



CONSELHO DE MINISTROS  
REGIME JURÍDICO DOS FUNDOS  
DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO

**(Projecto de Decreto)**

**PROJECTO DE DECRETO  
FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO**

**INTRODUÇÃO**

A preocupação de expandir o mercado de capitais tem inspirado a apresentação, às instâncias competentes, de projectos que visam imprimir uma nova dinâmica à realidade sócio-económica do país, mormente no que respeita a regulação e adequação da lei aos mais variados fenómenos e cenários económicos que vimos experimentando.

É incontestável que a legislação atinente ao mercado financeiro deve primar por uma actualização permanente. A dinâmica do mundo dos negócios não se compadece com a estratificação, ou imobilismo, que logo redundam em obsolescência. Cumpre, pois, modernizar as leis, produzindo novas e atentar às exigências do mercado.

No conjunto dos fundos de investimento, destaca-se a figura dos fundos de investimento imobiliário, estes, criados com a finalidade de investir capitais recebidos do público em carteiras de valores fundamentalmente imobiliários.

**OBJECTIVOS A ATINGIR**

O presente projecto de decreto estabelece o âmbito, as características, noção, conceitos gerais, princípios estruturantes da actividade e espécies de fundos de investimento imobiliário. Faz referência expressa à Comissão do Mercado de Capitais como órgão de supervisão e controlo do mercado de capitais, a quem fica incumbido de entre outras, a competência para autorizar a constituição e funcionamento dos fundos de investimento

imobiliário. Define ainda, o conceito de fundo de investimento imobiliário, estabelece as competências e atribuições da entidade gestora e depositária, dos quotista e respectiva Assembleia-geral, bem como realça a importância da transparência na gestão do fundo e o dever de informação garantido aos quotistas e aos interessados.

Os fundos de investimento imobiliário como organismos de investimento colectivo, são instituições, dotadas, ou não, de personalidade jurídica, cujo funcionamento se encontra sujeito ao princípio de divisão de risco e à prossecução do exclusivo interesse dos quotistas.

Assim, a finalidade do fundo é o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, tais como construção de imóveis, aquisição de imóveis prontos, ou investimentos em projectos visando viabilizar o acesso à habitação e aos serviços urbanos, inclusive em áreas rurais, para posterior alienação, ou arrendamento, possibilitando em grande parte a solução do grave problema habitacional no País.

Assim, a elaboração de legislação que regula a matéria dos fundos de investimento imobiliário responde a uma necessidade importante na evolução da actividade económica no geral e em particular o mercado de capitais. Com efeito, tem sido realizado um esforço no sentido de dotar o País de legislação pertinente a realidade económica subjacente, que tem que ser regulada, sob pena de se cair num vazio legal.

Deste modo, a luz do programa de modernização das finanças públicas que contempla dentre outras medidas, a regulação do mercado de capitais, consubstanciada na elaboração de diplomas legais atinente a este segmento

bastante promissor do mercado, urge estabelecer os contornos legais deste novo instituto que se mostra, para todos efeitos, a pedra de toque para impulsionar o mercado imobiliário.

## **SISTEMATIZAÇÃO E ESTRUTURA**

O presente regulamento apresenta-se com 41 artigos, divididos em 10 capítulos.

O **Capítulo I** começa por definir as características e a finalidade do fundo de investimento imobiliário. A constituição, a autorização para constituição do fundo de investimento e da entidade gestora, os requisitos para constituição, a subscrição das quotas, as aplicações temporárias, bem como a autorização prévia da Comissão do Mercado de Capitais constituem umas das principais matérias tratadas no **Capítulo II**.

As regras para o regulamento do fundo vêm estabelecidas no **Capítulo III**. Por outro lado o **Capítulo IV** incide sobre a Administração, a competência desta, a gestão do fundo, a competência da entidade gestora, a propriedade fiduciária, as obrigações e a responsabilidade da entidade gestora, a publicação de informações do fundo, o conteúdo mínimo do relatório, a publicidade, proibições, renúncia, revogação de autorização e liquidação da entidade gestora.

O **Capítulo V** refere-se a assembleia de quotistas, incluindo as competências, deliberações, e convocação desta, bem como a responsabilidade da entidade gestora, e do representante dos quotistas, a nomeação, as atribuições e deveres, e os requisitos deste.

Já o **Capítulo VI** incide matérias sobre o consultor de investimentos, nomeadamente, a celebração de contrato e a celebração de parecer técnico do consultor de investimento. A emissão, colocação e negociação de quotas do fundo de investimento vem previsto no **Capítulo VII**.

