



**Política de Gestão da  
Carteira de Ativos e de  
Avaliação de Imóveis da  
Letra Imobiliária Garantida**

**2018**



## Índice

<b>I.</b>	<b>POLÍTICA DE GESTÃO DE ATIVOS .....</b>	<b>2</b>
1.	Introdução.....	2
2.	Requisito de Elegibilidade.....	2
3.	Requisito de Composição.....	4
4.	Requisito de Suficiência.....	4
5.	Requisito de Prazo.....	5
6.	Requisito de Liquidez.....	5
<b>II.</b>	<b>POLÍTICA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS.....</b>	<b>7</b>
1.	Introdução.....	7
1.1.	Âmbito de Aplicação e Alcance.....	7
2.	CrITÉrios de Avaliação.....	7
2.1.	Diretrizes, Recomendações e CrITÉrios.....	7
2.1.1.	Dos ServiçOs de Avaliação dos Imóveis.....	7
2.1.2.	Avaliação dos Imóveis.....	9
2.2.	Controles das AvaliaçOes dos Imóveis Utilizados pelo Banco Santander.....	9
3.	Governança de Procedimento de Avaliação dos Imóveis.....	10

## I. POLÍTICA DE GESTÃO DA CARTEIRA DE ATIVOS

### 1. Introdução

Esta política tem como objetivo definir a metodologia utilizada para o atendimento dos requisitos de elegibilidade, suficiência, prazo e liquidez dos ativos que integram a carteira de ativos que garantem as Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”) emitidas pelo **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 (“Banco Santander”), nos termos da Resolução nº 4598, de 28 de agosto de 2017, conforme alterada {“Resolução 4598”}.

### 2. Requisitos de Elegibilidade

A carteira de ativos somente será composta por créditos imobiliários, títulos de emissão do Tesouro Nacional, instrumentos derivativos e disponibilidades financeiras provenientes dos ativos integrantes da carteira de ativos, que deverão observar os Artigos 20, 21, 22 e 23 da Resolução 4598.

#### (A) Créditos Imobiliários

Os créditos imobiliários que venham a compor a carteira de ativos das LIG deverão atender os critérios descritos abaixo, que serão conferidos e verificados por uma rotina automatizada mensalmente e somente serão elegíveis para integrar a carteira de ativos se:

- (i) adimplentes, com até 29 (vinte e nove) dias de atraso no pagamento de parcela do crédito imobiliário;
- (ii) atender prazo médio ponderado da carteira de ativos não inferior ao prazo médio ponderado das LIG por ela garantidas;
- (iii) o saldo devedor projetado dos créditos imobiliários até a data prevista de vencimento final da LIG for superior à sua participação na LIG, para evitar a inclusão de créditos imobiliários que sejam liquidados ou que não suportem o volume necessário para a carteira de ativos da LIG até seu vencimento;
- (iv) livres de qualquer ônus, ou seja, somente créditos imobiliários relacionados com a garantia dos direitos dos titulares da LIG;
- (v) garantidos por hipoteca em primeiro grau ou por alienação fiduciária de coisa imóvel, nos termos do § 1º do Artigo 20 da Resolução 4.598;
- (vi) risco de crédito não pode 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.

(B) Títulos emitidos pelo Tesouro Nacional

Os títulos emitidos pelo Tesouro Nacional que poderão integrar a carteira serão somente os admitidos para realização de operações compromissadas com o Banco Central do Brasil, aqui descritos por:

- (i) Letra Financeira do Tesouro Nacional (LFT);
- (ii) Letra do Tesouro Nacional (LTN);
- (iii) Nota do Tesouro Nacional, série B (NTN-B);
- (iv) Nota do Tesouro Nacional, série C (NTN-C); e
- (v) Nota do Tesouro Nacional, série F (NTN-F).

(C) Disponibilidades Financeiras

Consideram-se disponibilidades financeiras 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 LIG e os recebimentos esperados de juros, principal, amortizações e quaisquer outros ganhos associados aos ativos que integram a carteira de ativos.

