



**POLÍTICA DE SELEÇÃO DE PERITOS AVALIADORES DE IMÓVEIS E
OUTRAS GARANTIAS**

**CAIXA DE CRÉDITO AGRÍCOLA MÚTUO
TORRES VEDRAS, CRL**



AGOSTO 2024

I. CONTROLO DE VERSÕES

Versão	Data	Nome	Alteração
1.0	17/06/2021	Política de Seleção de Peritos Avaliadores Independentes e de Avaliações das Garantias	
2.0	29/07/2021	Política de Seleção de Peritos Avaliadores Independentes e de Avaliações das Garantias	
3.0	29/03/2023	Política de Seleção de Peritos Avaliadores de Imóveis e de Avaliações das Garantias	
4.0	23/04/2024	Política de Seleção de Peritos Avaliadores de Imóveis e outras Garantias	
5.0	28/05/2024	Política de Seleção de Peritos Avaliadores de Imóveis e outras Garantias	
6.0	20/08/2024	Política de Seleção de Peritos Avaliadores de Imóveis e outras Garantias	

II. PROCESSO DE APROVAÇÃO

Órgão / Unidade de Estrutura (UE)	Opinião / Parecer	Aprovação	Data
Conformidade	✓		14/08/2024
Gestão de Riscos	✓		14/08/2024
Conselho de Administração		✓	20/08/2024
Conselho Fiscal	✓		16/08/2024
Assembleia Geral			

III. PROCESSO DE DIVULGAÇÃO

Nível de divulgação	Confidencial	Restrita	Pública
			✓
Meios de divulgação	Comunicado	Intranet	Internet
		✓	✓
Órgãos / U.E. com acesso e notificação			

ÍNDICE

1. OBJETO.....	4
2. ÂMBITO DE APLICAÇÃO.....	4
3. BASE LEGAL	4
4. ENQUADRAMENTO	5
5. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DE PERITOS PELA CCAMTV	5
6. PROCESSO DE CONTRATAÇÃO DE PERITOS PARA O PAINEL.....	7
7. MONITORIZAÇÃO DA INDEPENDÊNCIA DO PERITO	9
8. PROCESSO DE ESCOLHA DO PERITO PERANTE A NECESSIDADE DE PROCEDER A UMA AVALIAÇÃO E PROCESSO DE AVALIAÇÃO	10
9. REAVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	12
10. DESCIDA SIGNIFICATIVA DO VALOR DA GARANTIA IMOBILIÁRIA	13
11. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	13
12. EVIDÊNCIA FORMAL DO COLATERAL	17
13. MONITORIZAÇÃO E CONTROLO	17
14. APROVAÇÃO, NATUREZA, VIGÊNCIA, REVISÃO E DISPOSIÇÃO TRANSITÓRIA	18

1. OBJETO

1.1 A presente política interna (“**Política**”) estabelece as regras que disciplinam a seleção e contratação de peritos avaliadores de imóveis e outras garantias (“**Peritos**”) por parte da Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Torres Vedras, C.R.L. (“**CCAMTV**” ou “**Instituição**”), tendo em vista o cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis na matéria.

1.2 A Política também estabelece as regras e procedimentos a observar pela CCAMTV e pelos Peritos na avaliação de bens imóveis e outras garantias.

2. ÂMBITO DE APLICAÇÃO

2.1 São destinatários da Política os órgãos sociais da CCAMTV e respetivos membros, os funcionários e colaboradores (independentemente da natureza do respetivo vínculo) e os Peritos com quem a CCAMTV estabeleça qualquer tipo de relação contratual no âmbito das atividades disciplinadas pela Política.

2.2 Na eventualidade de conflito entre uma norma legal ou regulamentar ou qualquer outro normativo interno da CCAMTV e a Política, ou em caso de dúvida interpretativa sobre as disposições desta última, deve sempre ser observada a regra ou a interpretação mais rígida e abrangente.

2.3 O disposto na Política aplica-se igualmente a outros ativos que não imóveis, com as respetivas adaptações.

3. BASE LEGAL

3.1 A Política foi preparada com base e por referência às disposições previstas nos seguintes instrumentos legais ou regulamentares, sem prejuízo de outros que se possam igualmente aplicar ou vir a aplicar à CCAMTV ou aos Peritos:

- (i) Regulamento (UE) n.º 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de junho de 2013 (conforme sucessivamente alterado), relativo aos requisitos prudenciais para as instituições de crédito e para as empresas de investimento e que altera o Regulamento (UE) n.º 648/2012 (“**Regulamento 575/2013**”);
- (ii) Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de dezembro (conforme sucessivamente alterado), que altera o Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras;
- (iii) Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro, que regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro nacional (“**Lei 153/2015**”);

- (iv) Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, que rege o regime dos contratos de crédito relativos a imóveis;
- (v) Orientações da Autoridade Bancária Europeia EBA/GL/2020/06, de 29 de maio de 2020, sobre a concessão e monitorização de empréstimos (“**Orientações EBA/GL/2020/06**”);
- (vi) Portaria n.º 124/2018, de 7 de maio, que define os requisitos e as condições aplicáveis ao seguro de responsabilidade civil dos peritos avaliadores; e
- (vii) Circular Informativa n.º 1/ANAI/2021, de 3 de novembro de 2021, sobre a adoção e implementação das Normas Internacionais e Europeias de Avaliação.