O **Capítulo VIII** estabelece os encargos e despesas do fundo de investimento.  
O **Capítulo IX** evidencia, as demonstrações financeiras, a auditoria destas demonstrações, a escrituração e as normas contabilísticas específicas tendo, ainda, o último capítulo ficado reservado para as disposições finais.

## **CONSELHO DE MINISTROS**

**Decreto n.º \_\_/06  
de \_\_ de \_\_\_\_**

### **FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Considerando que no âmbito do programa de modernização das finanças públicas foi já aprovada a Lei dos Valores Mobiliários, cuja funcionalidade carece de regulamentação dos vários instrumentos nela contidos visando a sua implementação;

Tendo em conta o papel que desempenham os fundos de investimento imobiliário na captação da poupança para o investimento no sector imobiliário, e a importância deste sector na resolução dos problemas habitacionais e de reconstrução das cidades do país;

Necessitando o Estado Angolano de criar instrumentos específicos, visando a institucionalização e funcionalidade do mercado de capitais em Angola;

Nos termos das disposições conjugadas da alínea h) do artigo 110º e do artigo 113º, ambos da Lei Constitucional, e do n.º 1 do artigo 103.º da Lei n.º 12/05, de 23 de Setembro – Lei dos Valores Mobiliários, o Governo decreta o seguinte:

---

### **CAPÍTULO I**

#### **DAS CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

##### **Artigo 1º (Caracterização)**

1. O fundo de investimento imobiliário é um património autónomo integrado por contribuições de pessoas singulares e colectivas destinado a investimento imobiliário, a quem pertence, no regime especial de comunhão regulado pelo presente diploma, e que não responde pelas

dívidas próprias dos quotistas, sendo captado através do sistema de distribuição de valores mobiliários.

2. Para efeitos do presente regulamento, considera-se entidade gestora de fundo de investimento imobiliário, as instituições financeiras para tal habilitadas nos termos da Lei n.º 12/05, de 23 de Setembro – Dos Valores Mobiliários, e da Lei n.º 13/05, de 30 de Setembro – Das Instituições Financeiras.
3. O fundo pode ter prazo de duração determinado, ou indeterminado e na sua denominação deve constar a expressão "Fundo de Investimento Imobiliário".
4. Os fundos de investimento com duração indeterminada só são autorizados se, no regulamento do fundo, estiver prevista a admissão à negociação das respectivas quotas em mercado de bolsa.

## **Artigo 2º (Finalidade)**

1. O fundo de investimento imobiliário destina-se ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, tais como construção de imóveis, aquisição de imóveis prontos, bem como a aquisição de direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, ou investimentos em projectos, visando viabilizar o acesso à habitação e serviços urbanos, inclusive em áreas rurais, para posterior venda, ou arrendamento.
2. O fundo de investimento imobiliário pode, ainda, adquirir participações em sociedades imobiliárias.
3. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo fundo devem ser objecto de prévia avaliação, nos moldes a definir pela Comissão do Mercado de Capitais (CMC), por regulamento.
4. A inscrição dos direitos de propriedade em nome do fundo é feita nos termos do n.º 3 do artigo 181.º do Código do Registo Predial, bastando a simples menção do registo do fundo na CMC como identificação do mesmo.

## **CAPÍTULO II DA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

### **Artigo 3º (Autorização para constituição do fundo e da entidade gestora)**

A entidade gestora deve solicitar à CMC, simultaneamente, a autorização para constituição e funcionamento do fundo e o registo de distribuição de quotas.

### **Artigo 4º (Requisitos para constituição do fundo imobiliário)**

1. Compete à CMC autorizar, disciplinar e fiscalizar a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimentos imobiliário, observadas as disposições do presente diploma.
2. A constituição do fundo de investimento imobiliário depende de registo a ser concedido pela CMC.
3. A CMC por regulamento determina a forma e a documentação necessária a instrução do pedido de registo.

### **Artigo 5º (Subscrição das quotas)**

1. A subscrição das quotas deve ser efectuada em moeda nacional, com pagamento à vista, admitindo-se, desde que atenda os objectivos do fundo, o pagamento em terrenos, ou outros imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis.
2. O pagamento em bens e direitos deve ser feito com base em relatório de avaliação elaborado por 3 (três) peritos, ou por empresa especializada independente, devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adoptados, e aprovado pela entidade gestora do fundo.
3. As importâncias recebidas no pagamento de quotas devem ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do fundo em constituição, podendo temporariamente estes

recursos serem aplicados em quotas de fundos de renda fixa, em obrigações, ou bilhetes do tesouro e em títulos do Banco Central.

