

Política de Gestão de Comercialização e Monitorização de Activos Imobiliários

Julho 2024

V 1.0



Histórico do Documento

Versões

Versão	Data de Revisão	Sumário de Mudanças	Direcção
1.0	14-07-2024	Versão inicial	DAA

Validação – Grupo de Trabalho de Validação de Políticas

Versão	Data de Validação
1.0	22-07-2024

Aprovação – Conselho de Administração

Versão	Data de Aprovação
1.0	04-09-2024



Compromisso do Banco Económico

O Conselho de Administração do Banco Económico, ciente das suas responsabilidades perante os seus clientes, accionistas, parceiros e colaboradores, aprova e compromete-se a executar esta Política.

Pedro Filipe Pedrosa Pombo Cruchinho Presidente do Conselho de Administração	
Emanuel Maravilhoso Bucharths Administrador não executivo Independente	
Jorge Manuel Torres Pereira Ramos Presidente da Comissão Executiva	
Katila Perera Santos Rigal Administradora Executiva	
Elisa de Jesus Francês Baptista Administradora Executiva	
Victor Hariany Neves Faria Administrador Executivo	



Índice

1. ENQUADRAMENTO	5
2. OBJECTIVO	5
3. ÂMBITO	6
4. ENQUADRAMENTO LEGAL	6
5. DEFINIÇÕES	6
6. PRINCÍPIOS GERAIS	8
7. GESTÃO DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	9
7.1 Avaliação dos Activos Imobiliários	9
7.2 Monitoramento	11
7.3 Venda de Activos Imobiliários	12
7.4 Critérios de Decisão	13
7.5 Modalidades de Vendas dos Activos Imobiliários	13
7.6 Venda com Parte Relacionadas - Conflitos de Interesses	16
7.7 Fixação de Preços	16
8. ESTRUTURA ORGANIZACIONAL	17
8.1 Conselho de Administração	17
8.2 Comissão Executiva	17
8.3 Direcção de Alienação de Activos	18
8.4 Direcção de <i>Compliance</i>	18
8.5 Direcção de Risco	19
9. RESPONSABILIDADE DA POLÍTICA	19
10. INCUMPRIMENTOS	19
11. INTERPRETAÇÃO	20
12. DIVULGAÇÃO	20
13. APROVAÇÃO E ALTERAÇÕES	20
14. CONSIDERAÇÕES FINAIS	20



1. Enquadramento

Os objectivos estratégicos explanados no Plano Estratégico procuram direccionar o Banco diante dos desafios internos e externos. Dentre outros, destacou-se a necessidade de aprimorar a gestão do património imobiliário.

A gestão imobiliária é uma actividade desafiadora que exige conhecimentos sólidos, estratégias eficazes e um acompanhamento constante das tendências do mercado.

Por outro lado, o mercado de activos imobiliários costuma atrair a atenção de investidores que desejam aportar capital em investimentos com segurança e maior potencial de resultados. De modo geral, activo imobiliário pode ser considerado como um activo financeiro relacionado ao mercado de imóveis.

Neste contexto, foi definido o Comité de Activos Imobiliários com o objectivo de auxiliar e fornecer subsídios para a tomada de decisão nos assuntos relativos aos bens imóveis. Essa acção se dá por meio da proposição de políticas, directrizes e procedimentos.

2. Objectivo

Tendo em conta que o Banco possui Activos Imobiliários destinados à venda e, especialmente, considerando as dificuldades de venda destes imóveis, os quais já perduram em sua carteira por anos, muitos destes em situações que demandam regularização e/ou desocupação, a presente Política tem como objectivo definir as regras para a gestão, venda e a monitorização destes imóveis, eliminando os gastos com sua permanência no património, os riscos de perda por meio de depreciações, dentre outros, trazendo uma melhor liquidez e facilitando sua monetização, ou seja:

- Maximizar a rentabilidade dos activos imobiliários do Banco que consiste em tornar o valor total dos imóveis crescentes ao longo do tempo, investindo nas oportunidades e obter ganhos consistentes;
- Garantir a eficiência na gestão e venda dos imóveis;
- Minimizar os riscos associados à posse e operação de activos imobiliários assegurando a implementação de uma cultura de conformidade legal e *compliance* do modelo de governação, ajustados aos controlos, boas práticas de gestão e rentabilizar os principais activos imobiliários, assim como dos accionistas.

A presente Política de Gestão, Comercialização e Monitorização de Activos Imobiliários é elaborada de acordo com a legislação aplicável, alinhada com as boas práticas do sector e deve ser interpretada à luz da mesma.



3. Âmbito

Esta Política se aplica ao Banco Económico e opera como um instrumento de governação para conferir o alinhamento dos aspectos estratégicos aos processos de gestão de imóveis, nomeadamente na Gestão, Comercialização e Monitorização dos Activos Imobiliários que precisam ser fortalecidos no actual contexto.