4. ENQUADRAMENTO

4.1 A avaliação de bens imóveis ou móveis que garantam quaisquer operações de crédito, concedidas ou a conceder pela CCAMTV, ou que se pretenda que integrem o ativo da Instituição por motivo de recuperação de crédito, só pode ser efetuada por um Perito que tenha sido selecionado para colaborar com a CCAMTV nos termos descritos na Política.

4.2 Esta avaliação por Perito é obrigatória, sendo feita em momento contemporâneo ou anterior da concessão do crédito a que diz respeito, e deve ser preparada com rigor e nos termos descritos na Política, na legislação e demais regulamentação aplicável.

4.3 A escolha dos Peritos que se destinam a colaborar com a Instituição é feita exclusivamente nos termos da presente Política.

5. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DE PERITOS PELA CCAMTV

5.1 Todas as avaliações de bens imóveis ou móveis são realizadas por avaliadores qualificados independentes, com estatuto de «*perito avaliador de imóvel*» nos termos conferidos pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“**CMVM**”) ou equivalente, e com a idoneidade, as qualificações, capacidades, recursos e experiência profissionais necessárias para proceder a uma avaliação objetiva, completa, imparcial e independente de imóveis ou móveis oferecidos à CCAMTV em garantia ou como colateral de operações de crédito.

5.2 As avaliações de bens móveis ou imóveis utilizados como garantia devem cumprir todas as regras legais e regulamentares aplicáveis, nacionais ou internacionais, em particular as resultantes do Regulamento 575/2013, da Lei 153/2015 e das Orientações EBA/GL/2020/06, onde se destaca a orientação sobre a adoção das normas internacionais emitidas pelo Conselho Internacional das Normas de Avaliação, as normas de avaliação europeias do Grupo Europeu de Associações de Avaliadores e as normas da *Royal Institution of Chartered Surveyors*.

5.3 A CCAMTV seleciona Peritos a todo o tempo e de maneira a não associar a escolha de qualquer Perito a uma operação de crédito em concreto. Todos os Peritos selecionados pela CCAMTV destinam-se a integrar um painel de Peritos da Instituição (“**Painel**”), cujos detalhes de utilização pela Instituição se detalham no capítulo 6.

5.4 Só podem prestar serviços de avaliação de imóveis ou móveis à CCAMTV e integrar o Painel os Peritos que, cumulativamente e de forma contínua, preencham os requisitos indicados nos parágrafos anteriores e ainda:

- a. Declarem, em geral e relativamente a cada avaliação em concreto, que o desempenho da atividade de Perito perante a CCAMTV não gera qualquer situação de conflito de interesses;
- b. Sejam profissionalmente competentes e cumpram com todos os requisitos determinados pela CMVM, pela autoridade competente do país de origem e por outras entidades cujas normas profissionais lhes sejam aplicáveis e aceites pelo próprio Perito relativamente a si mesmo e/ou a cada avaliação em concreto;
- c. Tenham os conhecimentos necessários, em particular sobre o objeto da avaliação, o mercado de imobiliário pertinente, a localização do imóvel e respetivo uso previsto, e a finalidade da avaliação, entre outros;
- d. Caso sejam pessoas coletivas, assegurem dispor de recursos humanos, financeiros e materiais suficientes para o desempenho das suas funções como Peritos da CCAMTV nos termos da Política;
- e. Disponham de seguro de responsabilidade civil profissional com a cobertura legalmente exigível;
- f. Adiram expressamente ao Código de Conduta da Instituição e à Política de Prevenção de Conflitos de Interesses e Transações com Partes Relacionadas da CCAMTV e assegurem o respetivo cumprimento durante todo o tempo do seu vínculo contratual à Instituição; e
- g. Sejam independentes do processo de decisão do crédito e não se encontrem em nenhuma situação suscetível de configurar uma incompatibilidade, nos termos do disposto no art. 19.º da Lei 153/2015.

5.5 Qualquer Perito deve ser capaz de apresentar evidência documental do cumprimento dos critérios previstos neste capítulo não só no momento da contratação, mas em momento posterior e durante a vigência do contrato com a CCAMTV, sempre que esta lho solicite.

5.6 Tratando-se de Peritos que sejam pessoas coletivas, estas asseguram o cumprimento, a todo o tempo, de todas as políticas e procedimentos internos dos Peritos, das políticas e procedimentos

internos da CCAMTV e do Código de Conduta da CCAMTV por parte de todos os seus profissionais, independentemente da natureza do respetivo vínculo.