4. As quotas devem ser colocadas, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir do registo na CMC.
5. O prazo estabelecido no número anterior pode ser prorrogado por até igual período, pela CMC, por solicitação da entidade gestora, mediante solicitação fundamentando as razões da prorrogação.

#### **Artigo 6º (Aplicações temporárias)**

Uma vez registado e constituído fundo, admite-se que a parcela do seu património que, temporariamente, não estiver aplicada em empreendimentos imobiliários seja investida em valores mobiliários e outras aplicações financeiras nos termos que vier a ser regulamentado pela CMC.

#### **Artigo 7º (Autorização prévia da CMC)**

1. Dependem de prévia autorização da CMC os seguintes actos relativos ao fundo:
  - a) Alteração do regulamento do fundo;
  - b) Emissão de novas quotas;
  - c) Substituição de entidade gestora;
  - d) Fusão, cisão, ou liquidação.
2. A CMC, por regulamento, estabelece as regras necessárias a fusão, cisão e liquidação do fundo.

### **CAPÍTULO III DO REGULAMENTO**

#### **Artigo 8º (Regulamento do fundo)**

O regulamento do fundo de investimento imobiliário deve dispor sobre:

- a) O objecto do fundo, definindo, com clareza, a natureza dos investimentos, ou empreendimentos imobiliários que podem ser realizados;

- b) A política de investimento a ser adoptada pela entidade gestora que deve conter, no mínimo:
- i. Descrição do objectivo fundamental dos investimentos imobiliários a serem realizados, identificando os aspectos que somente podem ser alterados com prévia anuência dos quotistas;
  - ii. Especificação do grau de liberdade que a entidade gestora se reserva no cumprimento da política de investimento, indicando a natureza das operações que fica autorizada a realizar independentemente de prévia autorização dos quotistas;
  - iii. Os activos que podem compor o património do fundo, bem como os requisitos de diversificação de investimentos;
  - iv. O prazo de duração do fundo;
  - v. Comissão de subscrição, ou critérios para sua fixação;
  - vi. O número de quotas a serem emitidas;
  - vii. A possibilidade, ou não, de novas e futuras emissões de quotas, caso em que deve disciplinar as respectivas hipóteses, os critérios para fixação do preço e o direito de preferência dos quotistas à subscrição de novas emissões;
  - viii. Os critérios para subscrição de quotas por um mesmo investidor;
  - ix. A política de comercialização dos empreendimentos;
  - x. A política de distribuição de rendimentos e resultados;
  - xi. As obrigações e responsabilidades da entidade gestora, em especial quanto àquelas previstas no artigo 11.º, bem como seus deveres na qualidade de proprietária fiduciária dos imóveis e direitos integrantes do património do fundo;
  - xii. A instituição prestadora de serviços de custódia, ou depósito, devidamente credenciada pela CMC;
  - xiii. A remuneração da entidade gestora e do consultor de investimentos;
  - xiv. As despesas e os encargos do fundo, observado o disposto no Capítulo VII;
  - xv. Os critérios de apuramento do valor patrimonial das quotas que devem observar, também, e as normas contabilísticas previstas no artigo 33.º;
  - xvi. As informações obrigatórias e periódicas a serem prestadas aos quotistas, ou à CMC;
  - xvii. O modo de convocação, a legitimação e a representação, o "quórum" de instalação e deliberações, e a competência da Assembleia-geral;
  - xviii. O modo e as condições de dissolução e liquidação do fundo, inclusive no tocante à forma de partilha do

- património entre os quotistas e à amortização programada das quotas;
- xix. O percentual máximo de quotas do fundo que o construtor pode subscrever, ou adquirir.

## **CAPÍTULO IV DA ADMINISTRAÇÃO**

### **SECÇÃO I DA COMPETÊNCIA**

#### **Artigo 9º (Gestão do fundo)**

1. Os fundos de investimento imobiliário são geridos por sociedades gestoras de fundos de investimento, por bancos comerciais, por corretoras, ou distribuidoras de valores mobiliários.
2. A CMC, por regulamento, pode atribuir a outras instituições financeiras a faculdade de gerirem fundos de investimento, nos termos do presente decreto.
3. As instituições referidas neste artigo devem manter departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projectos imobiliários, ou contratar tais serviços externamente.

#### **Artigo 10º (Competência da entidade gestora)**

1. Compete à entidade gestora a gestão do património do fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os actos que se relacionem com seu objecto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do património do fundo, inclusive o de acções, recursos e excepções, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao fundo, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas por este regulamento, ou por deliberação da assembleia-geral.

