

Estabelece o novo regime aplicável às obrigações hipotecárias e às instituições de crédito hipotecário, bem como às obrigações sobre o sector público

O Decreto-Lei n.º 125/90, de 16 de Abril, veio regular pela primeira vez, na nossa ordem jurídica, as denominadas obrigações hipotecárias, tendo sido posteriormente alterado pelos Decretos-Leis n.os 17/95, de 27 de Janeiro, e 52/2006, de 15 de Março.

Este produto financeiro bem conhecido e já largamente utilizado em diversos Estados membros da União Europeia, com especial relevo na Alemanha, foi concebido com preocupações de desburocratização e flexibilidade.

Os desenvolvimentos ocorridos e a experiência entretanto colhida justificam a introdução de algumas alterações, tal como a possibilidade de utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura dos riscos cambiais, de taxa de juro ou de liquidez, ou ainda a possibilidade de utilização de outros activos.

Uma das principais inovações deste decreto-lei respeita ao alargamento dos créditos elegíveis, passando a permitir-se um instrumento financeiro que tenha por subjacente, em alternativa aos créditos hipotecários, créditos sobre, ou com garantia de, administrações centrais ou autoridades regionais e locais de um dos Estados membros da União Europeia. Neste caso, as obrigações assumem a denominação de «obrigações sobre o sector público», sendo-lhes aplicável, com as necessárias adaptações, o mesmo regime das obrigações hipotecárias.

Outra inovação deste decreto-lei consiste no alargamento do leque de entidades habilitadas a emitir obrigações hipotecárias, por forma a oferecer uma maior garantia de segregação dos créditos afectos a essas obrigações.

Assim, introduz-se uma nova espécie de instituição de crédito - as instituições de crédito hipotecário -, também utilizada em outros Estados membros da União Europeia, cujo objecto consiste na concessão e aquisição de créditos hipotecários, ou de créditos sobre, ou com a garantia de, administrações centrais ou autoridades regionais e locais de um dos Estados membros da União Europeia, para emissão de obrigações hipotecárias ou de obrigações sobre o sector público, respectivamente.

Não se afasta, contudo, que, numa fase ulterior e em função da experiência entretanto adquirida, possa vir a ser ponderado um novo alargamento das entidades habilitadas a emitir este tipo de instrumentos financeiros com a criação de uma nova espécie de sociedade financeira vocacionada para a emissão de obrigações hipotecárias e de obrigações sobre o sector público.

Foram ouvidos o Banco de Portugal, a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, o Instituto de Seguros de Portugal, a Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e a Associação Portuguesa de Bancos.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito

1 - O presente decreto-lei estabelece o regime aplicável às obrigações hipotecárias e às instituições de crédito hipotecário.

2 - O presente decreto-lei estabelece ainda, nos termos do artigo 32.º, o regime aplicável às obrigações sobre o sector público.

3 - A designação de «obrigações hipotecárias» ou de «obrigações sobre o sector público» só pode ser utilizada relativamente às obrigações reguladas nos termos previstos no presente decreto-lei.

Artigo 2.º

Entidades emitentes

Apenas podem emitir obrigações hipotecárias as instituições de crédito legalmente autorizadas a conceder créditos garantidos por hipoteca que disponham de fundos próprios não inferiores a (euro) 7500000.

Artigo 3.º

Privilégio creditório

1 - Os titulares de obrigações hipotecárias gozam de privilégio creditório especial sobre os créditos hipotecários que lhes subjazem, bem como sobre os outros activos previstos no artigo 17.º, com precedência sobre quaisquer outros credores, para efeitos de reembolso do capital e recebimento dos juros correspondentes às obrigações hipotecárias.

2 - As hipotecas que garantam os créditos referidos no número anterior prevalecem sobre quaisquer privilégios creditórios imobiliários.

3 - O privilégio referido no n.º 1 não está sujeito a registo.

Artigo 4.º

Afectação e segregação patrimonial

1 - Para garantia das obrigações hipotecárias, são afectos os créditos hipotecários que lhes subjazem, incluindo o produto de juros e reembolsos, bem como os outros activos previstos no artigo 17.º

2 - Os créditos hipotecários e outros activos afectos às obrigações hipotecárias, incluindo o produto dos respectivos juros e reembolsos, constituem património autónomo e não respondem por quaisquer dívidas da entidade emitente até ao pagamento integral dos montantes devidos aos titulares das obrigações hipotecárias.

