



Letra Imobiliária Garantida (LIG)

Política de Gestão da Carteira de Ativos e Política de Avaliação de Imóveis

Banco Bradesco S.A

Dezembro/2018

Introdução

Este documento tem como objetivo demonstrar a metodologia utilizada para o atendimento dos requisitos de elegibilidade, suficiência, prazo e liquidez dos ativos que compõem a carteira de ativos que garantem as Letras Imobiliárias Garantidas emitidas pelo BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, S/N, Vila Yara, Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12 e os critérios de avaliação dos imóveis hipotecados ou alienados fiduciariamente em garantia de operações de crédito imobiliário.

1. Política de Gestão da Carteira de Ativos

A Política de Gestão da Carteira de Ativos é composta pelos seguintes itens: **Requisitos de Elegibilidade, Requisitos de Composição, Requisitos de Suficiência, Requisitos de Prazo e Requisitos de Liquidez.**

1.1. Requisitos de Elegibilidade

A carteira de ativos será composta por créditos imobiliários, títulos de emissão do Tesouro Nacional e instrumentos derivativos, e disponibilidades financeiras provenientes dos ativos integrantes da carteira de ativos, conforme Resolução 4598/2017 e detalhado abaixo:

1.1.1. Créditos Imobiliários

Para composição da carteira de LIG, os ativos de Crédito imobiliário deverão atender requisitos e critérios descritos abaixo, que serão conferidos e verificados mensalmente:

- (i) adimplentes, com até 29 (vinte e nove) dias de atraso no pagamento de parcela do crédito imobiliário; (Art.20 § 1º, inciso 1);
- (ii) estar com prazo médio ponderado da carteira de ativos superior ao prazo médio ponderado das LIG por ela garantidas; (Art.31)
- (iii) o saldo devedor projetado dos créditos imobiliários até a data estimada de vencimento final da LIG for superior à sua participação na LIG; considerando as projeções de amortizações extraordinária, liquidação e inadimplência;

- (iv) livres de qualquer ônus; exceto os relacionados com a garantia dos direitos dos titulares das LIGs;
- (v) deverá ter garantia de hipoteca em primeiro grau ou alienação fiduciária de imóvel, conforme § 1º do Artigo 20 da Resolução 4.598;
- (vi) risco de crédito não deve ser inferior a “B”, nos termos da Resolução nº 2.682, de 21 de dezembro de 1999, conforme alterada;
- (vii) a incorporação imobiliária objeto da operação de crédito, no caso da alínea “e”, acima, estiver submetida ao regime de afetação a que se refere o art. 31-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;
- (viii) atender aos limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do artigo 20 da Resolução 4.598, observada a natureza da operação;
- (ix) no caso de operação com pessoa natural na forma das alíneas “a” e “d”, acima, o financiamento possuir cobertura securitária, no mínimo, quanto aos riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel, nos termos da regulamentação em vigor;
- (x) representado pelo seu valor integral;
- (xi) serão definidos créditos imobiliários da carteira de ativos da LIG por meio da composição percentual dos tipos de crédito imobiliário de acordo com a classificação “Financiamento para a aquisição de imóvel residencial ou não residencial”, conforme consta no Programa de Emissão da LIG, observado que:
 - (a) O Loan to Value (“Loan-to-Value”) deste tipo deve ser de no máximo 80% (oitenta por cento); e
 - (b) Possuir seguro por morte ou invalidez permanente e danos físicos ao imóvel no caso de financiamento a pessoas físicas ou seguro por danos físicos ao imóvel e seguro de responsabilidade civil do construtor, no caso de financiamento a pessoas jurídicas.

1.1.2. Títulos emitidos pelo Tesouro Nacional

Somente podem integrar a carteira de ativos os títulos emitidos pelo Tesouro Nacional admitidos para realização de operações compromissadas com o Banco Central do Brasil.

1.1.3. Disponibilidades Financeiras

São considerados ativos líquidos os títulos de emissão do Tesouro Nacional com exceção dos títulos dados em garantia das operações realizadas pelo agente fiduciário na administração da carteira de ativos e o fluxo diário esperado de pagamentos líquidos corresponde à diferença diária entre os pagamentos esperados dos compromissos relacionados às LIGs e os recebimentos esperados de juros, principal, amortizações e quaisquer outros ganhos associados aos ativos que integram a carteira de ativos.

1.2. Requisitos de Composição

Mensalmente a equipe de Gestão de Créditos Imobiliários deverá verificar a soma dos valores nominais dos créditos imobiliários, que deve representar no mínimo 80% (oitenta por cento) do valor nominal atualizado total da carteira de ativos da LIG e atender o perfil da carteira de ativos conforme definido no Programa de Emissão, conforme Artigo 25 da Resolução 4.598.