2. A administração do fundo fica sob a supervisão e responsabilidade directa de um administrador da entidade gestora, especialmente indicado para esse fim.

## **SECÇÃO II DAS OBRIGAÇÕES**

### **Artigo 11º (Obrigações da entidade gestora)**

1. Compete à entidade gestora, em geral, a prática de todos os actos e operações necessários, ou convenientes à boa administração do fundo de investimento, de acordo com critérios de elevada diligência e competência profissional, e, em especial:
  - a) Seleccionar os valores que devem constituir o fundo de investimento, de acordo com a política de investimento prevista no respectivo regulamento do fundo;
  - b) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento prevista no regulamento do fundo e exercer os direitos directos, ou indirectamente relacionados com os valores do fundo de investimento;
  - c) Efectuar as operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados prevista no regulamento do fundo;
  - d) Emitir, em ligação com o depositário, as quotas;
  - e) Determinar o valor patrimonial das quotas;
  - f) Manter em ordem a escrita do fundo de investimento;
  - g) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo regulamento do fundo;
  - h) Controlar e supervisionar as actividades inerentes à gestão dos activos do fundo de investimento, nomeadamente o desenvolvimento dos projectos objecto de promoção imobiliária nas suas respectivas fases.
2. A instituição financeira custodiante, ou depositária dos títulos adquiridos com recursos do fundo só pode acatar ordens assinadas por quem obrigue a entidade gestora, ou por procurador legalmente constituído, devidamente credenciado junto a ela.

### **Artigo 12º (Responsabilidade da entidade gestora)**

1. A entidade gestora deve actuar no exclusivo interesse dos participantes, relativamente a si própria e a entidades que com ela se encontrem em relação de domínio, ou de grupo.
2. Sempre que uma entidade gestora administre mais de um fundo de investimento, deve considerar cada um deles como um cliente, tendo em vista a prevenção de conflitos de interesses e, quando inevitáveis, a sua resolução de acordo com princípios de equidade e não discriminação.
3. Depende de autorização da CMC, a requerimento da entidade gestora, a aquisição e a alienação de imóveis às seguintes entidades:
  - a) Entidade gestora e depositário;
  - b) Entidades que, directa ou indirectamente, detenham 10% (dez por cento) ou mais dos direitos de voto da entidade gestora;
  - c) Entidades cujos direitos de voto sejam pertencentes, em percentagem igual ou superior a 20% (vinte por cento), à entidade gestora, ou a uma entidade que, directa, ou indirectamente, domine a entidade gestora, ou por entidades dominadas, directa ou indirectamente, pela sociedade gestora;
  - d) Membros do órgão de administração ou de gerência da entidade gestora ou de entidade que, directa ou indirectamente, a domine;
  - e) Entidades cujos direitos de voto sejam pertencentes, em percentagem igual ou superior a 20% (vinte por cento), a um ou mais membros do órgão de administração, ou de gerência da entidade gestora ou de entidade que, directa ou indirectamente, a domine;
  - f) Entidades de cujos órgãos de administração, ou de gerência façam parte um ou mais administradores ou gerentes da entidade gestora.
4. O requerimento apresentado pela entidade gestora, mencionado no número anterior, deve ser devidamente justificado e acompanhado dos documentos que a CMC venha a fixar, por regulamento, nomeadamente quanto à avaliação dos imóveis em causa.
5. Os valores determinados pelos peritos avaliadores na avaliação referida no número anterior servem de referência ao preço da transacção proposta, não podendo este preço ser superior, no caso de aquisição do imóvel pelo fundo de investimento, ao menor dos valores determinados pelos peritos, nem inferior, no caso da alienação do imóvel pelo fundo de investimento, ao maior dos valores determinados pelos peritos.

6. O arrendamento ou outras formas de exploração onerosa de imóveis do fundo de investimento que tenham como contraparte as entidades referidas no n.º 3 apenas se pode verificar dentro das condições e limites estabelecidos em regulamento da CMC.
7. A entidade gestora deve conhecer as relações previstas no n.º 3.

### **SECÇÃO III DAS INFORMAÇÕES**

#### **Artigo 13º (Publicação de informações do fundo)**

A publicação de informações relativas ao fundo é feita no jornal escolhido pela entidade gestora para este fim e previamente comunicado aos quotistas, sendo que qualquer alteração deve ser precedida de aviso.

