

Princípios Orientadores da Venda de Imóveis pelo Millennium bcp

A presente Política define os princípios orientadores que devem ser observados pelo Banco Comercial Português, S.A. (adiante também apenas “Millennium bcp” ou “Banco”) na estruturação dos processos de venda de direitos sobre imóveis não afetos à exploração, conferindo transparência ao processo e aos critérios de decisão adotados para conclusão de operações de vendas de imóveis próprios, aplicando-se à venda de imóveis de que o Millennium bcp é proprietário mercê de os ter adquirido por via de dação em cumprimento, ou por via de adjudicação em processos judiciais, em ambos os casos no quadro de operações de cobrança dos respetivos créditos, bem como à venda de imóveis de que é proprietário e que deixaram de estar afetos à respetiva atividade.

Encontram-se definidos nos normativos internos do Millennium bcp os procedimentos de gestão de risco de *compliance*, em particular de prevenção do risco de branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo (BCFT), associados à venda de imóveis.

1. Critérios de Decisão

O propósito do Millennium bcp é o de promover a venda de imóveis de que é proprietário que não estejam afetos à sua atividade, 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 atividade do Banco.

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

(i) O proponente não cumpra, em termos satisfatórios para o Banco, os deveres que emergem da legislação aplicável, designadamente de identificar os proponentes/adquirentes e seus beneficiários efetivos, previstos na Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto, diploma que estabelece medidas de combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo.

(ii) O proponente não produza junto do Millennium bcp evidência de que dispõe dos fundos para pagamento do preço proposto, ou que tem assegurado o financiamento do remanescente do preço devido pela compra e venda;

(iii) O proponente não produza prova documental, em termos satisfatórios para o Millennium bcp, da origem dos fundos que aquele utilizará para liquidar o preço proposto;

O Millennium bcp reserva-se ainda o direito de não considerar propostas que:

(iv) Existam registo de incidentes não justificados em nome do proponente, dos seus representantes ou beneficiários efetivos;

(v) Sujeitem a aquisição do imóvel a determinadas condições indicadas pelo proponente;

(vi) O proponente indique um prazo para a celebração do contrato definitivo de compra e venda superior ao que consta das condições anunciadas pelo Millennium bcp, ou quando o anúncio for omissivo na indicação desse prazo, igual ou superior a 90 dias.

2. Modalidades de venda

Os imóveis propriedade do Millennium bcp podem ser vendidos segundo uma das modalidades a seguir enunciadas, encontrando-se definida nos normativos internos do Banco a atribuição da competência para a sua escolha, bem como para autorizar a venda de determinado imóvel numa modalidade aqui não prevista:

a) A venda pelo preço anunciado ao público para comercialização – O imóvel é anunciado por determinado preço no site do Imobiliário do Millennium bcp com o endereço www.millenniumbcp.pt.

Nestes casos, sem prejuízo do consignado anteriormente neste documento 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 respetivo 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 no respetivo site do Imobiliário do anúncio que publicita a venda do imóvel sendo aí inserido no respetivo anúncio a menção “RESERVADO” por um prazo inicial de 15 dias, que pode ser prorrogado mediante autorização do Diretor Coordenador da DCEI. Não sendo celebrado o CPCV ou contrato definitivo de compra e venda naquele prazo, reiniciar-se-á o processo de promoção da venda daquele imóvel, removendo-se a menção “RESERVADO” do respetivo anúncio inserido no site do Imobiliário.

b) A venda sob regime de “melhor oferta com preço base” - O imóvel é anunciado no site do Imobiliário do Millennium bcp com o endereço www.millenniumbcp.pt, 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 receção de propostas, o Banco apreciará as propostas recebidas e adotará 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 titular 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 do Diretor Coordenador da DCEI.

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 no respetivo site do Imobiliário do anúncio que publicita a venda do imóvel sendo aí inserido no respetivo anúncio a menção “RESERVADO” por um prazo inicial de 15 dias, que pode ser prorrogado mediante autorização do Diretor Coordenador da DCEI. Não sendo celebrado o CPCV ou contrato definitivo de compra e venda naquele prazo, reiniciar-se-á o processo de promoção da venda daquele imóvel, removendo-se a menção “RESERVADO” do respetivo anúncio inserido no site do Imobiliário.

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 Millennium bcp poderá, uma vez querendo, no momento que considerar adequado, promover a respetiva venda por outra qualquer modalidade aqui prevista nas alíneas a), c), d) e e), aplicando-se neste caso o regime definido para a estruturação e decisão dessa modalidade de venda.

c) A venda em regime de “leilão” – A realização do leilão, que pode ter por objeto a venda de um ou mais imóveis, é comunicada pela forma e meios que forem definidos no regulamento do leilão, bem como é anunciada no site do Imobiliário do Millennium bcp com o endereço www.millenniumbcp.pt, 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 entidade 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, 5% 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 83/2017, de 18 de agosto), não for celebrado o CPCV nos 10 (dez) dias úteis imediatos ao termo do leilão, o Millennium bcp pode iniciar um novo processo de promoção de venda do imóvel por qualquer das modalidades previstas nas alíneas a), b), d) a e), ou iniciar o processo de contratualização da venda

daquele imóvel com o proponente que tenha apresentado o segundo lance mais elevado naquele leilão.

d) A venda de imóveis “em lote” – Entende-se por venda “em lote” a venda de um conjunto de imóveis, correspondendo a diferentes descrições prediais, no quadro de uma única operação.

O Banco de modo próprio, ou com o apoio de consultores e assessores externos, estruturará um processo de venda competitiva, definindo como decorrerá o respetivo processo e quais as condições de participação, convidando a nele participarem investidores institucionais que operem no mercado que possam ter interesse na aquisição daquele tipo de ativos imobiliários.

O Banco informará previamente os investidores institucionais potencialmente interessados e selecionados sobre a forma que poderão levar a termo a sua “*due diligence*” sobre os ativos imobiliários que integram o “lote”, bem como o prazo dentro do qual receberá propostas de aquisição do “lote” de imóveis em venda. O Banco poderá, uma vez querendo, disponibilizar previamente a todos os investidores institucionais selecionados a minuta de contrato que propõe para a contratualização daquela operação de venda de ativos imobiliários.

No decurso deste processo o Banco poderá ajustar a composição do lote, introduzindo ou retirando imóveis, designadamente em resultado de vendas e ou compromissos de venda que se tenham concretizado no decurso do período de *due diligence*, devendo informar disso mesmo os investidores institucionais interessados, concedendo-lhes a possibilidade de reverem a sua proposta em função das alterações introduzidas na composição do lote de imóveis em venda.

No caso de vendas “em lote”, o Millennium bcp apreciará e decidirá sobre as propostas apresentadas pelos potenciais compradores, sendo que o Banco se reserva a faculdade de uma vez querendo, só considerar as propostas que apresentem um preço único e global para o “lote”, sem prejuízo de a cada descrição predial que integre o “lote” ser atribuído pelo proponente um preço unitário, para efeitos de cumprimento das obrigações legais e/ou fiscais.

e) A venda direta, ou através de mediador, com ou sem exclusividade – O Millennium bcp poderá encarregar um mediador imobiliário detentor da licença AMI emitida pelo Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção (IMPIC), para, 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 Imobiliário do Millennium bcp com o endereço www.millenniumbcp.pt.

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

imóvel, bem como de promover a venda direta desses imóveis no site do imobiliário do Banco com o endereço www.millenniumbcp.pt.

O mediador imobiliário identificado no site do imobiliário do Banco com o endereço www.millenniumbcp.pt como “Contacto” para determinado imóvel terá, sem a menção de que atua em exclusividade, tem o direito a promover a venda desse imóvel em exclusividade durante um prazo inicial de 10 (dez dias) a contar do primeiro dia de publicação anúncio naquele site da venda do imóvel. Decorrido este prazo, qualquer mediador imobiliário com quem o Millennium bcp tenha celebrado um contrato de prestação de serviços de mediação imobiliária que esteja em vigor poderá também promover a venda do referido imóvel nas condições que com ela estiverem contratadas.

f) A venda por negociação particular – A venda do imóvel resulta de negociação direta estabelecida entre o proponente e o Banco, sem que tenha sido previamente anunciada a respetiva venda no site do Imobiliário do Millennium bcp com o endereço www.millenniumbcp.pt, 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.

3. Publicitação da venda

Por regra, o Millennium bcp anunciará, no respetivo site do Imobiliário no endereço www.millenniumbcp.pt, por prazo não inferior a 15 dias a promoção da venda dos imóveis de que é proprietário. Constituirão exceção a esta regra: (i) a venda de imóveis na modalidade negociação particular aplicável nos casos enunciados na alínea f) do precedente ponto 2; (ii) a venda de imóveis “em lote”; bem como (iii) a modalidade venda pelo preço anunciado ao público para comercialização, porquanto nesta a publicitação da venda pode ser interrompida, mesmo antes de decorrido aquele prazo mínimo, logo que aceite pelo Banco uma proposta de aquisição do imóvel pelo preço anunciado para a sua venda.

4. Incentivos e Promoções

O Millennium bcp pode associar a qualquer daquelas modalidades de venda promoções ou incentivos de natureza temporária dirigidos aos adquirentes, ou aos mediadores imobiliários.

5. Custos e Despesas

Os proponentes suportarão todas as despesas com a preparação e apresentação das respetivas propostas de aquisição de imóveis do Banco, não tendo direito a reclamar do Millennium bcp o seu reembolso, ou qualquer indemnização ou compensação em virtude de aquelas não terem sido consideradas ou aceites.

6. Multiplicidade de Propostas do mesmo Beneficiário último

Cada proponente só será admitido a, em cada momento, apresentar uma proposta de aquisição por imóvel. Se um proponente apresentar mais do que uma proposta para o mesmo imóvel, o Millennium bcp considerará que aquele está vinculado pela proposta de valor mais elevado.

7. Pagamento de sinal

O valor do sinal e princípio de pagamento a ser entregue pelo proponente ao Millennium bcp na data da assinatura do CPCV, será aquele que constava da respetiva 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 5% do preço, com um mínimo de € 2.500,00 (dois mil e quinhentos euros).

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 30 (trinta) dias após a celebração do CPCV do imóvel.

8. Retirada de Vendas

Por regra, apenas depois de iniciado o processo de contratação do CPCV, ou à celebração do correspondente contrato definitivo de compra e venda sem precedência de CPCV, é que Millennium bcp promove a suspensão da promoção no respetivo site do Imobiliário do anúncio que publicita a venda do imóvel. Todavia, para imóveis com características específicas, o Millennium bcp poderá aceitar suspender a promoção e anúncio da sua venda, durante um curto período de tempo, para que determinado interessado na sua aquisição possa efetuar uma *due diligence*, designadamente à situação registral e matricial do imóvel.

9. Reinício do Processo de Venda

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 83/2017, de 18 de agosto), não for celebrado o CPCV nos 10 (dez) dias úteis imediatos à aceitação da proposta, ou se for resolvido o CPCV anteriormente contratado, o Millennium bcp pode iniciar um novo processo de promoção de venda do imóvel, ou iniciar o processo de contratualização da venda com o proponente que em momento subsequente tenha aceitado o preço anunciado e os termos contratuais.

10. Melhoria de Preço

Se no prazo indicado para análise pelo Banco das propostas de aquisição recebidas para a venda de imóveis numa das modalidades previstas nas alíneas b) e d) do ponto 2 deste documento, o Banco constatar que é igual ou inferior a 10% a diferença entre o melhor preço proposto e o preço que decorre de quaisquer outras propostas apresentadas, o Banco pode, uma vez querendo, convidar por escrito esses proponentes, que não estejam excluídos em virtude dos “Critérios de Decisão” anteriormente enunciados, a reverem/“melhorarem” as respetivas propostas no prazo que fixar para o efeito. A revisão/“melhoria” da proposta – que ocorrerá uma só vez - só será considerada se for superior a 2% do melhor preço anteriormente apresentado.

Nos 10 (dez) dias úteis seguintes ao termo deste novo prazo para revisão/“melhoria” das propostas o Millennium bcp adotará e transmitirá uma decisão final, seguindo-se a fase de contratualização do CPCV.

11. Financiamento da aquisição

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 respetivos órgãos internos de análise e decisão de risco de crédito.

A circunstância de, para o efeito, ter sido submetido pelo proponente ao Millennium bcp, 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 adotar uma decisão final sobre o processo de venda, ou para contratualizar a operação de compra e venda de determinado imóvel.

Do mesmo modo, a circunstância do Millennium bcp ter aprovado um pedido de concessão de crédito que lhe foi dirigido por determinado proponente destinado a financiar o preço de aquisição por aquele proposto para a aquisição de determinado imóvel, esse facto não pode interpretado pelo proponente, ou por terceiros, como aceitação pelo Banco da proposta de aquisição do imóvel que tenha sido submetida ou por terceiros, como aceitação pelo Banco da proposta de aquisição do imóvel que tenha sido submetida ou venha a ser por aquele proponente.