### 3. Requisitos de Composição

Para fins do Artigo 25 da Resolução 4.598, mensalmente a equipe de Gestão de Créditos Imobiliários do Banco Santander fará a verificação da 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.

### 4. Requisitos de Suficiência

A carteira de ativos deverá ser suficiente para atender os compromissos relacionados às LIG por ela garantidas, incluindo o pagamento do principal e juros, bem como as obrigações decorrentes de instrumentos derivativos integrantes da carteira e a remuneração do agente fiduciário, nas hipóteses de decretação de intervenção, liquidação extrajudicial ou falência do Banco Santander, ou de reconhecimento do seu estado de insolvência pelo Banco Central do Brasil.

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

(a) 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 LIG por ela garantidas e da remuneração do agente fiduciário; e

(b) 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 LIG 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.

O resultado de cada teste de estresse é medido pela razão entre os valores presentes de que trata a alínea “b”, acima.

Após recebermos o resultado do teste de estresse da carteira de ativos será feita a comparação do saldo da carteira com o montante necessário para arcar com o pagamento da LIG e, caso necessário, serão incluídos novos créditos imobiliários na carteira de ativos que garantem a LIG, conforme previsto no Programa de Emissão da LIG.

Para fins de verificação do cumprimento do requisito de suficiência de que trata a alínea “b”, acima, deve ser considerado o teste de estresse que resulte na menor razão resultante de cada teste de estresse.

## 5. Requisitos de Prazo

Mensalmente será executada uma rotina automatizada com todos os parâmetros da LIG. O prazo médio ponderado da carteira de ativos não poderá ser inferior ao prazo médio ponderado das LIG por ela garantidas, calculados nos termos do Artigo 7º, parágrafo único da Resolução 4.598.

Para fins de garantir o cumprimento do requisito de prazo:

- (a) o prazo médio ponderado da carteira de ativos será dado pela média dos prazos médios de seus ativos, excetuados os instrumentos derivativos, ponderados pelos respectivos valores nominais;
- (b) O prazo médio de cada ativo será 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; e
- (c) 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.

Com o objetivo de garantir o cumprimento desse requisito, os títulos públicos alocados na carteira de ativos terão preferencialmente prazo médio superior ao prazo médio remanescente da LIG por eles garantida.

Em caso de necessidade de substituição de algum título público da carteira da LIG, o critério mencionado acima também será respeitado.

## 6. Requisitos de Liquidez

A carteira de ativos deverá conter ativos líquidos em valor correspondente aos compromissos relacionados com as LIG por ela garantidas, a vencer nos próximos 180 (cento e oitenta) dias.

Consideram-se 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 disponibilidades financeiras.

Na hipótese em que houver pagamento de principal da LIG entre os compromissos a vencer nos próximos 180 (cento e oitenta) dias, admite-se, para fins de atendimento do requisito de liquidez, que o percentual seja de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento).

A soma do valor dos ativos líquidos não poderá ser inferior ao maior valor acumulado dos fluxos diários esperados de pagamentos líquidos, considerados os 180 (cento e oitenta) dias subsequentes à data da verificação (que deve ser efetuada no quinto dia útil de cada mês, com base nas informações do último dia do mês anterior).

Serão depositados os títulos de emissão do Tesouro Nacional de acordo com a curva de evolução da LIG para manutenção desta liquidez, observado que esta projeção será feita pela equipe de Gestão Crédito Imobiliário e Gestão Financeira do Banco Santander.

(a) O fluxo diário esperado de pagamentos líquidos corresponde à diferença diária entre os pagamentos esperados dos compromissos da LIG 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.

(b) 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”.

## II. POLÍTICA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

### 1. Introdução

Esta política tem como objetivo definir os critérios de avaliação dos imóveis hipotecados ou alienados fiduciariamente em garantia de operações de crédito imobiliário e que os referidos imóveis estejam em conformidade com uma gestão adequada e prudente com os riscos, bem como os demais princípios do Banco Santander.