#### **Artigo 14º (Conteúdo mínimo do relatório)**

1. O relatório do fundo a ser elaborado pela entidade gestora deve conter, no mínimo:
  - a) Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objectivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
  - b) Programa de investimentos para o semestre seguinte;
  - c) Informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:
    - i. A conjuntura económica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do fundo, relativas ao semestre findo;
    - ii. As perspectivas da administração para o semestre seguinte;
    - iii. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do património do fundo, incluindo o percentual médio de valorização, ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância dos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do

património do fundo, critérios estes que devem estar devidamente indicados no relatório.

- d) Relação das obrigações contraídas no período;
  - e) A rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
  - f) O valor patrimonial da quota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
  - g) A relação dos encargos debitados ao fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao património líquido médio semestral em cada exercício.
2. O relatório a que se refere o n.º 1, deve ser divulgado no prazo de 90 (noventa) dias após os meses de Junho e Dezembro

#### **Artigo 15º (Publicidade)**

1. Qualquer texto publicitário para oferta de quotas, anúncio, ou promoção do fundo deve ser previamente submetido à CMC e não pode divergir do conteúdo do seu regulamento, do prospecto, ou de qualquer informação prestada, a qualquer tempo, à CMC.
2. Caso o texto publicitário seja publicado com incorrecções, ou incoerências que possam induzir o investidor a erros de avaliação, a CMC pode exigir que as rectificações e os esclarecimentos sejam veiculados, com igual destaque, por meio dos mesmos veículos usados para divulgar o texto publicitário original.

#### **SECÇÃO IV DAS PROIBIÇÕES**

##### **Artigo 16º (Proibições da entidade gestora)**

1. É proibido à entidade gestora, no exercício das funções de gestora do património do fundo e utilizando os recursos do fundo:
  - a) Conceder, ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras aos quotistas, ou abrir créditos sob qualquer modalidade;
  - b) Prestar fiança, aval, aceite, ou co-obrigar-se sob qualquer forma;
  - c) Aplicar no exterior recursos captados no país;

- d) Vender a prestações as quotas do fundo, admitida a divisão da emissão em séries;
  - e) Prometer rendimentos predeterminado aos quotistas;
  - f) Realizar operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o fundo e a entidade gestora, ou entre o fundo e o incorporador;
  - g) Onerar sob qualquer forma, os activos imobiliários, ou mobiliários do fundo;
  - h) Negociar com títulos não autorizados pela CMC;
  - i) Aplicar em mercado derivativos, salvo nos casos admitidos, por regulamento, pela CMC.
2. A entidade gestora pode adquirir, para o seu património, quotas do fundo até ao limite que vier a ser fixado pela CMC.
3. É proibido à entidade gestora e empresas ligadas receber qualquer vantagem, ou benefício, directo, ou indirecto, relacionado com as actividades do fundo imobiliário sob sua administração, que não seja transferido para benefício dos quotistas.

## **SECÇÃO V DA RENÚNCIA, DA REVOGAÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO**

### **Artigo 17º (Renúncia da entidade gestora)**

A entidade gestora pode, mediante aviso prévio de 6 (seis) meses, divulgado no jornal de que trata o artigo 13.º, ou por intermédio de carta, telegrama, ou ainda, qualquer outro meio de comunicação escrita, endereçado a cada quotista, renunciar à administração do fundo, ficando obrigada, no mesmo acto, a comunicar sua intenção à CMC.

### **Artigo 18º (Revogação da autorização da entidade gestora)**

1. A CMC pode, a qualquer tempo, revogar a autorização da entidade gestora que deixar de cumprir as normas legais, ou regulamentares vigentes.
2. O processo de revogação tem início mediante notificação da CMC, à entidade gestora, com a indicação dos factos que o fundamentam e o

prazo para apresentação de defesa, não inferior a 15 (quinze) dias, contados da data de recebimento da respectiva notificação.

3. A decisão da CMC que revogar a autorização da entidade gestora deve ser fundamentada, indicando com precisão os factos considerados irregulares, cabendo recurso nos termos da Lei n.º 2/94, de 14 de Janeiro – Da Impugnação dos Actos Administrativos.