4. Enquadramento Legal

Esta política reflecte o compromisso do Banco Económico em utilizar os seus melhores esforços na aplicação do seguinte conjunto de leis, regulamentos e recomendações:

- Lei 14/21, de 19 de Maio, sobre o Regime Geral das Instituições Financeiras;
- Decreto Presidencial n.º 320/20 Aprova o Regulamento de Licenciamento e Inscrição para o Exercício das Actividades de Mediação Imobiliária e Angariação Imobiliária;
- Decreto Presidencial n.º 197/16, de 23 de Setembro Regulamento sobre os Procedimentos de Aquisição ou Locação Onerosa de quaisquer Direitos sobre Imóveis;
- Lei n.º 26/15, de 23 de Outubro, Lei de arrendamento urbano;
- Lei n.º 5/20, de 27 de Janeiro, diploma que estabelece medidas de Combate ao Branqueamento de Capitais e ao Financiamento do Terrorismo e da Proliferação de Armas de Destrução em Massa;
- NBR 14653 que fixa as directrizes para avaliação de bens, quanto a classificação da sua natureza, instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas, descrição das actividades básicas, definição da metodologia básica, especificação das avaliações e requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

5. Definições

Para todos os efeitos, os termos utilizados na presente política, têm o seguinte significado:

- **Avaliação de bem imóvel:** actividade desenvolvida por profissional habilitado e capacitado para identificar o valor de um bem imóvel, seus custos, frutos e direitos, assim como para determinar indicadores de viabilidade de sua utilização económica, para uma determinada finalidade por meio de seu valor de mercado ou valor de referência;
- **Perito:** Especialista na qual seus conhecimentos lhe permitem avaliar uma situação com rigor e objectividade;
- **Mercado:** o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transaccionados entre compradores e vendedores, mediante um mecanismo de preços;



- **Mercado Imobiliário:** caracteriza-se como um “mercado imperfeito”, com bens não homogêneos, estoque limitado, liquidez diferenciada e grande influência de factores externos;
- **Benfeitoria:** resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano (ex: edificações);
- **Valor:** decorre de sua utilidade para satisfazer necessidades e interesses humanos e sofre influências por suas características singulares e condições de oferta e procura;
- **Valor de Mercado:** identifica a quantia mais provável pela qual um bem seria transaccionado no mercado;
- **Valor financeiro:** traduz o valor do imóvel considerando os seus rendimentos actuais, capitalizados a uma determinada taxa de rentabilidade esperada;
- **Valor de Mercado:** O “valor de mercado” é a quantia pelo qual um imóvel pode ser transaccionado à data da avaliação, após exposição num mercado livre e concorrencial, em termos de condições de oferta e procura, durante um período temporal considerado razoável, tendo por referência a transacção de outros bens de natureza idêntica no mercado em que se insere, e em que todos os operadores agem de forma livre e ponderada, pressupondo-se que têm acesso a toda a informação relevante, quer para a formação de valor do imóvel, quer para a tomada de decisão sobre a sua eventual transacção, e não possuem qualquer interesse particular que norteie a sua acção;
- **Preço:** é uma expressão monetária que define uma transacção ou uma perspectiva de comercialização de um bem. O preço é um fato concreto, relacionado às capacidades financeiras, às motivações ou aos interesses específicos do comprador ou do vendedor;
- **Custo:** tem relação com o total dos gastos directos e indirectos necessários à produção ou aquisição de um bem, fruto ou direito.
- **CPCV:** Contrato de Promessa de Compra e Venda;
- **Licitação:** é o processo administrativo responsável pela escolha de empresa ou pessoa física, que, cumpridas as exigências edita lícias, tenham apresentado a proposta mais vantajosa para aquisição de imóvel do BE, objecto do certame;
- **Venda:** é o ajuste pelo qual o BE transfere a titularidade de imóvel de sua propriedade para outrem mediante certo preço
- **Risco:** possibilidade de ocorrer um acontecimento futuro com impacto negativo na situação líquida do Banco Económico.
- **Subcontratação:** uso de uma terceira entidade, por parte do Banco Económico, para desenvolver actividades que seriam normalmente realizadas por este;



- **Discrecionabilidade:** liberdade de acção administrativa, dentro dos limites permitidos.

6. Princípios Gerais

Os princípios são, no contexto desta Política, orientações fundamentais que condicionam o padrão a ser seguido pelo Banco na actuação do tema:

- **Legalidade:** Os actos devem seguir as leis e normas que tratam do tema;
- **Imparcialidade:** Obriga a observação de critérios objectivos nas decisões;
- **Moralidade e Probidade Administrativa:** Os actos devem ser compatíveis com a ética, os bons costumes e as regras vigentes nos códigos de conduta;
- **Princípio da Economicidade:** Os gastos ou custos com a gestão do activo imobilizado deve ser racionalizado evitando custos dispensáveis, promovendo atingir os objectivos com o menor custo possível;
- **Racionabilidade:** Racionalizar o quadro imobiliário do Banco, priorizando a venda, de modo a não empolamentos dos custos associados a manutenção e conservação dos imóveis;
- **Competência e idoneidade:** A avaliação é efectuada por pessoal tecnicamente competente e com reconhecida experiência profissional, que garante uma avaliação correcta e de acordo com as regras e os princípios vigentes;
- **Mitigação de conflitos de interesses:** O modelo organizacional de gestão de activos encontra-se estruturado de forma a mitigar potenciais conflitos de interesses entre a valorização do património, a gestão de carteiras e a gestão de riscos;
- **Independência:** É assegurada a independência orgânica e funcional da actividade de Gestão e da avaliação dos activos, sendo estas realizadas de forma totalmente independente e segregada. O modelo organizacional adoptado mitiga qualquer influência ou circunstância susceptível de afectar a isenção na análise e decisão relativamente às avaliações efectuadas;
- **Eficiência:** Obriga a definição de critérios objectivos, promovendo a eficiência e fluidez dos procedimentos administrativos concernentes a gestão de bens imóveis;
- **Continuidade:** A Administração deve ser capaz de prover uma infraestrutura de Gestão dos bens imóveis adequada à prestação dos serviços com a necessária optimização dos recursos disponíveis;
- **Publicidade:** Qualquer interessado deve ter acesso às informações mediante divulgação dos actos nos canais indicados pelo Banco;
- **Princípio da Exequibilidade:** quando existirem vários cenários ou possibilidades, são adoptados os mais viáveis;
- **Conformidade:** Garante que os processos estão em conformidade com os diplomas legais que versa essa matéria e em linha com as melhores práticas do sector;



- **Automatização:** Para reduzir o risco de incumprimento nos processos de aprovação e execução das actividades, ao abrigo dos princípios estabelecidos nesta política, as aplicações que suportem os processos do banco devem, sempre que possível, controlar o cumprimento das regras e limites aprovados.

7. Gestão de Activos Imobiliários

As decisões acerca da gestão dos imóveis têm como premissas ou pressupostos a comprovação objectiva de que acções implementadas substanciem margem de lucro acrescentado ao valor patrimonial e que possam suportar os custos e ou o retorno dos investimentos ou valores financiados (imóveis tomados em dação).

As regras de negócio, dentro dessa perspectiva, procuram atender aos princípios e, em especial, prestigiar a continuidade das acções na Gestão, Comercialização e Monitorização dos imóveis.

A gestão dos activos deverá pautar pelo princípio da Economicidade, determinando que os gastos ou custos com a gestão do activo immobilizado deve ser racionalizado, evitando custos dispensáveis, promovendo atingir os objectivos com o menor custo possível.

Na venda devem priorizar a selecção dos activos que demonstram maior potencial de venda e que podem gerar margens de contribuição positiva para o resultado do Banco.

7.1 Avaliação dos Activos Imobiliários

O valor atribuído aos imóveis deverá situar-se no intervalo compreendido entre o custo do investimento ou financiamento e a média aritmética simples das avaliações periciais.

Os acertos em activos imobiliários deverão ser registados contabilisticamente de acordo a regra padrão de contabilidade.

Por outra, para o efeito destes registos, antes dos imóveis serem comercializados, deve-se ter em conta a obrigatoriedade de ser avaliado no máximo por dois (2) peritos independentes, de onde deve prevalecer a cotação mais alta ou rentável para o Banco.

Em virtude das funções atribuídas aos peritos avaliadores de imóveis, a sua actuação no Banco deve pautar-se pela isenção, independência, e pelo dever de não atender a interesses pessoais. Assim, exigem-se a este os seguintes:

- Ser uma pessoa colectiva, autorizada a exercer a actividade em Angola;
- Possuir conhecimento específico das matérias relativas à actividade do sector;
- Dispor de experiência relevante na realização de avaliações de imóveis;
- Reger-se por princípios de idoneidade pessoal e profissional;
- Apresentar meios humanos, materiais e financeiros suficientes para o exercício da subcontratação.



Contratação:

No processo de selecção e avaliação de peritos avaliadores em áreas críticas que incluam actividades de negociação, aprovação, monitoramento, cumprem com os princípios e regras definidas na **Política de Selecção de Peritos Avaliadores de Imóveis**.

Não podem ser seleccionados os peritos avaliadores que estejam em potencial conflito de interesses com o Banco Económico, devendo os peritos avaliadores para o efeito emitir declaração formal de inexistência de incompatibilidade.

Deve-se submeter à aprovação da Comissão Executiva as propostas das instituições (peritos) seleccionadas para a prestação de serviço de Avaliação dos Imóveis, cabendo a este órgão a prerrogativa de aprovar entre as seleccionadas ou propor outra(s) em substituição.

A Proposta para selecção dos peritos avaliadores de imóveis que irão proceder à avaliação dos imóveis é apresentada pela Direcção de Alienação de Activos, tendo em consideração os requisitos de pluralidade e rotatividade, designadamente:

- Em cada avaliação de um imóvel deve participar um perito avaliador que não tenha avaliado o imóvel na data da avaliação anterior;
- Um imóvel não pode ser avaliado:
 - a) Pelo mesmo perito avaliador em mais do que duas vezes sucessivas;
 - b) Em cada período de quatro anos, pelo mesmo perito avaliador em mais do que 50 % das avaliações.