5.7 Os Peritos comprometem-se a notificar imediatamente a CCAMTV de qualquer evento ou facto superveniente que seja suscetível de colocar em causa a verificação de qualquer dos critérios listados neste capítulo.

6. PROCESSO DE CONTRATAÇÃO DE PERITOS PARA O PAINEL

6.1 O Conselho de Administração assegura que, a todo o tempo, a CCAMTV dispõe de um Painel com um mínimo de cinco Peritos contratados pela CCAMTV, nos termos do presente capítulo, para cobrir as necessidades de avaliação da CCAMTV, nos vários segmentos relevantes, e assegurando uma correta dispersão e rotatividade entre os Peritos que permita impedir ou mitigar o risco de concentração de avaliações por Perito, seja em número ou volume de valor avaliado.

6.2 Compete ao Departamento Administrativo avaliar todos(as) os(as) candidatos(as) a Peritos de acordo com os critérios indicados no capítulo 5. ou outros que normas legais ou regulamentares venham a indicar, de forma a, com o apoio das demais unidades de estrutura relevantes da CCAMTV, preparar para o Conselho de Administração um dossier com todos os documentos e informações relativas a um(a) candidato(a) a Perito que atestem o preenchimento desses critérios.

6.3 O Departamento Administrativo deve ponderar também a qualidade e eficiência do processo de avaliação proposto pelo(a) candidato(a) a Perito, em particular no impacto que tem na integridade e independência do Perito, assim como a adequação do valor da proposta apresentada em relação à dimensão, complexidade e risco da atividade da CCAMTV e dos bens a avaliar.

6.4 A proposta do Departamento Administrativo deve agrupar os critérios de elegibilidade em dois níveis distintos:

- i.** Avaliação técnica da proposta do(a) candidato(a) a Perito:
 - a)** Registo do(a) candidato(a) a Perito junto da CMVM;
 - b)** Independência do(a) candidato(a) a Perito;
 - c)** Experiência anterior, nomeadamente no sector financeiro;
 - d)** Tempo e recursos que serão afetos ao trabalho a desenvolver;
 - e)** Abordagem técnica adotada, incluindo conhecimentos em avaliação imobiliária, relativamente ao tipo de ativo, seu fim ou utilização prevista e localização em que se encontra, nomeadamente atendendo ao conhecimento das regras de avaliação resultantes do artigo 208.º, n.º 3, alínea b) e artigo 229.º Regulamento 575/2013 e das Orientações EBA/GL/2020/06;

f) Demais critérios e requisitos previstos na Política e demais legislação ou regulamentação aplicável; e

- ii. Avaliação financeira da proposta do(a) candidato(a) a Perito. É atribuída uma ponderação para a avaliação financeira da proposta, que não poderá exceder a ponderação da avaliação técnica.

6.5 Concluído o processo de análise e avaliação, o Conselho de Administração delibera sobre a contratação do Perito e integração no Painel com base nas recomendações do Departamento Administrativo e caso entenda que preenche os critérios de elegibilidade de admissão e constitui uma proposta vantajosa para a CCAMTV.

6.6 A fundamentação da contratação do Perito deve constar da ata da reunião do Conselho de Administração em que a deliberação tiver sido tomada e o dossier de suporte à decisão deve estar anexo à mesma.

6.7 A prestação de serviços de avaliação por Perito é sempre precedida da celebração de um contrato escrito entre o Perito e a CCAMTV (“**Contrato**”), a celebrar após a deliberação prevista no ponto anterior e antes da emissão de qualquer avaliação. O Contrato respeita o *template* previamente aprovado pelo Gabinete Jurídico (sendo qualquer alteração a este *template* sujeita à validação prévia do Gabinete Jurídico), e inclui uma declaração expressa do Perito do compromisso de cumprir continuamente todos os requisitos previstos na Política e no contrato e de integrar o Painel sob pena de resolução do Contrato por motivo justificado e a iniciativa da CCAMTV.

6.8 Ao integrar o Painel, o Perito aceita que a CCAMTV pode solicitar a emissão de avaliações, pelo número de vezes, com a periodicidade e durante o tempo previsto no Contrato, comprometendo-se o Perito a prestar o serviço solicitado com o máximo rigor, qualidade e em cumprimento dos prazos previstos no Contrato.

6.9 O Departamento Administrativo é responsável pela manutenção de um ficheiro *excel* harmonizado e atualizado com todos os Peritos contratados pela CCAMTV, de onde devem constar os elementos de identificação de cada Perito, bem como a demais informação sobre cada Perito e o respetivo processo e critérios de seleção que o Departamento Administrativo entenda relevante.

6.10 Qualquer unidade de estrutura da CCAMTV que detete (i) um risco acrescido de concentração nos termos referidos no ponto 6.1., (ii) um desempenho sistematicamente deficitário ou insatisfatório de um Perito, (iii) um incumprimento superveniente dos critérios de seleção indicados no capítulo 5., ou (iv) uma insuficiência no número de Peritos do Painel, pode reportar esse(s) facto(s) ao

Departamento Administrativo para que este desencadeie o processo de identificação de novos Peritos.