### **Artigo 19º (Convocação da assembleia geral)**

1. Nas hipóteses de renúncia, revogação pela CMC, ou destituição pela assembleia-geral, fica a entidade gestora obrigada a convocar, imediatamente, a assembleia-geral, para eleger a sua substituta, ou deliberar a liquidação do fundo, sendo facultado ao representante dos quotistas, ou quotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) das quotas emitidas, ou à CMC, nos casos de revogação, a convocação da assembleia-geral, caso a entidade gestora não o faça no prazo de 15 (quinze) dias contados do evento.
2. Nos casos previstos neste artigo, a entidade gestora deve permanecer no exercício das suas funções até ser averbada, no registo do fundo na CMC, a acta da assembleia de quotistas que eleger a sua substituta.
3. No caso de liquidação extrajudicial da entidade gestora cabe ao liquidatário, designado pela CMC, convocar a assembleia-geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário da República, do acto que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de nova entidade gestora e a liquidação, ou não do fundo.
4. Se a assembleia de quotistas não eleger nova entidade gestora no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário da República, do acto que decretar a liquidação extrajudicial da entidade gestora, a CMC nomeia uma nova instituição para processar a liquidação do fundo, ficando a instituição liquidada obrigada a arcar com os custos de remuneração da administradora assim nomeada.
5. Aplica-se o disposto no n.º 1 deste artigo, mesmo quando a assembleia gera de quotistas deliberar a liquidação do fundo em consequência da renúncia, da revogação, da destituição, ou da liquidação extrajudicial da entidade gestora, cabendo à assembleia-geral, nestes casos, eleger nova entidade gestora para processar a liquidação do fundo.

6. Cabe ao liquidatário praticar todos os actos necessários à gestão regular do património do fundo, até a conclusão do previsto no n.º 1.

## **CAPÍTULO V DA ASSEMBLEIA DE QUOTISTAS**

### **Artigo 20º (Competências da assembleia)**

1. Dependem de deliberação favorável da assembleia de quotistas:
  - a) O aumento das comissões que constituem encargo do fundo de investimento;
  - b) A modificação substancial da política de investimentos do fundo de investimento;
  - c) A modificação da política de distribuição dos resultados do fundo de investimento;
  - d) O aumento e redução do capital do fundo de investimento;
  - e) A prorrogação da duração do fundo de investimento;
  - f) A substituição da entidade gestora;
  - g) A fusão, cisão e liquidação do fundo de investimento.
2. Em caso algum a assembleia de quotistas pode pronunciar-se sobre decisões concretas de investimento ou aprovar orientações ou recomendações sobre esta matéria que não se limitem ao exercício da competência referida na alínea b) do número anterior.
3. O regulamento de gestão deve definir as regras de convocação e funcionamento e as competências da assembleia, aplicando-se, na sua falta ou insuficiência, o disposto na lei para as sociedades anónimas.
4. A assembleia de quotistas pode ainda deliberar a destituição da entidade gestora, em reunião que pode ser convocada directamente por quotistas que detenham, no mínimo, 15% (quinze por cento) das quotas emitidas, e pelo representante dos quotistas, observados os requisitos estabelecidos no regulamento do fundo.
5. O quórum necessário para a deliberação prevista no número anterior é o da maioria absoluta de todas as quotas.

**Artigo 21°**  
**(Representação dos quotistas)**

1. Têm qualidade para comparecer à assembleia de quotistas, os representantes legais dos quotistas, ou seus procuradores legalmente constituídos a menos de um ano, observado o disposto no regulamento do fundo.
2. A procuração a que se refere o número anterior deve ser enviada à sede da entidade gestora até 8 (oito) dias antes da realização da assembleia-geral.
3. A procuração deve satisfazer os seguintes requisitos:
  - a) Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
  - b) Facultar ao quotista o exercício de voto contrário, com indicação de outro procurador para o exercício deste voto.

**CAPÍTULO VI**  
**DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS**

**Artigo 22°**  
**(Consultor de investimentos)**

A entidade gestora, por conta própria e ordem do fundo, pode contratar consultores de investimento.

**Artigo 23°**  
**(Celebração de contrato com o consultor de investimentos)**

1. O contrato celebrado com o consultor de investimentos deve especificar, com clareza e precisão, as atribuições que lhe forem conferidas, suas obrigações e responsabilidades.
2. O contrato deve prever, expressamente, a possibilidade de rescisão, a qualquer momento, seja por decisão da entidade gestora, seja por determinação da assembleia de quotistas, independentemente de multa, indemnização, ou qualquer outra espécie de penalidade, desde que respeitado o aviso prévio no prazo que estipular, não superior a 60 (sessenta) dias.

**Artigo 24º**  
**(Direito a informação)**

Os quotistas têm o direito de consultar a qualquer tempo os pareceres técnicos preparados pelo consultor de investimentos, na sede da entidade gestora.