3 - Os créditos hipotecários e outros activos que em cada momento integrem o património autónomo afecto às obrigações hipotecárias devem ser adequadamente registados em contas segregadas da entidade emitente e identificados sob forma codificada nos documentos das emissões.

4 - Do registo referido no número anterior devem constar, em relação a cada crédito, designadamente, as seguintes indicações:

- a) Montante ainda em dívida;
- b) Taxa de juro;
- c) Prazo de amortização;
- d) Cartório notarial onde foi celebrada a respectiva escritura de hipoteca, quando aplicável;
- e) Referências relativas à inscrição definitiva das hipotecas na conservatória do registo predial.

5 - A chave do código a que alude o n.º 3 fica depositada no Banco de Portugal, o qual estabelece, por aviso, as condições em que os titulares de obrigações hipotecárias, em caso de incumprimento, podem ter acesso à mesma.

Artigo 5.º

Continuidade das emissões

1 - Em caso de dissolução e liquidação da entidade emitente, os créditos e os activos a que se refere o artigo anterior são separados da massa insolvente, tendo em vista a sua gestão autónoma, nos termos de procedimento a fixar por aviso do Banco de Portugal, até pagamento integral dos montantes devidos aos titulares das obrigações hipotecárias.

2 - Em caso de dissolução e liquidação da entidade emitente é igualmente separado da massa insolvente o produto dos juros e reembolsos dos créditos hipotecários e dos outros activos afectos às obrigações hipotecárias.

3 - Na situação a que se referem os números anteriores, e sem prejuízo do disposto nas condições de emissão, a assembleia de obrigacionistas referida no artigo 14.º pode deliberar, por maioria não inferior a dois terços dos votos dos titulares das obrigações hipotecárias, o vencimento antecipado destas obrigações, caso em que a entidade designada para a gestão dos créditos deve proceder à liquidação do património afecto às obrigações hipotecárias, nos termos previstos no aviso do Banco de Portugal referido no n.º 1.

4 - O disposto no presente artigo não produz quaisquer efeitos sobre o pontual cumprimento da obrigação de pagamento de juros e reembolsos por parte dos devedores dos créditos hipotecários e dos outros activos afectos às obrigações hipotecárias.

CAPÍTULO II

Instituições de crédito hipotecário

Artigo 6.º

Instituições de crédito hipotecário

1 - As instituições de crédito hipotecário são instituições de crédito que têm por objecto social a concessão, aquisição e alienação de créditos garantidos por hipoteca sobre bens imóveis a fim de emitir obrigações hipotecárias.

2 - As instituições de crédito hipotecário podem também conceder, adquirir e alienar créditos sobre administrações centrais ou autoridades regionais e locais de um dos Estados membros da União Europeia e créditos com garantia expressa e juridicamente vinculativa das mesmas entidades, tendo em vista a emissão de obrigações sobre o sector público.

3 - As instituições de crédito hipotecário podem, acessoriamente, efectuar os actos de administração dos bens que lhes hajam sido restituídos em reembolso de créditos, bem como realizar as restantes actividades necessárias à prossecução do seu objecto.

Artigo 7.º

Outros recursos financeiros das instituições de crédito hipotecário

Para financiamento da sua actividade, as instituições de crédito hipotecário podem ainda:

- a) Emitir papel comercial e obrigações de qualquer espécie nas condições previstas na lei e sem obediência aos limites fixados no Código das Sociedades Comerciais;
- b) Obter financiamentos concedidos por outras instituições de crédito ou por instituições financeiras internacionais;
- c) Contrair os financiamentos previstos nas alíneas a) e d) do n.º 2 do artigo 9.º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras.

Artigo 8.º

Direito subsidiário

Às instituições de crédito hipotecário é aplicável, em tudo o que não esteja disposto no presente capítulo, o Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras e legislação complementar.