Função:

O universo de peritos a considerar para cada ano é determinado pela Direcção de Alienação de Activos (DAA) os seguintes aspectos:

- Avaliação de desempenho dos peritos avaliadores de imóveis no ano anterior, cuja performance tem em consideração a apreciação dos relatórios de avaliação a cargo da Direcção de Alienação de Activos (DAA) o, aprecia:
 - O cumprimento da legislação aplicável quanto aos requisitos de conteúdo e de estrutura dos relatórios de avaliação, nomeadamente, elementos de identificação activo, perito, elementos de avaliação do imóvel e elementos de responsabilização dos peritos avaliadores de imóveis;
 - O cumprimento da qualidade da informação e dos conteúdos dos relatórios de avaliação;
 - O cumprimento dos prazos pré-definidos, conforme contrato de prestação de serviços.

A Selecção de avaliadores para a actividade dos anos seguinte ao período definido nesta política resultante da verificação, por parte da Direcção de Alienação de Activos (DAA).

Sem prejuízo das responsabilidades atribuídas aos peritos no desempenho das suas funções, a Direcção de Alienação de Activos (DAA) mantém a sua responsabilidade por essas avaliações.

Após aprovação da proposta pelo Comité de Activos Imobiliário, são emitidos contratos de prestação de serviços de avaliação entre o Banco e as empresas aprovadas.



7.2 Monitoramento

A partir do Plano de Optimização dos Activos Imobiliários aprovado pelo Comité de Investimentos ou Comité de Activos Imobiliários, a Área de Gestão, realiza um acompanhamento constante dos Activos Imobiliários em todos os aspectos relevantes para perseguir a execução conforme aprovado, incluindo, mas não se limitando a, acompanhamento da evolução das obras, da comercialização das unidades imobiliárias, da obtenção de todas as licenças e alvarás a serem emitidos pelos órgãos competentes, das actividades dos fornecedores e dos clientes, de métricas de controle (adimplência, índices de cobertura, resultados e fluxo de caixa de projecto etc.).

- **Gestão patrimonial:** Gestão da conservação e manutenção dos imóveis sob responsabilidade da DAA, realizando as contratações de fornecedores e pagamentos de tributos (taxas e impostos) e despesas necessárias, de forma a zelar pelo património imobiliário do Banco;
- **Acompanhamento comercial:** monitoramento da estratégia comercial e das vendas dos activos imobiliário. A depender do projecto, se aplicável, também faz parte do escopo a gestão directa das equipas de vendas e marketing para efectivar a comercialização do imóvel;
- **Acompanhamento de mercado:** monitoramento de valores de venda e desempenho de projectos concorrentes, além de monitoramento do mercado geral;
- **Acompanhamento campanha de marketing:** através de reuniões periódicas realiza-se o acompanhamento das campanhas de marketing para intensificar a venda dos activos imobiliários e medir o grau da eficácia da campanha;
- **Acompanhamento das obras de benfeitorias:** é feito através de visitas conforme o plano de actividades, às obras de benfeitorias aos imóveis da carteira do Banco, bem como a análise de documentos fornecidos pelos prestadores de serviço, a fim de monitorar a evolução físico-financeira, qualidade e segurança das obras;
- **Acompanhamento de cronogramas:** monitoramento da evolução de cronograma do Acompanhamento Comercial e do Acompanhamento das Obras, a fim de alcançar a finalização dos projectos de acordo com o previsto e ou contratualizado;
- **Acompanhamento do fluxo de caixa das vendas:** monitoramento do fluxo de entrada em caixa relacionado com cada activo comercializado, tanto em relação aos valores de despesas e receitas realizadas;
- **Pagamentos:** controlar e coordenar junto das áreas impactadas responsáveis os pagamentos de fornecedores e contrapartes de acordo com as propostas e contratos formalizados, desde que em linha com o plano e negócios e de Investimentos;
- **Gestão de Riscos:** acompanhamento dos riscos envolvidos na operação e mensuração dos activos imobiliários, bem como da qualidade das garantias e atendimento das condições que possibilitam a execução destas, o que é feito por meio



da actualização das informações que serviram de base para a tomada de decisão de investimento, permitindo a mensuração da exposição a riscos;

- **Relatórios de acompanhamento:** periodicamente, conforme previsto no regulamento, são elaborados e enviados relatórios de acompanhamento da carteira de imóveis, descrevendo a performance de cada um, actualizando as projecções financeiras e destacando quaisquer aspectos relevantes em relação aos mesmos.

7.3 Venda de Activos Imobiliários

Observados os poderes do seu mandato e as obrigações, a autonomia e a discricionariedade dos administradores, o Banco conduzirá o processo de venda dos activos imobiliários, conforme o objectivo estratégicos definidos e aprovados pelo Comité de Investimentos ou no Comité de Activos Imobiliários.

A oportunidade de venda de determinado activo imobiliário poderá surgir de maneira passiva, por meio de terceiros interessados na aquisição de tal activo, ou de maneira activa, a partir da iniciativa do Banco Económico, de modo a cumprir com o objectivo estratégicos definidos e aprovados pelo Comité de Investimentos ou no Comité de Activos Imobiliários.