1.3. Requisitos de Suficiência

O requisito de suficiência da carteira de ativos é atendido se a soma dos valores nominais atualizados dos ativos que integram a carteira de ativos for maior ou igual à soma dos valores nominais atualizados dos compromissos de pagamento das LIGs por ela garantidas e das demais obrigações relacionadas com a administração.

O requisito de suficiência da carteira de ativos é atendido se:

- (i) a soma dos valores nominais atualizados dos ativos que integram a carteira de ativos exceder em, no mínimo, 5% (cinco por cento) a soma dos valores nominais atualizados dos compromissos de pagamento das LIGs por ela garantidas e da remuneração do agente fiduciário;
- e
- (ii) a soma dos valores presentes dos ativos que integram a carteira de ativos corresponder, no mínimo, à soma dos valores presentes dos compromissos de pagamento das LIGs por ela garantidas e da remuneração do agente fiduciário, quando submetidos aos testes de estresse.

O requisito de suficiência deve ser apurado considerando os efeitos dos instrumentos derivativos que integram a carteira de ativos e é medido pela razão entre seus valores presentes.

1.4. Requisitos de Prazo

O prazo médio ponderado da carteira de ativos não poderá ser inferior ao prazo médio ponderado das LIGs por ela garantidas, calculados nos termos do artigo 7º, parágrafo único da Resolução 4598/2017, conforme demonstrado abaixo:

Para fins de garantir o cumprimento do requisito de prazo:

- (i) o prazo médio ponderado da carteira de ativos é dado pela média dos prazos médios de seus ativos, excetuados os instrumentos derivativos, ponderados pelos respectivos valores nominais;
- (ii) O prazo médio de cada ativo é dado pela média dos prazos de cada vencimento de principal e de juros, ponderados por seus respectivos valores nominais na data de apuração, sem considerar qualquer projeção de índice.
- (iii) O prazo de cada vencimento de principal e de juros é dado pelo número de dias corridos entre a data de apuração e a data do respectivo vencimento, excluindo-se da contagem a data de apuração e incluindo-se a de vencimento.

1.5. Requisitos de Liquidez

A carteira de ativos deve conter ativos líquidos em valor correspondente aos compromissos relacionados com as LIGs por ela garantidas, a vencer nos próximos 180 dias.

Consideram-se ativos líquidos os títulos de emissão do Tesouro Nacional e as disponibilidades financeiras.

Na hipótese em que houver pagamento de principal da LIG entre os compromissos a vencer nos próximos 180 dias, admite-se, para fins de atendimento do requisito de liquidez, que o percentual mencionado no art. 25 seja de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) a soma do valor dos ativos líquidos não pode ser inferior ao maior valor acumulado dos fluxos diários esperados de pagamentos líquidos, considerados os 180 dias subsequentes à data da verificação com base nas informações do último dia do mês anterior

O fluxo diário esperado de pagamentos líquidos corresponde à diferença diária entre os pagamentos esperados e os recebimentos esperados de juros, principal, amortizações e quaisquer outros ganhos associados aos créditos imobiliários e instrumentos derivativos que integram a carteira de ativos.

O valor dos títulos de emissão do Tesouro Nacional corresponde ao valor de registro conforme o Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (Cosif),

devendo ser adotado o critério aplicável aos ativos classificados na categoria “títulos para negociação”.

O fluxo diário esperado de pagamentos líquidos deve ser apurado pela instituição emissora por meio de metodologia baseada em critérios, premissas e procedimentos consistentes, documentados e passíveis de verificação.

2. Política de Avaliação de Imóveis

2.1. Âmbito de Aplicação e Alcance

As diretrizes estabelecidas nessa política serão aplicadas apenas às novas operações (admissão e reavaliação) para as operações ativas, em ambos os casos sempre de forma não retroativa às operações atuais.

Esta política visa estabelecer as diretrizes, recomendações e critérios para avaliação de garantias reais de imóveis vinculadas às operações de crédito que contam com tais garantias como cobertura adicional à garantia pessoal, assim como sua aplicação e eventual necessidade de atualização de tais avaliações.

2.2. Critérios de Avaliação

Diretrizes, Recomendações e Critérios visando a eficácia e suficiência das garantias constituídas nas operações de crédito imobiliário (hipotecas, alienações fiduciárias, entre outros), se faz necessária que a avaliação dos imóveis reúna várias condições e critérios que atestem sua validade.