6.11 O Perito não pode subcontratar qualquer tarefa objeto do Contrato.

7. MONITORIZAÇÃO DA INDEPENDÊNCIA DO PERITO

7.1 De modo a eliminar ou, não sendo tal possível, mitigar o risco de ocorrência de conflitos de interesses, o Gabinete de Conformidade da CCAMTV, com o apoio do Departamento de Crédito e do Departamento Administrativo, conforme entenda conveniente, deve confirmar junto do Perito (ou de um familiar deste em primeiro grau) que for sorteado para fazer uma avaliação, e previamente a esta, que cumpre os seguintes requisitos:

- a)** Não está(ão) envolvido(s) no pedido, processamento, avaliação, decisão, contratação ou subscrição de quaisquer contratos de crédito, independentemente da respetiva natureza ou modalidade de contratação;
- b)** Não se guia(m) ou é(são) influenciado(s) pela qualidade creditícia ou solvabilidade do mutuário;
- c)** Não tem/têm um conflito de interesses real ou potencial, presente ou futuro, no que respeita ao imóvel em questão, ao processo de avaliação ou ao resultado da avaliação, nomeadamente se o montante das comissões a pagar ao Perito pela prestação dos seus serviços de avaliação não está ligada ao resultado de nenhuma avaliação em concreto, ao valor do imóvel ou não contribui, de forma alguma, para a criação ou agravamento de um conflito de interesses;
- d)** Não tem/têm um interesse, direto ou indireto, no imóvel;
- e)** Não tem/têm qualquer relação com o comprador ou o vendedor do imóvel.

7.2 A verificação da independência também é feita através de análises e controlos de qualidade, a realizar pelo Gabinete de Auditoria Interna ou pelo Gabinete de Conformidade, no âmbito das respetivas competências, nomeadamente quanto ao conteúdo dos relatórios de avaliação dos Peritos.

7.3 O Gabinete de Conformidade avalia e formaliza, em documento autónomo, com base nos requisitos enumerados, a análise efetuada do risco de conflitos de interesse dos avaliadores externos independentes e seus familiares, no que respeita a cada operação de crédito, ou incluindo-o na “*Minuta de revisão crítica dos Relatórios de Avaliação dos Peritos Avaliadores de Imóveis (Peritos)*”

7.4 Compete ao Conselho Fiscal, periodicamente, coadjuvado por quaisquer unidades de controlo interno da CCAMTV, a monitorização permanente da independência dos Peritos.

8. PROCESSO DE ESCOLHA DO PERITO PERANTE A NECESSIDADE DE PROCEDER A UMA AVALIAÇÃO E PROCESSO DE AVALIAÇÃO

8.1 A escolha de cada Perito é feita de forma aleatória sempre que possível, utilizando-se para o efeito um sistema de sorteio ou equivalente, cujo controlo dependa do Departamento Administrativo.

8.2 Antes de cada sorteio, compete ao Departamento Administrativo verificar a elegibilidade de todos os Peritos do Painel para a avaliação em causa. Para os efeitos desta Política e sem prejuízo do previsto no ponto 8.7., considera-se que um Perito não é elegível para uma determinada avaliação se, relativamente a esse exercício: (i) estiver em situação de conflito de interesses ou incompatibilidade nos termos descritos nesta Política; (ii) tiver sido selecionado para emitir a avaliação imediatamente anterior à que agora se proporia; (iii) tiver sido selecionado pela CCAMTV para emitir mais de 20% das avaliações do último trimestre; (iv) já tiver avaliado o imóvel nos últimos 24 (vinte e quatro) meses a propósito de outra operação de crédito (incluindo renovações de crédito ou extensões de maturidades); (v) tiver avaliado, nos últimos 24 (vinte e quatro) meses, um imóvel no contexto de uma operação de crédito com o mesmo mutuário ou titular do imóvel ou que de alguma forma beneficiasse, direta ou indiretamente, o mesmo mutuário ou titular do imóvel; (vi) indicar que não tem qualquer experiência em avaliar o imóvel em causa; ou (vii) recusar avaliar o imóvel, por motivo de doença ou indisponibilidade justificada.

8.3 Excluídos da listagem do sorteio os Peritos considerados inelegíveis nos termos do ponto 8.2., o Departamento Administrativo faz o sorteio e indica ao Departamento de Crédito qual o Perito sorteado, cabendo ao Departamento de Crédito contactar esse Perito e fornecer-lhe todos os elementos necessários para que o Perito emita a avaliação.

8.4 Previamente à realização de visita de avaliação deve ser disponibilizado ao Perito, caso existam, pelo menos:

- a)** A certidão da conservatória do registo predial atualizada ou código de acesso *online* válido;
- b)** A caderneta predial atualizada;
- c)** Plantas do imóvel e, se e conforme aplicável, licenças de utilização, certificados energéticos, projetos aprovados e fichas técnicas de habitação;
- d)** Apólices válidas de seguros (obrigatórios ou facultativos) que incidam sobre o imóvel; e
- e)** Outros documentos que se venham a revelar necessários ou que o Perito possa solicitar.

8.5 Todas as avaliações a imóveis envolvem obrigatoriamente uma visita completa do Perito ao interior e ao exterior do imóvel. A CCAMTV pode permitir que um Perito não faça esta visita no caso de imóveis destinados à habitação em mercados que o Banco de Portugal e/ou a CMVM considere(m) desenvolvido e maduro, caso em que basta ao Perito proceder a uma avaliação documental sustentada por modelos estatísticos avançados. Todavia, o Perito não deve recorrer à avaliação documental caso a medida de confiança do modelo estatístico indicar um nível de baixa robustez ou se o Perito tiver informações relativas ao imóvel que o/a façam duvidar do valor proposto.

8.6 É desde já vedada a entrega do resultado da avaliação do imóvel a qualquer Perito realizado por outro Perito.

8.7 A única situação de exceção em que a CCAMTV aceita que um mesmo Perito faça avaliações sucessivas ao mesmo imóvel são os relatórios de avaliação sobre imóveis apreciados para efeitos de crédito relativo a projetos de construção, reabilitação de imóveis ou de obras de melhoramento, assim como a ampliação e requalificação de imóveis – nestas casos, até por efeito da necessidade de consistência de metodologia, e mitigação do risco de perda de informação –, deve o mesmo Perito realizar todas as avaliações até à conclusão do projeto ou da obra, num espaço de tempo que nunca pode ultrapassar os 36 (trinta e seis) meses.

8.8 Após as análises necessárias, o Perito emite uma avaliação imparcial, clara, transparente e objetiva, e cada avaliação é vertida num relatório final (“**Relatório de Avaliação**”) que fornece todas as informações necessárias sobre o processo de avaliação e o imóvel, indicando quem solicitou a avaliação e se foi requerida num contexto de obtenção de crédito, renovação de crédito, ajustes contratuais ou alterações estruturais, bem como:

- a) O valor de referência do imóvel;
- b) As abordagens, metodologia e principais parâmetros e pressupostos utilizados pelo Perito para determinar o valor;
- c) Uma descrição do imóvel, incluindo o(s) seu(s) uso(s) atual, se for caso disso, bem como o tipo e qualidade do bem, incluindo a antiguidade e o estado de conservação;
- d) Uma descrição da localização do imóvel, das condições do mercado local e da liquidez;
- e) As características jurídicas do imóvel;
- f) Quaisquer circunstâncias conhecidas que possam afetar o valor no curto prazo, incluindo chamadas de atenção e comentários em relação a quaisquer questões que afetem o grau de certeza ou incerteza; e

g) Todos os demais elementos previstos no Anexo da Lei 153/2015.

8.9 Cada Perito é responsável, nos termos da Lei 153/2015 e do Contrato, pelo conteúdo e entrega dos Relatórios de Avaliação que aceita emitir. No caso da emissão de uma avaliação com recurso a modelos estatísticos, o Perito pode utilizar esses modelos apenas como ferramenta de apoio para a emissão do Relatório de Avaliação, e sem que essa ferramenta atenua ou dispense o Perito da sua responsabilidade.

8.10 O Departamento de Crédito confirma, através de uma análise crítica tendo por referência um critério de razoabilidade, que cada Relatório de Avaliação contém os elementos indicados no ponto 8.8. e que os mesmos estão redigidos de forma completa, compreensível e transparente, em particular permitindo garantir que (i) todas as abordagens e pressupostos são suscetíveis de compreensão de forma clara e transparente pelos destinatários do Relatório de Avaliação; (ii) os pressupostos utilizados no Relatório de Avaliação foram prudentes, nomeadamente no que respeita a fluxos de caixa e taxas de desconto; e (iii) os imóveis comparáveis utilizados por referência para o valor são razoáveis e foram bem identificados no texto do Relatório de Avaliação.

9. REAVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

9.1 Os imóveis destinados à habitação que foram dados em garantia à CCAMTV são reavaliados pelo menos a cada 3 (três) anos ou com maior frequência se as condições de mercado estiverem sujeitas a alterações significativas.

9.2 No caso de operações de crédito destinadas à construção ou reabilitação de imóveis habitacionais, são efetuadas avaliações intercalares ou autos de medição para efeitos de libertação de tranches de financiamento correspondente à fase dos trabalhos relevante para esse efeito.

9.3 Os imóveis destinados a comércio e serviços, bem como os prédios rústicos, dados em garantia à CCAMTV, são reavaliados pelo menos uma vez por ano ou com maior frequência se as condições de mercado estiverem sujeitas a alterações significativas.

9.4 Sempre que ocorra uma reclassificação de um crédito para *stage 3*, é efetuada nova avaliação à garantia associada, por Perito obrigatoriamente diferente do que fez a avaliação anterior.

9.5 A reavaliação do imóvel deve ser feita, no mínimo, anualmente enquanto o crédito estiver classificado como *stage 3*.

9.6 Os imóveis que garantam operações de valor superior a 3 (três) milhões de euros ou a 5 % (cinco por cento) dos fundos próprios da CCAMTV, são reavaliados anualmente e por um Perito obrigatoriamente diferente do anterior.

9.7 As reavaliações devem ser feitas nos termos previstos na Política para as avaliações iniciais dos mesmos ativos, devendo ter particularmente em conta: (i) o tipo de imóvel; (ii) a qualidade da operação de crédito garantida; (iii) o estado de desenvolvimento e construção do imóvel; (iv) o valor do imóvel; (v) os pressupostos utilizados na avaliação; (vi) eventuais alterações nas condições do mercado; (vii) quaisquer outros elementos legal ou regulamentarmente previstos.

9.8 O Departamento de Crédito é responsável por controlar a antiguidade das avaliações existentes e por alertar o Conselho de Administração da CCAMTV para a necessidade de serem solicitadas novas avaliações.

9.9 O Departamento de Crédito é também responsável por verificar se os imóveis dados em garantia de créditos se encontram adequadamente segurados contra danos.

10. DESCIDA SIGNIFICATIVA DO VALOR DA GARANTIA IMOBILIÁRIA

10.1 Considera-se existir uma “*descida significativa do valor da garantia imobiliária*” de um imóvel quando existe uma diminuição de valor efetivo de, pelo menos, 10% (dez por cento) entre duas avaliações sucessivas.

10.2 Sempre que ocorra uma “*descida significativa do valor da garantia imobiliária*” deverá proceder-se a uma análise ao processo de crédito, de forma a que o Conselho de Administração possa decidir sobre a eventual necessidade de garantias adicionais ou de um reforço de uma ou mais das (demais) garantias já associadas ao crédito.

11. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Métodos de avaliação imobiliária

11.1 O valor da garantia é determinado pelo Perito adotando um dos seguintes métodos: (i) o método do custo, (ii) o(s) método(s) do rendimento, (iii) o método comparativo de mercado, ou (iv) o método de valor de venda imediata.

11.2 Cabe ao Perito determinar, de acordo com a Política, as melhores práticas do mercado e a independência própria da função, quais o(s) método(s) e abordagens mais adequado(s) ao caso concreto, à tipologia do imóvel a avaliar e à própria operação de crédito, atendendo particularmente a critérios de prudência e proporcionalidade.

11.3 Qualquer que seja o método escolhido, o Perito dá cumprimento às exigências legais e regulamentares vigentes, nomeadamente, mas sem limitar, às disposições relevantes do Regulamento 575/2013 e das Orientações EBA/GL/2020/06.

Método do Custo:

11.4 Neste método, o valor do imóvel é estimado com base no somatório dos valores das suas partes constituintes, nomeadamente terreno, melhoramentos no terreno e construções. Também se consideram no valor de uma edificação, os equipamentos fixos ou mobiliário, com carácter permanente e indissociável do imóvel.

11.5 No caso de imóvel com benfeitorias, ao valor do terreno dever-se-á somar o custo de reprodução das benfeitorias devidamente atualizado por fator de depreciação física aplicável, que tem em consideração quer a idade, quer o estado de conservação do imóvel.

Método(s) do Rendimento:

11.6 Através da formulação do **método do rendimento de rendas líquidas**, que representa uma forma de análise de investimento, aplicável a imóveis com capacidade de gerar receitas à data de avaliação, o valor estimado do imóvel é obtido através da capitalização da sua renda líquida, com a rigorosa seleção da taxa de capitalização que reflete a conjuntura do mercado e o grau de risco associado a este investimento.

$V = Rt$ em que:

V – Valor do rendimento

R – Rendimento líquido

t – Taxa de capitalização

A determinação dos valores de rendas líquidas é efetuada tendo como referência os valores das rendas potenciais de mercado, ou das rendas efetivas decorrentes dos contratos de arrendamento em vigor, deduzindo os encargos com condomínio, taxas municipais, IMI e com a manutenção do edificado, a não ser que o contrato de arrendamento desse imóvel disponha de forma diversa, e nesse caso, serão tidas em consideração as condições contratuais em vigor. Nos casos em que exista um contrato de arrendamento em vigor, este método deve ser sempre um dos métodos utilizados.

11.7 Com a formulação do **método do Rendimento (“Discounted Cash Flows”)**, também baseada na análise de investimentos, é aplicável a imóveis com capacidade para gerar receitas de natureza heterogénea, diferenciadas no tempo. A análise dos investimentos é realizada quer através de modelos dinâmicos, com preferência expressa pela análise por fluxos de caixa descontados, quer por utilização de fórmulas de análise financeira reconhecidamente testadas e devidamente explicitadas. O método aqui previsto é utilizado, genericamente, na avaliação de imóveis detidos

como investimento, podendo ser utilizado para estimar o seu valor de mercado ou calcular o valor em uso continuado.

Método comparativo de Mercado:

11.8 Este método deve ser usado, preferencialmente, quando se pretende estimar o valor de mercado de um imóvel, estabelecendo a comparação com dados obtidos sobre transações ou ofertas de venda, que tenham ocorrido recentemente no mercado. Para a sua materialização é imprescindível a constituição de uma amostra, com dados de mercado, relativos a imóveis com características tanto quanto possível semelhantes ao imóvel em avaliação. Para as garantias imobiliárias, a caução deve ser avaliada pelo Perito pelo valor de mercado ou por um valor inferior e o valor de mercado tem que ser por ele documentado de forma clara, justificada e transparente (artigo 229º do Regulamento 575/2013).

Método do Valor de Venda Imediata:

11.9 Neste método o valor de mercado do imóvel é apurado num contexto de operação imobiliária, em que a transação tem que ser efetuada num período de tempo especialmente curto, definindo-se como: *“a estimativa do valor pelo qual o imóvel poderá ser transacionado, tendo como ponto de partida o valor mais provável de venda, corrigido pelo efeito financeiro do tempo de absorção médio do mercado em causa, que reflete o nível de procura e de liquidez do mercado local”*.

Regras a observar

11.10 A metodologia de avaliação utilizada deve ser a mais adequada às características do ativo, servindo como referência a seguinte metodologia de abordagem (salvaguardando-se, no entanto, que as abordagens de avaliação a aplicar a cada tipo de ativo são pré-definidas pelo Perito nos termos do ponto 11.2.):

- a) Imóveis e terrenos: Em caso de utilização por parte do Perito de uma taxa de desconto para apuramento do valor do imóvel, deve ser considerado se esta taxa de desconto reflete a prática de mercado considerando as características e o estado do imóvel. No caso de projetos de construção/terrenos, devem ser considerados os aspetos específicos do imóvel nomeadamente, o licenciamento, a utilidade e as áreas de construção consideradas, entre outros condicionalismos legais ou de outra natureza que possam afetar os ativos avaliados.
- b) Outros colaterais: Para outros colaterais, deve ser considerado o valor de mercado determinado com base em avaliação atualizada (inferior a 1 ano) realizada por Perito adequado à natureza do colateral, desde que seja possível garantir a propriedade,

salvaguarda e condições de funcionamento dos bens subjacentes. Exceções a esta regra deverão ser sujeitas a julgamento profissional considerando as especificidades do ativo.

- c) Imóveis sem avaliação: No caso de não existir avaliação, ou não se conseguir garantir a propriedade e salvaguarda dos bens, o valor de avaliação do colateral a considerar para efeitos do cálculo da imparidade deve ser zero.

11.11 O Perito utiliza os métodos e metodologias mais eficazes e que transmitam uma opinião firme e adequada da avaliação do Perito, tendo em conta a natureza e conjuntura da avaliação a mensurar.

Nível 1

O nível 1 caracteriza-se por respeitar aos preços que os mercados ativos cotam para seus ativos ou passivos idênticos. As entidades relevantes conseguem aceder esses valores na data da mensuração deles para obter evidências confiáveis para o valor justo.

Nível 2

O segundo nível demonstra outros que não sejam os preços que o mercado cota e que se enquadram no nível 1, sejam eles diretos ou indiretos.

Nível 3

As entradas que possuem o nível 3 são aquelas que constituem entradas não observáveis, seja para o ativo ou para o passivo. No que diz respeito ao *fair value*, utiliza-se esses dados não observáveis na sua mensuração, caso os dados observáveis não estejam disponíveis.

Avaliação de Ativos executados

11.12 Os ativos executados devem ser avaliados pelo valor mais baixo de entre:

- a) O montante transitado dos ativos financeiros aplicado, tratando como garantias os ativos executados ou recebidos em dação em pagamento;
- b) O justo valor do ativo penhorado menos os custos de venda.

11.13 Quando o justo valor não for obtido por referência a um mercado ativo, mas com base numa técnica de avaliação (de nível 2 ou 3), é necessário proceder a alguns ajustamentos, em especial em resultado de dois fatores:

- a) A condição ou localização dos ativos, devendo o risco e as incertezas no tocante ao ativo ser incorporados na estimativa do justo valor;
- b) O volume ou o nível de atividade nos mercados no que se refere a esses ativos, devendo ser incorporada no cálculo a experiência anterior da CCAMTV no que respeita a execuções e as diferenças entre os montantes obtidos com recurso à técnica de avaliação e os montantes

finais obtidos no âmbito de execuções. Os pressupostos adotados para mensuração deste ajustamento devem ser documentados e devem ser disponibilizados à autoridade de supervisão, mediante pedido. Podem ser considerados descontos por iliquidez.