Em qualquer dos casos, o Banco Económico procederá com o estudo de diversos índices e indicadores financeiros, com o objectivo de avaliar a relação investimento-retorno, tanto em relação aos activos individualmente considerados, como também em relação ao impacto de tais vendas para o Banco.

No âmbito da venda de activos imobiliários, são observados os seguintes principais indicadores:

- (i) Localização do Imóvel;
- (ii) Qualidade do Imóvel – características técnicas, liquidez, flexibilidade de venda o, acesso a principal via de escoamento e idade;
- (iii) Contrato de Locação – tipo do contrato, prazo, aviso prévio, multa rescisória e garantias;
- (iv) Parâmetros de Preços – valor de aquisição/Investimento e venda por m²;
- (v) Alavancagem (oportunidades, aumentos das vendas).

O resultado de tais análises económicas e financeiras, e, eventualmente da avaliação de mercado realizada para balizar a decisão de venda, com os seus respectivos relatórios e laudos específicos, serão, para cada activo individualmente ou conjunto de activos relacionados à mesma transacção, agrupados em um documento denominado **“Plano de Optimização de Activos Imobiliários”**, que será produzido em conjunto por diversas áreas envolvidas neste processo, cada uma dentro da sua área de actuação.



7.4 Critérios de Decisão

O propósito do Banco é o de promover a venda de imóveis de que é proprietário que não estejam afectos à sua actividade, pelo melhor preço, tendo presente as condições do mercado relevante no momento da venda, tão breve quanto possível, no respeito das normas prudenciais que regem a actividade do Sector.

Independentemente do preço proposto, na sua decisão o Banco não considerará propostas em que:

- i. O proponente não cumpra, em termos satisfatórios para o Banco Económico, os deveres que emergem da legislação aplicável, designadamente de identificar os proponentes/adquirentes e seus beneficiários efectivos, previstos na Lei n.º 5/20, de 27 de Janeiro, diploma que estabelece medidas de Combate ao Branqueamento de Capitais e ao Financiamento do Terrorismo e da Proliferação de Armas de Destruição em Massa;
- ii. O proponente não produza junto do Banco Económico evidência de que dispõe dos fundos para pagamento do preço proposto para a compra;
- iii. O proponente não produza prova documental, em termos satisfatórios para o Banco Económico, da origem dos fundos que aquele utilizará para liquidar o preço proposto.

7.5 Modalidades de Vendas dos Activos Imobiliários

Os Activos Imobiliários de propriedade do Banco podem ser vendidos segundo uma das modalidades a seguir discriminadas, seguindo os normativos internos do Banco a atribuição da competência para a sua escolha, bem como para autorizar a venda de determinado imóvel numa modalidade aqui prevista:

- a) **A venda directa, ou através de mediador**, com ou sem exclusividade – O Banco Económico poderá encarregar um mediador imobiliário detentor da licença no respeito da legislação vigente, promover a venda de determinados imóveis de que é proprietário.

No respeito dos termos que forem contratualizados, a intervenção do mediador imobiliário pode ser ou não em regime de exclusividade. O mediador em regime de exclusividade é identificado nessa qualidade no site do Banco.

No regime sem exclusividade o Banco é livre de contratar os serviços de outros mediadores imobiliários para a promoção da venda do mesmo.

- b) **A venda em regime de "leilão"**: A realização do leilão, que pode ter por objecto a venda de um ou mais imóveis, é comunicada pela forma e meios que forem definidos no regulamento do leilão, bem como é anunciada nos canais disponíveis para efeito, indicando-se, entre outros elementos que decorram do regulamento do leilão, a identificação do imóvel e suas características, o preço base de licitação, o valor mínimo dos lances subsequentes, o dia, hora e local



em que terá lugar o leilão, a identificação da Estrutura Interna encarregue pelo Banco para realizar o leilão, bem como a informação sobre se este será presencial e/ou online.

Antes do encerramento do leilão, o proponente da licitação vencedora deverá caucionar, com pelo menos, 10% do preço proposto, a celebração do CPCV ou do contrato definitivo de compra e venda, salvo se o regulamento do leilão dispuser de forma diferente.

Se por algum motivo (por ex. falta de acordo quanto aos termos do CPCV, ou incumprimento pelo proponente dos deveres que emergem da Lei n.º 5/20, de 27 de Janeiro, não for celebrado o CPCV nos prazos estabelecidos ao termo do leilão, o Banco Económico pode iniciar um novo processo de promoção de venda do imóvel por qualquer das modalidades previstas, ou iniciar o processo de contratualização da venda daquele imóvel com o proponente que tenha apresentado o segundo lance mais elevado naquele leilão.

