



Banco Comercial Português, S.A.

# Princípios Orientadores da Venda de Imóveis pelo Millennium BCP

**Millennium**  
bcp

## ÍNDICE

INTRODUÇÃO.....	3
1 - Critérios de Decisão .....	3
2 - Modalidades de Venda.....	4
3 - Publicitação da Venda.....	8
4 - Incentivos e Promoções .....	8
5 - Custos e Despesas .....	8
6 - Multiplicidade de Propostas do Mesmo Beneficiário Último.....	8
7 - Pagamento de Sinal .....	9
8 - Retirada de Vendas .....	9
9 - Reinício do Processo de Venda.....	9
10 - Financiamento da Aquisição.....	9

## INTRODUÇÃO

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:

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

O proponente, por si, ou através de representante, não tenha visitado previamente o imóvel, pois, por regra, o Banco requer que no contrato de compra e venda definitivo que aquele declare expressamente que aceita a compra e venda do imóvel no exato estado em que aquele se encontra;

- (v) O proponente sujeito 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.

Encontra-se definida nos normativos internos do Banco a atribuição da competência para a escolha da modalidade de venda, bem como para autorizar a venda de determinado imóvel numa modalidade aqui não prevista.

Sem prejuízo dos casos infra referidos, em que a venda pode ocorrer noutra modalidade (i.e. venda em regime de “leilão”, venda de imóveis em “lote”, ou venda por negociação particular ónus que dificultem de uma forma relevante a sua alienação) por regra, a venda de todos os imóveis propriedade do Millennium BCP deve começar por ser anunciada no *site* do Imobiliário do Millennium BCP com o endereço [www.millenniumbcp.pt](http://www.millenniumbcp.pt) na modalidade infra prevista na alínea a) - «A venda sob regime de “melhor oferta com preço base”».

- a) **A venda sob regime de “melhor oferta com preço base”** – A primeira vez que for anunciada a venda de determinado imóvel no *site* do Imobiliário do Millennium BCP com o endereço [www.millenniumbcp.pt](http://www.millenniumbcp.pt), será esta a modalidade de venda adotada.

No anúncio da venda será indicado o prazo, que nunca será inferior a 30 (trinta) dias, durante o qual o serão recebidas pelo Banco propostas de aquisição para aquele imóvel, sendo que nesta modalidade de venda apenas serão consideradas as propostas de compra por valor igual ou superior ao anunciado.

As propostas de aquisição apresentadas durante aquele período inicial de publicitação serão consideradas como tendo sido recebidas em simultâneo, na data-limite anunciada para a entrega de propostas de aquisição.

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, decidindo por aquela que, respeitando as condições anunciadas e os Critérios de Decisão anteriormente enunciados em 1 (um), ofereça o maior preço pela aquisição daquele imóvel.

Na eventualidade de duas ou mais propostas que proponham o preço mais elevado, apresentarem uma diferença entre si não superior a 5% (cinco por cento), o Banco convidará esses proponentes a, dentro de determinado prazo, reverem as respetivas propostas. A decisão final do Banco será transmitida por escrito a todos os proponentes, iniciando-se em seguida 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, sendo que, a negociação do contrato que titulará o acordo de compra e venda, deverá ser concluída com a sua assinatura nos 15 (quinze) dias úteis imediatos, prazo que pode ser prorrogado mediante autorização do órgão competente do Banco definido nos respetivos normativos internos.

Uma vez iniciado o processo de celebração do CPCV, ou de celebração do correspondente contrato definitivo de compra e venda sem precedência de CPCV, será suspensa a promoção no respetivo *site* do Imobiliário através do anúncio que publicitava a venda do imóvel, sendo aí inserido no respetivo anúncio a menção “RESERVADO”. 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 60 (sessenta) dias após o início da publicitação pelo Millennium BCP da venda do imóvel, não for por este recebida qualquer proposta de aquisição do imóvel por preço igual ou superior ao “preço base” anunciado, ou se tendo sido recebida proposta, esta não tiver sido contratualizada por motivos alheios ao Millennium BCP, este poderá, uma vez querendo, considerar propostas de aquisição daquele imóvel por preço inferior ao “preço base” anunciado, ou, no momento que considerar adequado, promover a respetiva venda através da mesma modalidade, ou de qualquer outra aqui prevista, aplicando-se neste caso o regime definido para a estruturação e decisão da modalidade de venda elegida.

- b) **A venda pelo preço anunciado ao público para comercialização** – O imóvel, que não logrou ser vendido na modalidade descrita na alínea precedente, pode ser de novo anunciado no *site* do Imobiliário do Millennium BCP com o endereço [www.millenniumbcp.pt](http://www.millenniumbcp.pt) sobre esta modalidade. O anúncio de venda do imóvel nesta modalidade conterà a seguinte menção ou similar: “*O Banco aceita propostas de aquisição deste imóvel pelo preço anunciado*”.