**CAPÍTULO VII**  
**DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE QUOTAS.**

**Artigo 25º**  
**(Quotas do fundo)**

1. As quotas do fundo de investimento imobiliário correspondem a fracções ideais do seu património.
2. As quotas podem ser representadas, conforme estabelecer o regulamento do fundo, por Certificados de Investimento, ou mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares, em instituição autorizada pela CMC.
3. Os certificados de investimento somente podem ser emitidos após a constituição do fundo e devem ser entregues aos quotistas no prazo de 60 (sessenta) dias da constituição do mesmo, devendo ser respeitado igual prazo no caso de emissões posteriores, contados a partir do encerramento da subscrição.
4. A qualidade de quotista é comprovada pela apresentação do certificado de investimento, pelo registo de quotista, ou pelo extracto da conta de depósito, aplicando-se, no que couber, as regras previstas para a transferência de títulos na Lei das Sociedades Comercias.
5. O certificado de investimento, quando adoptado, deve conter:
  - a) A denominação "CERTIFICADO DE INVESTIMENTO";
  - b) Nome do fundo e o seu registo como contribuinte fiscal;
  - c) Prazo de duração do fundo;
  - d) Referência à autorização para constituição do fundo e ao registo de distribuição das quotas na CMC;
  - e) Denominação da entidade gestora, local de sua sede e seu número de identificação fiscal;

- f) Nome do quotista;
- g) Número de ordem do certificado;
- h) Quantidade e série de quotas que representar;
- i) Débito do quotista e a data da realização;
- j) Local e data de emissão do certificado;
- k) Assinatura autorizada do responsável da entidade gestora do fundo.

### **Artigo 26° (Certificado de investimento)**

O certificado de investimento, ou o extracto de conta de depósito representa o número inteiro de quotas pertencentes ao quotista, conforme os registos do fundo.

### **Artigo 27° (Emissão de quotas)**

1. A emissão, subscrição e pagamento de quotas são efectuadas de acordo com os termos, condições e valor estipulados pela entidade gestora e informados no processo de registo de distribuição na CMC.
2. A emissão de quotas pode ser dividida em séries, com o fim específico de estabelecer, para cada série, datas diversas de realização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos quotistas.
3. No acto de subscrição das quotas, o subscritor assina a lista, ou boletim individual de subscrição, que são autenticados pela entidade gestora, ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e pagamento das quotas.
4. Da lista, ou boletim de subscrição devem constar:
  - a) Nome e qualificação do subscritor;
  - b) Número e série de quotas subscritas;
  - c) Preço de emissão e valor total realizado, discriminados por série de quotas subscritas, se for o caso.
5. A subscrição pode ser feita por meio de carta dirigida à entidade gestora, observadas as disposições deste artigo, bem como a devida realização.

**Artigo 28º**  
**(Colocação das quotas do fundo)**

As quotas do fundo somente podem ser objecto de colocação junto ao público, e de negociação no mercado após o registo na CMC por intermédio das entidades previstas no artigo 9.º.

**Artigo 29º**  
**(Colocação em mercado)**

As quotas somente podem ser negociadas após o pagamento do preço de emissão.

**CAPÍTULO VIII**  
**DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO**

**Artigo 30º**  
**(Encargos do fundo)**

1. Constituem encargos do fundo a serem debitados pela entidade gestora, as seguintes despesas:
  - a) Remuneração da entidade gestora, e do consultor de investimento,
  - b) Taxas, impostos, ou contribuições oficiais que recaiam ou venham a recair, sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o património do fundo;
  - c) Despesas com expediente do interesse do fundo, inclusive comunicações aos quotistas, e com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas no regulamento do fundo;
  - d) Honorários e despesas do auditor, encarregue da auditoria das demonstrações financeiras do fundo;
  - e) Comissões, emolumentos e quaisquer outras despesas relativas às operações com activos imobiliários, ou mobiliários efectuadas em nome, ou para benefício do fundo;
  - f) Honorários de advogados, custas e despesas incorridas em razão de defesa dos interesses do fundo, judicial, ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação eventualmente imputada ao fundo;

- g) Prémios de seguro, bem como quaisquer outras despesas relativas aos bens, ou direitos integrantes do património do fundo;
  - h) Quaisquer despesas inerentes à constituição, fusão, cisão, ou liquidação do fundo e realização de assembleia-geral;
  - i) Taxa de custódia de títulos, ou valores mobiliários do fundo;
  - j) Outras despesas necessárias e de interesse exclusivo do fundo, expressamente previstas no seu regulamento, ou autorizadas pela assembleia-geral, em especial as de manutenção, conservação e reparos de bens integrantes do património do fundo.
2. Correm por conta da entidade gestora que renunciar as suas funções, for revogada a sua autorização pela CMC, ou entrar em processo de liquidação judicial, ou extrajudicial, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, à sua sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do património do fundo.
3. Quaisquer despesas não previstas expressamente como encargos do fundo correm por conta da entidade gestora.