c) **Venda pelo preço anunciado ao público para a comercialização:** O imóvel e anunciado por determinado preço nos canais disponíveis para efeito. Nestes casos, sem prejuízo do consignado anteriormente nesta política sobre os “Critérios de Decisão”, o Contrato de Promessa de Compra e Venda (CPCV) deve ser celebrado com o primeiro proponente que transmita formalmente ao Banco que aceita o preço anunciado e os termos contratuais, sem dependência de quaisquer condições, sinalizando o respectivo pagamento do preço. Uma vez iniciado o processo de celebração do CPCV, ou de celebração do correspondente contrato definitivo de compra e venda sem precedência de CPCV, é suspensa a promoção nos respectivos canais de anúncio que publicita a venda do imóvel. Não sendo celebrado o CPCV ou contrato definitivo de compra e venda, reiniciar-se-á o processo de promoção da venda daquele imóvel.

d) **A venda por negociação particular** – A venda do imóvel resulta de negociação directa estabelecida entre o proponente e o Banco, sem que tenha sido previamente anunciada a respectiva venda nos canais previstos, sendo esta modalidade de venda a adequada para a negociação do exercício de opções de compra sobre imóveis no quadro de operações de dação em pagamento ou adjudicação desses imóveis, ou no quadro da resolução de contratos de locação financeira imobiliária. Esta modalidade de venda pode ser utilizada para a venda ou alienação de direitos sobre os imóveis sobre os quais incidam ónus que dificultem de uma forma relevante a sua alienação por uma das outras modalidades de venda indicadas nas alíneas precedentes.

e) **A venda sob regime de “melhor oferta com preço base”:** O imóvel é anunciado nos canais disponíveis para efeito, indicando-se aí que, dentro do prazo fixado, o Banco receberá propostas de aquisição para aquele imóvel por valor igual ou superior ao anunciado.

Sem prejuízo do referido no parágrafo seguinte, nos 10 (dez) dias úteis imediatos ao termo



daquele prazo para a recepção de propostas, o Banco apreciará as propostas recebidas e adoptará uma decisão que transmitirá por escrito a todos os proponentes, iniciando então de imediato o processo de negociação tendente à celebração do CPCV, ou à celebração do correspondente contrato definitivo de compra e venda sem precedência de CPCV, com o proponente que tenha apresentado a proposta com o preço mais elevado que respeite os “Critérios de Decisão” anteriormente enunciados, sendo que, a negociação de qualquer daqueles contratos que titula o acordo de compra e venda, deve ser concluída com a sua assinatura no prazo de 15 (quinze) dias úteis imediatos, prazo que pode ser prorrogado mediante autorização de acordo a delegação de competências definidas no regulamento do CAI (Comité de Alienação de Activos).

Uma vez iniciado o processo de celebração do CPCV, ou de celebração do correspondente contrato definitivo de compra e venda sem precedência de CPCV, é suspensa o anúncio que publicita a venda do imóvel. Não sendo celebrado o CPCV ou contrato definitivo de compra e venda no prazo defendido, reiniciar-se-á o processo de promoção da venda daquele imóvel, Se, no prazo fixado pelo Banco para o anúncio do imóvel nesta modalidade de venda, não for por este recebida qualquer proposta de aquisição do imóvel por preço igual ou superior ao “preço base” anunciado, o Banco Económico poderá, uma vez querendo, no momento que considerar adequado, promover a respectiva venda por outra qualquer modalidade aqui prevista aplicando-se neste caso o regime definido para a estruturação e decisão dessa modalidade de venda.

Financiamento para aquisição de imóveis

No caso de o proponente solicitar ao Banco a concessão de crédito para financiar o preço de aquisição proposto, o Banco avaliará e decidirá de forma independente esse pedido através dos respectivos órgãos internos de análise e decisão de acordo as políticas de crédito em vigor. A circunstância de, para o efeito, ter sido submetido pelo proponente ao Banco Económico, ou a qualquer outra instituição bancária, um pedido de concessão de crédito para aquele propósito e esse pedido estar em análise, esse facto não interrompe, nem suspende os prazos definidos pelo Banco para adoptar uma decisão final sobre o processo de venda, ou para contratualizar a operação de compra e venda de determinado imóvel.

Publicitação da Venda

Por regra, o Banco Económico anunciará, nos respectivos canais disponíveis para efeito por prazo não inferior a 10 dias, a promoção da venda dos imóveis de que é proprietário. Constituirão excepção a esta regra:

Ponto único: a venda de imóveis na modalidade negociação particular aplicável nos casos enunciados na alínea d) do precedente ponto;

Incentivos ou Promoções

O Banco pode associar a qualquer daquelas modalidades de venda promoções ou incentivos



de natureza temporária dirigidos aos adquirentes, ou aos mediadores imobiliários.

Pagamento de Sinal

O valor do sinal e princípio de pagamento a ser entregue pelo proponente ao Banco Económico na data da assinatura do CPCV, será aquele que constava da respectiva proposta nos termos que esta foi aceite pelo Banco, sendo que, salvo se algo de diferente vier a ser acordado entre o Banco e o proponente, este não poderá ser inferior 90% do preço.

Salvo se acordado diferentemente entre o Banco e o proponente, o pagamento do valor remanescente do preço deverá ser feito em fundos imediatamente disponíveis até ao dia da celebração do contrato definitivo de compra e venda, que deverá ser celebrado no prazo máximo de 20 dias após a celebração do CPCV do imóvel.