CAPÍTULO III

Emissão de obrigações hipotecárias

Artigo 9.º

Formalidades da emissão

1 - A emissão de obrigações hipotecárias deve ser objecto de deliberação expressa do órgão de administração da entidade emitente, da qual constam as características das obrigações a emitir e as condições da emissão.

2 - A deliberação referida no número anterior pode incluir um programa que preveja várias emissões, desde que constem os elementos referidos no número anterior e o prazo máximo no qual serão emitidas as obrigações.

Artigo 10.º

Regime

1 - À oferta pública ou particular de obrigações hipotecárias é aplicável o disposto no Código dos Valores Mobiliários com as devidas adaptações.

2 - Não são aplicáveis à emissão de obrigações hipotecárias:

- a) Sem prejuízo do disposto no artigo 14.º, o capítulo IV do título IV do Código das Sociedades Comerciais;
- b) A alínea l) do artigo 3.º do Código do Registo Comercial.

Artigo 11.º

Modalidades de emissão

1 - A emissão de obrigações hipotecárias pode ser efectuada de forma contínua ou por séries.

2 - À emissão de obrigações hipotecárias não é aplicável o disposto no artigo 169.º do Código dos Valores Mobiliários.

Artigo 12.º

Prazo

As obrigações hipotecárias não podem ser emitidas com um prazo de reembolso inferior a 2 anos nem superior a 50 anos.

Artigo 13.º

Mercado secundário

1 - As obrigações hipotecárias podem ser admitidas à negociação em mercado nos termos da legislação e regulamentação em vigor.

2 - As obrigações hipotecárias são equiparadas a títulos cotados em bolsas de valores nacionais para efeitos de composição das reservas das instituições de segurança social.

Artigo 14.º

Assembleia de obrigacionistas e representante comum

1 - É aplicável às emissões de obrigações hipotecárias ou obrigações sobre o sector público o disposto nos artigos 355.º a 359.º do Código das Sociedades Comerciais, com as especificidades constantes dos números seguintes.

2 - O representante comum dos obrigacionistas é inicialmente designado pelo órgão de administração da entidade emitente e é único para todas as emissões de obrigações hipotecárias ou sobre o sector público emitidas pela mesma entidade.

3 - Para além das entidades referidas no n.º 2 do artigo 357.º do Código das Sociedades Comerciais, pode ser representante comum dos obrigacionistas uma instituição de crédito ou outra entidade autorizada a prestar serviços de representação de investidores em algum Estado membro da União Europeia, desde que não se encontre em relação de domínio ou de grupo com a entidade emitente ou com a entidade cedente dos créditos.

4 - Os termos da designação prevista nos números anteriores são estabelecidos nas condições da emissão, designadamente no que respeita à remuneração do representante comum, aos custos e encargos inerentes ao desenvolvimento das suas funções, às despesas de convocação e realização de assembleias de obrigacionistas, aos limites aplicáveis à responsabilidade do representante comum e aos termos das responsabilidades que perante ele são assumidas pela entidade emitente de obrigações hipotecárias e demais intervenientes na emissão em causa.

5 - A assembleia de obrigacionistas delibera sobre a nomeação, remuneração e destituição do representante comum dos obrigacionistas, bem como sobre a alteração das condições iniciais da respectiva designação.

6 - A remuneração do representante comum, os demais custos e encargos inerentes ao desenvolvimento das suas funções e as despesas de convocação e realização de assembleias de obrigacionistas, quando incorridas com respeito pelas condições da emissão, são encargos do património autónomo correspondente às emissões de obrigações hipotecárias e beneficiam do privilégio creditório previsto no n.º 1 do artigo 3.º

7 - As condições da emissão podem estabelecer os poderes de representação dos obrigacionistas conferidos ao representante comum e a forma da sua articulação com a assembleia de obrigacionistas, podendo ser atribuídos ao representante comum poderes para:

- a) Executar as deliberações da assembleia de obrigacionistas que tenham decretado o vencimento antecipado das obrigações em causa;
- b) Exercer, em nome e representação dos obrigacionistas, os direitos que lhes sejam conferidos pelo presente decreto-lei ou pelas condições da emissão;
- c) Representar os obrigacionistas em juízo, em qualquer tipo de acções.

