615,00 €
07/04/2018 a 30/04/2018	3	1.650,00 €	4.950,00 €	35%	1.732,50 €
01/05/2018 a 31/05/2018	5	2.250,00 €	11.250,00 €	60%	6.750,00 €
01/06/2018 a 15/06/2018	2	2.752,50 €	5.505,00 €	50%	2.752,50 €
15/06/2018 a 30/06/2018	2	2.910,00 €	5.820,00 €	50%	2.910,00 €
01/07/2018 a 31/08/2018	9	5.625,00 €	50.625,00 €	100%	50.625,00 €
01/09/2018 a 30/09/2018	4	2.812,50 €	11.250,00 €	75%	8.437,50 €
01/10/2018 a 31/10/2018	5	2.201,25 €	11.006,25 €	20%	2.201,25 €
01/11/2018 a 20/12/2018	7	975,00 €	6.825,00 €	25%	1.706,25 €
20/12/2018 a 27/12/2018	1	1.650,00 €	1.650,00 €	100%	1.650,00 €
Total	52		124.736,25 €		86.664,00 €
Total 4 Moradias			498.945,00 €		346.656,00 €
Total Receita Dedução 30%					242.659,20 €

Anexo 6-Estudo de Mercado