7.6 Venda com Parte Relacionadas - Conflitos de Interesses

Uma situação de conflito de interesses pode ser caracterizada quando determinado accionista, membro de órgãos social, director, funcionário (em conjunto “Colaboradores” e, individualmente, o “Colaborador”), ou pessoas/entidades que lhe são relacionadas, possua interesse não seja independente em relação à matéria em discussão, de forma que tal Colaborador possa influenciar ou tomar decisões motivadas por interesses distintos daqueles do Banco Económico.

Desta forma, o Banco Económico, considerando o propósito da Gestão dos Activos Imobiliários, identificou como principal fonte de potenciais conflitos de interesses as decisões de venda e de alocação. Em qualquer caso envolvendo transacções com partes relacionadas ou, não sendo, indiciem situações de conflito de interesses entre Colaboradores, estas serão primeiramente apreciadas pela Direcção de *Compliance*, que analisará qual a estratégia adequada para a sua mitigação, a que se associará parecer do Conselho Fiscal, em conformidade com a **Política de Transacções com partes relacionadas e de Prevenção de Conflitos de Interesses em vigor** no Banco.

7.7 Fixação de Preços

O preço de venda dos imóveis será fixado com base no estudo de Avaliação do imóvel realizado pelas empresas (peritos) subcontractadas, ou seja, preço médio pela avaliação ou por extrapolação, cabendo ao Comité de Activos Imobiliários de Investimentos do DFF a sua aprovação.

Pela Avaliação do Imóvel

O perito de avaliações, conforme a finalidade da avaliação, deve analisar o mercado onde se situa o imóvel de forma a indicar, no documento de parecer técnico, a liquidez deste imóvel e, tanto quanto possível, relatar a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

Por Extrapolação

A fixação de preço por extrapolação pode ser utilizada para determinar o valor desse bem.



Pelo meio comparativo de um imóvel que mais se assemelha ao imóvel a ser avaliado é feita uma estimativa, por meio de cálculos específicos, para definir um valor real na avaliação de imóveis.

8. Estrutura Organizacional

Os Órgãos da estrutura do Banco Económico para Gestão de Activos Imobiliários responsáveis pela função de Gestão, Comercialização e Monitorização dos activos imobiliários são os que se seguem com as funções e responsabilidades que lhe são atribuídas.

Estas funções e responsabilidades foram definidas de acordo com as normas legais e regulamentares em vigor, com a dimensão, natureza e complexidade das actividades desenvolvidas e dos serviços prestados pelo Banco, bem como pelas normas corporativas nesta matéria.

8.1 Conselho de Administração

O Conselho de Administração é o primeiro responsável pela Política de Gestão, Comercialização e Monitorização de Activos Imobiliários, que consagra o modelo e atribui as responsabilidades nos processos de avaliação de activos e respectivo controlo, tendo designadamente as seguintes funções:

- Ratificação de eventuais normas de aplicação desta Política;
- Garantia da existência de um adequado modelo de governação da função de Gestão, Comercialização e Monitorização dos Activos Imobiliários;
- Avaliação e revisão periódica da eficácia da Política e dos processos e procedimentos em vigor nesta matéria;
- Exercício de funções gerais de supervisão.

8.2 Comissão Executiva

A Comissão Executiva assumirá as seguintes funções:

- Estabelecer e supervisionar os procedimentos e técnicas utilizados para adequada na Gestão, Comercialização e Monitorização dos activos imobiliários que integram o património do Banco Económico;
- Assegurar a existência de meios técnicos e humanos necessários para garantir o cumprimento desta Política;
- Acompanhar as irregularidades detectadas e os respectivos planos de acção ou remediação;
- Requerer reportes regulares, que evidenciem a correcta implementação da função de Gestão, Comercialização e Monitorização dos Activos Imobiliários.



8.3 Direcção de Alienação de Activos

A Direcção de Alienação de Activos (DAA) enquanto órgão de gestão, assumirá as seguintes funções:

- Propor ao Conselho de Administração a aprovação desta Política e das suas sucessivas actualizações, bem como a ratificação de eventuais normas e procedimentos de aplicação desta Política;
- Submeter a Direcção de *Compliance*, para parecer, as propostas de alteração ou actualização desta Política bem como os procedimentos de Gestão, Comercialização e Monitorização dos activos imobiliários, para que o *Compliance* verifique o cumprimento dos requisitos legais e regulamentares;
- Promover a implementação dos procedimentos e estabelecer os controlos internos de 1ª linha necessários para o cumprimento desta Política;
- Efectuar o controlo da actividade dos Peritos Avaliadores de Imóveis, em particular, da análise e validação dos Relatórios de Avaliação de Imóveis;
- Garantir a resolução ou correcção de erros detectados na avaliação de activos, de acordo com os princípios e metodologias definidos nesta Política, as normas legais e regulamentares em vigor e as orientações recebidas das entidades de supervisão;
- Controlar as tarefas de apoio a esta função prestadas pelas estruturas internas do Banco ou por terceiros, informando o *Compliance* de quaisquer irregularidades ou incidentes;
- Informar de imediato o Conselho de Administração e o *Compliance* sobre irregularidades graves detetadas no cumprimento desta Política ou quaisquer erros ou incidentes detectados ou ocorridos.