Artigo 15.º

Deveres de informação sobre as emissões

O Banco de Portugal pode definir, por aviso ou instrução, os termos em que lhe deve ser prestada informação sobre as emissões de obrigações hipotecárias, nomeadamente para fins estatísticos, sobre activos subjacentes e sobre a respectiva gestão dos riscos.

CAPÍTULO IV

Activos subjacentes e regime prudencial

Artigo 16.º

Activos subjacentes

1 - Apenas podem ser afectos à garantia de obrigações hipotecárias:

a) Créditos pecuniários vincendos e não sujeitos a condição, que não se encontrem dados em garantia nem judicialmente penhorados ou apreendidos e de que sejam sujeitos activos as entidades emitentes, garantidos por primeiras hipotecas constituídas sobre bens imóveis destinados à habitação ou para fins comerciais e situados num Estado membro da União Europeia;

b) Os activos referidos no artigo seguinte.

2 - O disposto na alínea a) do número anterior não obsta à afectação de créditos garantidos por hipotecas de grau inferior desde que todos os créditos que beneficiem de hipoteca de grau superior sobre o mesmo imóvel sejam da titularidade do emitente e afectos à garantia da mesma emissão.

3 - Consideram-se ainda abrangidos na alínea a) do n.º 1 os créditos garantidos por fiança de uma instituição de crédito ou por adequado contrato de seguro, com contragarantia por hipoteca que reúna as condições indicadas nos números anteriores.

4 - O montante de um crédito hipotecário afecto à garantia de obrigações hipotecárias não pode exceder o valor das hipotecas, nem 80% do valor do bem hipotecado, no caso de imóveis destinados à habitação, nem 60% do valor do bem hipotecado, nos imóveis para fins comerciais.

Artigo 17.º

Outros activos

1 - Para além dos créditos pecuniários referidos na alínea a) do n.º 1 do artigo anterior, podem ainda ser afectos à garantia de obrigações hipotecárias os seguintes activos:

- a) Depósitos, no Banco de Portugal, de moeda ou títulos elegíveis no âmbito das operações de crédito do Eurosistema;
- b) Depósitos à ordem ou a prazo constituídos junto de instituições de crédito com notação de risco igual ou superior a «A-» ou equivalente;
- c) Outros activos que preencham simultaneamente requisitos de baixo risco e elevada liquidez, a definir por aviso do Banco de Portugal.

2 - As instituições de crédito referidas na alínea b) do número anterior não podem encontrar-se em relação de domínio ou de grupo com a entidade emitente.

3 - A soma do valor dos outros activos referidos no n.º 1 não pode exceder 20% do valor total dos créditos hipotecários e dos outros activos afectos à garantia das obrigações hipotecárias.

4 - Sem prejuízo da aquisição de novos créditos ou da amortização das obrigações hipotecárias, o produto do reembolso dos créditos e os respectivos rendimentos apenas podem ser aplicados nos outros activos referidos no presente artigo.

Artigo 18.º

Facilidades de crédito

1 - Para fazer face a necessidades temporárias de liquidez, podem ser contratadas linhas de crédito irrevogáveis que, em caso de necessidade, podem ser activadas, sendo estes fundos utilizados exclusivamente para pagamento de reembolsos e juros devidos no âmbito das emissões de obrigações hipotecárias.

2 - As facilidades de crédito referidas no número anterior apenas podem ser contratadas com instituições de crédito com notação de risco igual ou superior a «A-», ou equivalente.

Artigo 19.º

Limites prudenciais

1 - O valor nominal global das obrigações hipotecárias em circulação não pode ultrapassar 95% do valor nominal global dos créditos hipotecários e dos outros activos afectos às referidas obrigações.

2 - O vencimento médio das obrigações hipotecárias em circulação não pode ultrapassar, em cada momento, o vencimento médio dos créditos hipotecários e dos outros activos que lhes estão afectos.

3 - O montante global dos juros a pagar em consequência de obrigações hipotecárias não deve exceder, em cada momento, o montante dos juros a receber referentes aos créditos hipotecários e aos outros activos afectos às obrigações hipotecárias.