#### 1.1. 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. Critérios de Avaliação

#### 2.1. 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.

##### 2.1.1. Dos Serviços de Avaliação dos Imóveis

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

- (a) a avaliação de imóveis deverá ser realizada por profissionais devidamente certificados pelos órgãos reguladores competentes, tais como: CREA, CONFEA ou CAU;
- (b) a avaliação de imóveis deve cumprir com os requisitos estabelecidos na norma ABNT NBR 14.653; e
- (c) as avaliações dos imóveis serão feitas por empresas especializadas e devidamente autorizadas para exercer esta atividade, devidamente contratadas e homologadas pelo Banco Santander.



Os profissionais integrantes da equipe de Avaliação de Imóveis do Banco Santander, 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 Santander, com base em critérios próprios e na legislação Brasileira pertinente. Tais critérios, deverão ser, no mínimo, os seguintes:

- (a) Os níveis excelência da prestação de serviços de avaliação dos imóveis e prazo para execução de vistoria;
- (b) O Banco Santander e/ou seus funcionários, empregados, diretores e conselheiros, não podem deter participação societária na empresa prestadora do serviço;
- (c) Os níveis de qualidade da prestação do serviço de avaliação dos imóveis;
- (d) Critérios e procedimentos para avaliação dos imóveis, tais como:
  - (i) Quantidade de imóveis que possuem características semelhantes ao imóvel objeto da avaliação;
  - (ii) Análise dos documentos dos imóveis para verificação das áreas construídas regularizadas e não regularizadas perante a regulamentação vigente;
  - (iii) Levantamento de informações sobre as características físicas dos imóveis, suas localizações e infraestrutura das regiões nas quais estão localizados; e
  - (iv) Verificação de eventuais suspeitas de contaminação no imóvel, tais como contaminação do solo, da água, etc.

A Equipe de Avaliação de Imóveis do Banco Santander 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 Santander 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 Santander.

### **2.1.2. 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.

**“Monitoramento”**: Ocorre após a contratação, durante a vigência da operação, para determinados tipos de imóveis e periodicidade, conforme critérios definidos pelo Banco Santander e observará os métodos e critérios da Avaliação, acima descritos.

**“Reavaliação Pontual”**: Ocorre após a contratação, durante a vigência da operação, de forma pontual e específica conforme critérios definidos pelo Banco Santander, conforme critérios definidos pelo Banco Santander e observará os métodos e critérios da Avaliação, acima descritos.

**“Atualização Estatística”**: Ocorre durante a vigência das operações e refere-se à atualização de uma avaliação prévia e que esteja baseada em métodos estatísticos, 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 Santander e especializadas no assunto, divididos por escopo de atuação, complexidade e risco.

Os critérios e métodos acima descritos, deverão obedecer a validade e periodicidade abaixo dispostas:

## **2.2. Controles das Avaliações dos Imóveis Utilizados pelo Banco Santander**

O método de vistoria deve garantir que o imóvel corresponda ao descrito na Matrícula, IPTU ou qualquer documento equivalente.

Algum dos métodos abaixo poderão ser utilizados para fins do controle amostral de qualidade dos imóveis:

(a) Regras Gerais de Riscos e Aprovação do Imóvel: Permite a validação automática de alguns imóveis conforme premissas previamente determinadas pelo Banco Santander, por exemplo: apartamentos residenciais sem divergência de metragem, com bom estado de conservação e que o valor do metro quadrado esteja dentro de um intervalo de valor aceitável para a região em que se localiza o imóvel;

(b) Modelo de Valoração Automática: Estimativa estatística do valor do imóvel;

(c) Valor atribuído por empresa terceira avaliadora do imóvel; e/ou

(d) Validação dos laudos realizada pela Equipe de Avaliação de Imóveis do Banco Santander.

### **3. Governança de Procedimento de Avaliação dos Imóveis**

O laudo de avaliação do imóvel durante o processo de admissão da garantia, será validado pela Equipe de Avaliação de Imóveis do Banco Santander, conforme procedimentos descritos nos manuais internos do Banco Santander.