Nestes casos, sem prejuízo do consignado anteriormente neste documento sobre a observância das condições anunciadas e dos “Critérios de Decisão”, o Contrato de Promessa de Compra e Venda (CPCV) deve ser celebrado com o primeiro proponente que transmita formalmente ao Millennium BCP 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 publicitava a venda do imóvel, sendo aí inserido no respetivo anúncio a menção “RESERVADO”. Não sendo celebrado o CPCV ou o contrato definitivo de compra e venda naquele prazo, nos termos dos normativos internos do Banco, poderá iniciar-se um novo processo de promoção de venda do imóvel, por esta ou por qualquer outra das modalidades previstas, ou iniciar-se o processo de contratualização da venda do imóvel com o proponente que tenha proposto o maior preço, mesmo que inferior ao preço anunciado, desde que neste caso o imóvel tenha permanecido anunciado para venda por prazo não inferior a 30 (trinta) dias.

- 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](http://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% (cinco por cento) 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, 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 sites em Portugal.

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](http://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](http://www.millenniumbcp.pt).

O mediador imobiliário identificado no *site* do imobiliário do Banco com o endereço [www.millenniumbcp.pt](http://www.millenniumbcp.pt) como “Contacto” para determinado imóvel, terá o direito a promover a venda desse imóvel em *exclusividade* durante um prazo inicial de 10 (dez dias) a contar do início da promoção da venda na modalidade identificada na alínea b) deste n.º 2 (i.e, “venda pelo preço anunciado ao público para comercialização”). 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.

O Millennium BCP receberá, analisará e decidirá, as propostas que lhe sejam encaminhadas por mediador imobiliário no respeito dos princípios enunciados neste documento.

- f) **A venda por negociação particular** – Mediante autorização do órgão competente do Banco definido nos respetivos normativos internos, pode ser vendido nesta modalidade, sem que seja anunciada a respetiva venda no *site* do Imobiliário do Millennium BCP com o endereço [www.millenniumbcp.pt](http://www.millenniumbcp.pt), nomeadamente:
- (i) o imóvel, que previamente não logrou ser vendido na modalidade descrita na precedente alínea a);

- (ii) direitos sobre os imóveis sobre os quais incidam ónus, encargos, ou constrangimentos decorrentes do respetivo licenciamento, que dificultem de uma forma relevante a sua alienação por uma das outras modalidades de venda indicadas nas alíneas precedentes;
- (iii) vendas no quadro do exercício de opções de compra sobre imóveis anteriormente adquiridos em dação em pagamento, ou no quadro da resolução de contratos de locação financeira imobiliária.

### 3 - Publicitação da Venda

Por regra, o Millennium BCP anunciará sempre, no respetivo *site* do Imobiliário no endereço [www.millenniumbcp.pt](http://www.millenniumbcp.pt), por prazo não inferior a 30 (trinta) 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; e (ii) a venda de imóveis “em lote”. Na modalidade venda pelo preço anunciado ao público para comercialização descrita na alínea b) do precedente número 2, a publicitação da venda pode ser antecipadamente interrompida, logo que aceite pelo Banco uma proposta de aquisição do imóvel pelo preço anunciado para a sua venda.

O Millennium BCP não considerará propostas de aquisição de imóvel por preço inferior ao preço anunciado antes de terem decorridos 60 (sessenta) dias sobre o início da respetiva publicitação e se dentro deste período tiverem sido recebidas propostas de aquisição por valor igual ao preço anunciado que reúnam os requisitos previstos neste documento para serem aceites.

### 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% (cinco por cento) 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 60 (sessenta) 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 celebrado o 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, na mesma ou noutra modalidade de venda aqui prevista, ou iniciar o processo de contratualização da venda com o proponente que em momento subsequente tenha aceite o preço anunciado e os termos contratuais.

## 10 - 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 venha a ser por aquele proponente.

**Data de aprovação:** 12.06.2024

**Órgão que aprovou:** Comissão Executiva

**Principais alterações efetuadas face ao conteúdo anteriormente disponível:** **1)** Foi incluído nos critérios de decisão um ponto sobre a visita ao imóvel. **2)** A modalidade inicial (a) passou a ser **“A venda sob regime de “melhor oferta com preço base”** (era Modalidade b) e passou a ser obrigatória para todos os imóveis anunciados pela 1ª vez por um prazo nunca inferior a 30 dias. Os imóveis que saíram de venda por questões legais ou jurídicas uma vez regressados a venda são considerados como entradas pela 1ª vez face aos novos dados do imóvel e de mercado. **3)** A modalidade b) passou a ser **“A venda pelo preço anunciado ao público para comercialização”** (era Modalidade a)) e passou a incluir que para a aceitação de proposta por valor inferior ao proposto o imóvel tenha permanecido anunciado nesta modalidade para venda por prazo não inferior a 30 (trinta) dias.

**Millennium**  
bcp