4 - O Banco de Portugal pode estabelecer, por aviso, os termos para o cálculo dos limites referidos nos números anteriores, bem como outros limites ou condições e respectivo métodos de cálculo, nomeadamente em matéria de cobertura e gestão dos riscos.

5 - O Banco de Portugal estabelece ainda, por aviso, a ponderação a aplicar, para efeitos de cálculo do rácio de solvabilidade, aos elementos do activo representados por obrigações emitidas nos termos definidos no presente decreto-lei.

Artigo 20.º

Utilização de instrumentos financeiros derivados

1 - Exclusivamente para efeitos de cobertura de riscos, nomeadamente risco de taxa de juro, cambial ou de liquidez, podem ser realizadas operações sobre instrumentos financeiros derivados, os quais fazem parte integrante do acervo patrimonial afecto às respectivas obrigações hipotecárias e devem ser considerados para efeitos do apuramento dos limites e do registo referido no artigo 4.º

2 - As operações previstas no número anterior devem ser realizadas num mercado regulamentado de um Estado membro da União Europeia, num mercado reconhecido de um membro de pleno direito da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico (OCDE), ou ter por contraparte instituições de crédito com notação de risco igual ou superior a «A-» ou equivalente.

3 - O privilégio creditório referido no n.º 1 do artigo 3.º é extensível às contrapartes das operações sobre instrumentos financeiros derivados previstas no n.º 1, relativamente aos créditos emergentes dessas operações.

4 - O Banco de Portugal pode definir, por aviso, os termos em que os instrumentos financeiros derivados são considerados para efeitos do apuramento dos limites estabelecidos no artigo anterior ou impor outras condições à utilização de instrumentos financeiros derivados.

5 - Do registo referido no n.º 3 do artigo 4.º devem também constar, em relação a cada instrumento financeiro derivado, designadamente, as seguintes condições:

- a) Obrigações hipotecárias objecto de cobertura por esse instrumento;
- b) Activo ou activos subjacentes a essas obrigações hipotecárias;
- c) Montante da operação;
- d) Identificação da contraparte;
- e) Data de início e data de vencimento.

Artigo 21.º

Regularização de incumprimentos

1 - Se, por qualquer causa, os limites referidos no n.º 4 do artigo 16.º e nos n.os 1 a 3 do artigo 19.º sejam, ou seja expectável que venham a ser, ultrapassados, a entidade emitente deve, de imediato, regularizar a situação, através de um ou mais dos seguintes procedimentos:

- a) Afectação de novos créditos hipotecários, com ou sem substituição dos créditos hipotecários afectos às obrigações hipotecárias;
- b) Aquisição no mercado secundário das obrigações hipotecárias;
- c) Afectação de outros activos previstos no artigo 17.º, respeitando os limites estabelecidos.

2 - As obrigações hipotecárias, enquanto estiverem na posse da entidade que as emitiu, não gozam do regime previsto nos artigos 3.º e 4.º do presente decreto-lei.

3 - Podem permanecer afectos às obrigações hipotecárias créditos hipotecários que entrem em incumprimento em momento posterior à respectiva afectação enquanto esse incumprimento não for igual ou superior a 90 dias.

4 - Os créditos hipotecários afectos às obrigações hipotecárias só podem ser alienados ou onerados na medida em que a entidade emitente proceda à afectação de novos créditos hipotecários às obrigações em questão, nos termos do presente decreto-lei.

Artigo 22.º

Valor dos bens hipotecados

1 - A determinação do valor dos bens hipotecados a que se refere o n.º 4 do artigo 16.º e o n.º 3 do presente artigo é da exclusiva responsabilidade da entidade emitente, devendo a avaliação dos bens hipotecados ser efectuada nos termos a definir por aviso do Banco de Portugal.

2 - Na ausência de contrato de seguro adequado aos riscos inerentes à natureza do bem hipotecado efectuado pelo proprietário do mesmo, devem as entidades emitentes proceder à sua celebração, suportando, nesse caso, os respectivos encargos.

3 - O contrato de seguro a que se refere o número anterior deverá garantir, em caso de perda total, um capital que permita a reconstrução do bem hipotecado.

4 - A indemnização que eventualmente venha a ter lugar é directamente paga pela entidade seguradora ao credor hipotecário, até ao limite do capital do crédito hipotecário.