8.4 Direcção de *Compliance*

A Direcção de *Compliance*, como área de controlo que actua com autonomia e mediante o princípio de independência das áreas e actividades sobre as quais exerce a sua função de supervisão, terá os deveres e funções que aqui lhe são conferidas, incluindo o seguinte:

- Apreciar e dar parecer sobre as propostas de alteração ou actualização desta Política bem como os Procedimentos de Gestão dos Activos Imobiliários;
- Promover a implementação dos procedimentos e estabelecer os controlos internos de 2ª linha necessários para o cumprimento desta Política e dos referidos procedimentos;
- Identificar riscos de incumprimento nos processos de Gestão, Comercialização e Monitorização e promover as acções necessárias para mitigar esses riscos;
- Supervisionar os processos de definição e controlo da função de Gestão, Comercialização e Monitorização dos activos imobiliários;
- Analisar e gerir os conflitos de interesses comunicados pela Direcção de Alienação de Activos (DAA) e propor a forma de resolução ou de gestão desses conflitos;



- Manter um registo interno dos conflitos de interesses detectados, conforme a Política de Transacções com partes relacionadas e de Prevenção de Conflitos de Interesses;
- Controlar as tarefas de apoio a esta função subcontratadas pela DAA, registando os eventuais incidentes e solicitando, sempre que apropriado, relatórios desses incidentes a DAA;
- Informar de imediato o CA e a CE. sobre irregularidades graves, detectadas no cumprimento desta Política;
- Incluir este tema nos relatórios periódicos da função Compliance para o CA, CE. e para os Reguladores, incluindo, para além dos aspectos específicos da avaliação dos activos, os relativos aos conflitos de interesses e ao controlo das tarefas de apoio subcontratadas.

8.5 Direcção de Risco

A Direcção de Riscos assumirá as seguintes funções:

- Garantir que o risco de uma incorrecta valorização dos activos que integram o património é acompanhado e controlado adequadamente;
- Desenvolver e implementar mecanismos de alerta para situações de desvios aos limites internos estabelecidos;
- Emitir recomendações baseadas nos resultados das avaliações realizadas e desenvolver um acompanhamento contínuo das situações identificadas;
- Fornecer informações e análises independentes sobre os activos imobiliários);
- Reportar aos órgãos de administração – em sede de Comité de Controlo de Gestão – qualquer situação de incumprimento, real ou prospectivo, ao quadro de Controlo Interno definido, incluindo as respectivas causas, informando as áreas envolvidas e recomendando eventuais soluções.

9. Responsabilidade da Política

É da responsabilidade de todas as partes envolvidas a divulgação dos termos desta Política e conscientizá-la sobre a necessidade de sua observância.

Quaisquer situações, excepções e/ou esclarecimentos sobre a aplicação desta Política o colaborador poderá contactar seu superior imediato ou a Direcção de Alienação de Activos.

10. Incumprimentos

O incumprimento das regras descritas nesta Política pode ser considerado violação grave dos deveres de conduta e, em consequência, pode dar lugar à aplicação de medidas disciplinares, sanções contratuais ou a eventual responsabilidade criminal.



11. Interpretação

A presente Política deverá ser interpretada em conformidade com as normas legais estatutárias que sejam aplicáveis, cabendo ao Conselho de Administração resolver as dúvidas de interpretação que possam surgir.

12. Divulgação

A presente Política será objecto de divulgação interna através da publicação na página da internet do Banco.

13. Aprovação e Alterações

A presente Política é revista com uma periodicidade mínima anual. A Direcção de Alienação de Activos pode, no entanto, propor ao Conselho de Administração a revisão da Política num prazo inferior, sempre que se considere oportuno.

A mesma também poderá ocorrer sempre que se verifiquem alterações no contexto em que o Banco desenvolve as suas actividades, nomeadamente quando ocorrem alterações legais ou quaisquer outras consideradas relevantes.

A presente Política foi aprovada pelo Conselho de Administração do Banco, podendo apenas ser alterada por deliberação deste órgão.

14. Considerações Finais

A coordenação e execução da Política de Gestão, Venda e Monitorização de Activos Imóveis é da Direcção de Alienação de Activos (DAA), onde deve ser dirigida quaisquer questões relacionadas a esta política.

Os casos omissos nessa Política, deverão ser submetidos pela Director da DAA à decisão da Comissão Executiva e do Conselho de Administração

As situações de excepcionalidade, devidamente justificadas e comprovadas mediante plano de utilização apresentado pelo solicitante, deverão ser submetidas pelo Director da DAA à decisão da Comissão Executiva do Conselho de Administração.

O tratamento de dados pessoais que derivar do cumprimento desta Política, deverá acontecer em conformidade à Lei Geral de Protecção de Dados Pessoais.