## **CAPÍTULO IX DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

### **Artigo 31º (Escrituração)**

O fundo de investimento imobiliário tem escrituração contabilística destacada da relativa à entidade gestora.

### **Artigo 32º (Demonstrações financeiras)**

As demonstrações financeiras do fundo são elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários em que são investidos os recursos do fundo.

### **Artigo 33º (Normas contabilísticas específicas)**

As demonstrações financeiras do fundo obedecem ainda as normas contabilísticas das instituições financeiras e outras a serem expedidas pela CMC.

**Artigo 34°**  
**(Auditoria das demonstrações financeiras)**

As demonstrações financeiras do fundo são auditadas semestralmente por auditor registado na Comissão do Mercado de Capitais e publicadas pela entidade gestora do fundo, na forma que vier a ser regulamentada pela CMC.

**CAPÍTULO X**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 35°**  
**(Pedido de registo da distribuição das quotas)**

1. O pedido de registo de distribuição das quotas é considerado automaticamente concedido, se não for indeferido pela CMC no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data de sua apresentação, mediante registo de entrega, devidamente instruído com os documentos e informações exigidos.
2. O prazo previsto neste artigo pode ser suspenso, caso a CMC solicite documentos, ou informações adicionais necessárias ao pedido de registo, ou o condicione a modificações na documentação pertinente.
3. É concedido prazo não superior a 60 (sessenta) dias, contados do recebimento, pela entidade gestora, da correspondência respectiva, para o atendimento das eventuais exigências, sob pena de ser recusado o pedido.
4. É assegurado à CMC, para manifestação final, o período correspondente a 20 (vinte) dias úteis, caso o restante do prazo previsto neste artigo seja inferior.
5. O não cumprimento das exigências implica o indeferimento do registo, com a devolução de todos os documentos que tiverem instruído o pedido.

**Artigo 36°**  
**(Autorização para constituição)**

1. A autorização para constituição é concedida no prazo máximo de 20 (vinte) dias da apresentação dos documentos solicitados nos termos do artigo 4.º.
2. O prazo previsto neste artigo pode ser suspenso, caso a CMC solicite o documento, ou qualquer outra informação adicional, sendo aplicados, no que couber, os procedimentos previstos nos n.º 2 à 4 do artigo 35.º.

**Artigo 37°**  
**(Incumprimento do prazo)**

O não cumprimento do prazo expresso no n.º 2 do artigo 14.º constitui contravenção nos termos da alínea g) do artigo 131.º da Lei 13/05, de 30 de Setembro – Das Instituições Financeiras.

**Artigo 38°**  
**(Legislação aplicável)**

Aos fundos de investimento imobiliário aplicam-se, substancialmente, as normas aplicáveis aos fundos de investimento mobiliário, com as necessárias adaptações.

**Artigo 39°**  
**(Fundos de investimento imobiliário abertos)**

Aos fundos de investimento imobiliário abertos não se aplicam as disposições dos artigos 20.º e 21.º, aplicando-se subsidiariamente as normas relativas aos fundos de investimento mobiliário abertos.

**Artigo 40°**  
**(Registo de contribuinte)**

1. Após a autorização de constituição, os fundos de investimento imobiliário devem proceder, obrigatoriamente, à sua inscrição fiscal no

Registo Geral de Contribuintes junto às repartições fiscais das respectivas áreas onde se encontra localizada a sua sede, através do preenchimento do formulário a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 5.º do Decreto n.º 29/92, de 3 de Julho.

2. Para a efectivação do registo referido no número anterior a entidade gestora deve apresentar, junto a repartição fiscal, a certidão emitida pela Comissão do Mercado de Capitais onde conste a autorização devidamente autenticada pela mesma.

#### **Artigo 41º (Regulação)**

A CMC, ao abrigo do n.º 2 do artigo 103.º da Lei n.º 12/05, de 23 de Setembro, Dos Valores Mobiliários, estabelece as regras técnicas e operacionais necessárias a aplicação do presente regulamento.

#### **Artigo 42º (Entrada em vigor)**

O presente decreto entra em vigor na data da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros, em Luanda, aos \_ de \_\_\_\_ de 200\_.

Publique-se.

O Primeiro-Ministro, *Fernando da Piedade Dias dos Santos*.

Promulgado aos\_ de \_\_\_\_ de 2007.

O Presidente da República, JOSÉ EDUARDO DOS SANTOS.