Artigo 23.º

Avaliação

O Banco de Portugal define, por aviso ou instrução, os métodos de avaliação dos créditos hipotecários, dos activos previstos no artigo 17.º, dos instrumentos financeiros derivados previstos no artigo 20.º e das obrigações hipotecárias, bem como a periodicidade da sua avaliação e o conteúdo e a sua forma de divulgação.

CAPÍTULO V

Cessão de créditos hipotecários

Artigo 24.º

Entidades cedentes

Para os efeitos previstos neste decreto-lei, só as instituições de crédito legalmente autorizadas a conceder créditos garantidos por hipoteca podem ceder créditos.

Artigo 25.º

Créditos susceptíveis de cessão

Só podem ser objecto de cessão os créditos cuja transmissibilidade não esteja sujeita a restrições legais ou convencionais.

Artigo 26.º

Deliberação de cessão

- 1 - As cessões de créditos devem ser objecto de deliberação expressa do órgão de administração da entidade cedente.
- 2 - As deliberações previstas no número anterior têm a validade de seis meses, caducando no termo desse prazo.

Artigo 27.º

Efeitos da cessão

- 1 - A cessão de créditos produz efeitos em relação aos respectivos devedores no momento em que se tornar eficaz entre o cedente e o cessionário, não dependendo do conhecimento, aceitação ou notificação desses devedores.
- 2 - Dos meios de defesa que lhes seria lícito invocar contra o cedente, os devedores dos créditos objecto de cessão só podem opor ao cessionário aqueles que provenham de facto anterior ao momento em que a cessão se torne eficaz entre o cedente e o cessionário.
- 3 - Para os efeitos previstos no presente decreto-lei, a cessão de créditos respeita sempre as situações jurídicas de que emergem os créditos objecto de cessão e todos os direitos e garantias dos devedores oponíveis ao cedente dos créditos ou o estipulado nos contratos celebrados com os devedores dos créditos, designadamente quanto ao exercício dos respectivos direitos em matéria de reembolso antecipado, cessão da posição contratual e sub-rogação, mantendo estes todas as relações exclusivamente com o cedente.
- 4 - No caso de cessão de quaisquer créditos hipotecários concedidos ao abrigo de qualquer dos regimes previstos no Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de Novembro, as entidades cessionárias passam, por efeito da cessão, a ter também direito a receber quaisquer subsídios aplicáveis, não sendo os regimes de crédito previstos naquele decreto-lei de forma alguma afectados pela cessão dos créditos em causa.

Artigo 28.º

Forma do contrato de cessão de créditos

- 1 - O contrato de cessão dos créditos pode ser celebrado por documento particular.
- 2 - Para efeitos de averbamento ao registo da transmissão dos créditos hipotecários, o documento particular referido no número anterior constitui título bastante desde que contenha o reconhecimento presencial das assinaturas nele apostas, efectuado por notário ou, se existirem, pelos secretários das sociedades intervenientes.

Artigo 29.º

Gestão dos créditos

1 - Simultaneamente com a cessão de créditos, pode ser celebrado contrato pelo qual a entidade cedente fique obrigada, em nome e em representação da entidade cessionária, a praticar todos os actos que se revelem adequados à boa gestão dos créditos e das respectivas garantias, a assegurar os serviços de cobrança, os serviços administrativos relativos aos créditos, todas as relações com os respectivos devedores e os actos conservatórios, modificativos e extintivos relativos às garantias.

2 - Os montantes que estejam na posse da instituição de crédito gestora dos créditos afectos às obrigações hipotecárias não podem em caso algum ser penhorados ou de qualquer forma apreendidos, mesmo em caso de liquidação dessa instituição de crédito.

3 - Em caso de revogação da autorização da instituição de crédito gestora dos créditos, bem como no caso de saneamento ou de liquidação da mesma, o Banco de Portugal determina a sua substituição na gestão dos créditos, mediante contrato a celebrar pela instituição de crédito e entidade habilitada para o efeito, o qual deve ser notificado aos respectivos devedores.