11.14 Os ativos adquiridos por recuperação de crédito em fase de construção não devem ser concluídos pela CCAMTV antes da sua revenda, sem que sejam demonstrados os méritos de tal estratégia, não devendo o custo exceder o justo valor menos os custos de conclusão da construção e de venda do ativo, tomando em conta os descontos por iliquidez adequados, como acima descrito.

11.15 Quando um ativo executado tiver ultrapassado o período de detenção médio para ativos semelhantes para os quais está em vigor uma política ativa de venda, a CCAMTV deve reanalisar o desconto por iliquidez aplicado no processo de avaliação acima descrito e aumentar tal desconto em conformidade. Nestas circunstâncias, a CCAMTV deve abster-se de reconhecer reposições/reversões da imparidade acumulada do ativo, uma vez que a sua presença prolongada no balanço é sinal de que a instituição não consegue vender os ativos com uma avaliação elevada.

11.16 A frequência da avaliação de ativos executados e os procedimentos aplicáveis devem respeitar o tratamento de bens imóveis anteriormente descritos.

11.17 A CCAMTV pode ainda utilizar modelos estatísticos para verificar o valor dos imóveis, identificar aqueles que devem ser reavaliados ou até apoiar o processo de avaliação pelo Perito. Para tal, a CCAMTV pondera cuidadosamente o histórico comprovado de cada modelo estatístico, as variáveis específicas do imóvel que são consideradas, a utilização de um mínimo de informações disponíveis e precisas e um grau de incerteza do modelo. A CCAMTV pode colocar os modelos estatísticos à disposição do Perito no caso referido no ponto 8.5., desde que o modelo estatístico a disponibilizar (i) cumpre com as exigências das Orientações EBA/GL/2020/06, e (ii) oferece uma medida de confiança suficientemente credível ao Perito para verificar adequadamente os pressupostos do modelo.

12. EVIDÊNCIA FORMAL DO COLATERAL

12.1 O registo público dos colaterais a favor da Instituição, a verificação da validade da inscrição no registo predial relativo ao imóvel ou de equivalente para outros colaterais e a verificação do trato sucessivo deve ser sempre assegurado pelo Departamento de Crédito e confirmado, com regularidade, pelo Gabinete de Gestão de Riscos. Caso não seja possível confirmar o registo atualizado do ónus a favor da Instituição, os bens não devem ser considerados como colaterais, para efeitos de análise individual.

13. MONITORIZAÇÃO E CONTROLO

13.1 A Função de Auditoria Interna deve incluir no seu Plano de Atividades plurianual, a execução de ações de auditoria regulares ao processo de avaliação de imóveis, incluindo a seleção e escolha de Peritos, a rotatividade e diversidade de avaliações por Perito, a independência das interações do Departamento de Crédito com os Peritos relevantes para cada avaliação, a adequação da periodicidade das avaliações/reavaliações de imóveis, a existência de revisão crítica dos Relatórios de Avaliação de imóveis, o formato, conteúdo e qualidade técnica dos Relatórios de Avaliação, bem assim como outras análises que se entendam necessárias, culminando na apresentação ao Conselho de Administração e ao Conselho Fiscal das deficiências detetadas e de sugestões de melhoria ao processo da avaliação imobiliária, seja do ponto de vista operacional, seja para efeitos de revisão da Política ou dos normativos internos da CCAMTV que a concretizem.

13.2 A Função de Gestão de Riscos deve também, com o apoio do Departamento Administrativo, caso assim o entenda, acompanhar periodicamente os processos de avaliação e de reavaliação, nas metodologias e critérios de mensuração, monitorizando a existência de risco de concentração, risco de conformidade, risco operacional, risco ESG, adequação das avaliações, identificação de variações materiais de valor ou potenciais conflitos de interesse na seleção do Perito a cada processo de crédito associado.

14. APROVAÇÃO, NATUREZA, VIGÊNCIA, REVISÃO E DISPOSIÇÃO TRANSITÓRIA

14.1 A elaboração, aprovação e revisão da Política é da competência do Conselho de Administração, precedida de parecer do Conselho Fiscal, do Gabinete de Conformidade e do Gabinete de Gestão de Riscos.

14.2 A Política é avaliada a cada três anos ou, com periodicidade inferior sempre que seja considerado necessário, pelo Conselho de Administração, por sua iniciativa ou por recomendação do Conselho Fiscal, do Departamento Administrativo ou do Gabinete de Gestão de Riscos.

14.3 A Política entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *website* da CCAMTV.

14.4 O mecanismo automatizado de sorteio de Peritos previsto nos pontos 8.1 a 8.3 da Política encontra-se ainda a ser desenhado e implementado pela CCAMTV, prevendo-se que venha a estar plenamente operacional até ao final de 2024. Até à implementação plena desse mecanismo de sorteio, compete ao Departamento Administrativo e às demais unidades de estrutura referidas na Política assegurar que o processo de escolha e contratação de Peritos é feita com recurso a meios alternativos que ofereçam as mesmas garantias de independência, dispersão, risco e conformidade que o mecanismo automatizado de sorteio a implementar.