2.2.1 Dos Serviços de Avaliação dos Imóveis

A avaliação dos imóveis deverá observar, inclusive, mas não se limitando, aos seguintes critérios:

- a avaliação de imóveis deverá ser realizada por profissionais devidamente certificados pelos órgãos reguladores competentes, tais como: CREA, CONFEA ou CAU;
- a avaliação de imóveis deve cumprir com os requisitos estabelecidos na norma ABNT NBR 14.653;

- as avaliações dos imóveis serão feitas por empresas especializadas e devidamente autorizadas para exercer esta atividade, devidamente contratadas e homologadas pelo Banco Bradesco.

Os profissionais integrantes da equipe de Avaliação de Imóveis do Banco Bradesco, deverão definir os critérios de seleção e os requisitos mínimos que as empresas de avaliação dos imóveis e deverão cumprir para alcançar e manter a sua contratação como prestadoras de serviço do Banco Bradesco, com base em critérios próprios e na legislação Brasileira pertinente. Tais critérios, deverão ser, no mínimo, os seguintes:

- Os níveis excelência da prestação de serviços de avaliação dos imóveis e prazo para execução de vistoria;
- O Banco Bradesco e/ou seus funcionários, empregados, diretores e conselheiros, não podem deter participação societária na empresa prestadora do serviço;
- Os níveis de qualidade da prestação do serviço de avaliação dos imóveis;
- Critérios e procedimentos para avaliação dos imóveis, tais como:
 - Conforme norma NBR 14.653 ABNT e IBAPE
 - Verificação de eventuais suspeitas de contaminação no imóvel, tais como contaminação do solo, da água, etc.

A Equipe de Avaliação de Imóveis do Banco Bradesco deve monitorar, através de indicadores objetivos, a performance qualitativa das empresas de avaliação de imóveis contratadas e os métodos empregados por estas, considerando, por exemplo, a quantidade de laudos de avaliação recusados por erro ou falha operacional das empresas.

Os prestadores de serviço responsáveis pela avaliação dos imóveis, além de deverem seguir todas as normas de avaliação vigentes, deverão cumprir com os critérios e requisitos internos.

Deve-se evitar, ainda, qualquer possibilidade de interferência no resultado da avaliação do imóvel por parte do tomador do financiamento imobiliário, devendo o Banco Bradesco intermediar o contato com as empresas externas em especial no que se refere à: homologação, negociação de preço e a seleção da empresa que prestará o serviço de avaliação.

A fim de garantir a independência e objetividade da atividade dos avaliadores contratados, é necessário atentar para que estes desenvolvam sua atividade de modo diligente, baseando-se em critérios exclusivamente técnicos, excluindo qualquer tipo de

ingerência externa sobre o trabalho realizado, bem como quanto ao resultado da avaliação.

As precauções e requisitos aqui mencionados serão objeto de controle e acompanhamento da Equipe de Avaliação de Imóveis do Banco Bradesco.

2.3. Avaliação dos Imóveis

Para avaliação dos imóveis, deverão ser observados e seguidos os seguintes critérios e métodos:

- **“Avaliação”**: Ocorre no momento da originação do crédito e poderá apoiar-se em diferentes metodologias, dentre as quais, o Método Comparativo (quando existem amostras de imóveis similares à venda no mercado e que norteiam a elaboração da avaliação). Outros métodos (Involutivo/Custos, Evolutivo, etc.) podem ser utilizados, de acordo com a necessidade, desde que devidamente justificado e esteja de acordo com as normas de avaliação, podendo esta ser realizada de forma remota ou presencial.
- **“Reavaliação Pontual”**: Ocorre após a contratação, durante a vigência da operação, de forma pontual e específica conforme critérios definidos pelo Banco Bradesco, conforme critérios definidos pelo Banco Bradesco e observará os métodos e critérios da Avaliação, acima descritos.
- **“Atualização Estatística”**: Ocorre durante a vigência das operações, não se trata de laudo de avaliação executado conforme a norma 14.653 da ABNT e refere-se à atualização de valor prévio e que esteja baseada em métodos estatísticos ou índices, ou seja, realizada através de procedimentos automáticos e massivos que determinem o valor dos imóveis, mediante a extrapolação de outros similares que constem de uma base de dados.

Todos estes critérios e métodos deverão ser tratados por empresas homologadas pelo Banco Bradesco e especializadas no assunto, divididos por escopo de atuação, complexidade e risco.

2.4. Controles das Avaliações dos Imóveis Utilizados pelo Banco Bradesco

A vistoria deve garantir que o imóvel verificado no local em sua totalidade corresponda ao descrito na(s) Matrícula(s), IPTU(s) ou qualquer documento equivalente.