Artigo 30.º

Tutela dos créditos

1 - A cessão dos créditos hipotecários:

a) Só pode ser objecto de impugnação pauliana no caso de os interessados provarem a verificação dos requisitos previstos nos artigos 610.º e 612.º do Código Civil, não sendo aplicáveis as presunções legalmente estabelecidas, designadamente no Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas;

b) Não pode ser resolvida em benefício da massa falida, excepto se os interessados provarem que as partes agiram de má fé.

2 - Não fazem parte da massa falida da entidade cedente os montantes pagos no âmbito de créditos hipotecários cedidos anteriormente à falência e que apenas se vençam depois dela.

Artigo 31.º

Substituição de créditos

Desde que essa possibilidade conste da deliberação referida no n.º 1 do artigo 26.º, o contrato de cessão de créditos pode prever a obrigação de a entidade cedente substituir os créditos relativamente aos quais se verifique incumprimento por prazo superior ou igual a 90 dias ou relativamente aos quais as demais condições previstas neste decreto-lei não sejam cumpridas, até ao limite estabelecido na deliberação.

CAPÍTULO VI

Obrigações sobre o sector público

Artigo 32.º

Obrigações sobre o sector público

1 - Salvo disposição em contrário, às obrigações sobre o sector público, a que se refere o n.º 2 do artigo 1.º, é aplicável o regime das obrigações hipotecárias previsto no presente decreto-lei, com as devidas adaptações, sem prejuízo das especificidades constantes dos números seguintes.

2 - Em substituição dos créditos hipotecários referidos na alínea a) do n.º 1 do artigo 16.º, apenas podem ser afectos à garantia de obrigações sobre o sector público os créditos sobre administrações centrais ou autoridades regionais e locais de um dos Estados membros da União Europeia e créditos com garantia expressa e juridicamente vinculativa das mesmas entidades.

3 - O limite a que se refere o n.º 1 do artigo 19.º corresponde a 100% do valor global dos activos afectos às obrigações sobre o sector público.

4 - O registo referido no artigo 4.º deve ser realizado por forma a assegurar a segregação entre os activos afectos às obrigações hipotecárias e os activos afectos às obrigações sobre o sector público.

CAPÍTULO VII

Supervisão e auditor independente

Artigo 33.º

Supervisão

Sem prejuízo das competências da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários quanto ao disposto no capítulo III, compete ao Banco de Portugal supervisionar o disposto no presente decreto-lei.

Artigo 34.º

Auditor independente

1 - O órgão de administração da entidade emitente designa um auditor independente que, na defesa dos interesses dos titulares das obrigações, verifica o cumprimento dos requisitos legais e regulamentares aplicáveis às obrigações hipotecárias e às obrigações sobre o sector público.

2 - Este auditor independente está sujeito a registo junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

3 - Para efeitos do disposto no n.º 1, é considerado independente o auditor que não esteja associado a qualquer grupo de interesses específicos na entidade emitente nem se encontre em alguma circunstância susceptível de afectar a sua isenção de análise ou de decisão, nomeadamente em virtude de:

a) Ser titular ou actuar em nome ou por conta de titulares de participação qualificada igual ou superior a 2% do capital social da entidade emitente;

b) Ter sido reeleito por mais de dois mandatos, de forma contínua ou intercalada.

4 - O auditor independente elabora um relatório anual sobre o cumprimento pela entidade emitente dos requisitos legais e regulamentares a que se refere o n.º 1.

5 - O Banco de Portugal pode estabelecer, por aviso, ouvida a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e a Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, o conteúdo e as formas de divulgação do relatório do auditor.

CAPÍTULO VIII

Disposições finais e transitórias

Artigo 35.º

Cancelamento de ónus

O cancelamento dos ónus registados ao abrigo da legislação anterior é efectuado com base em declaração da instituição de crédito credora.

Artigo 36.º

Norma revogatória

É revogado o Decreto-Lei n.º 125/90, de 16 de Abril, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.os 17/95, de 27 de Janeiro, e 52/2006, de 15 de Março.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 23 de Fevereiro de 2006. - José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa - Fernando Teixeira dos Santos.

Promulgado em 5 de Março de 2006.

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.

Referendado em 6 de Março de 2006.

O Primeiro-Ministro, José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa.