



# **REGULAMENTO DAS SOCIEDADES DE GESTÃO E INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

## **RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO**

### **INTRODUÇÃO**

As sociedades de gestão e investimento imobiliário são instituições financeiras não bancárias, como tal consideradas pela Lei n.º 13/05, de 30 de Setembro, Lei das Instituições Financeiras.

Trata-se de uma instituição vocacionada para operações de financiamento imobiliário, constituindo-se sob a forma de sociedade anónima com acções exclusivamente nominativas. Estas sociedades desempenham um papel importante ao lado dos fundos de investimento imobiliário, no desenvolvimento do sector.

Assim sendo, estas sociedades podem empregar nas suas actividades recursos próprios, recursos provenientes da emissão de valores mobiliários na forma de letras imobiliárias ou certificados de recebíveis imobiliários, refinanciamentos concedidos pelo tesouro nacional, instituições bancárias e outros organismos públicos nacionais. Cabe, então, à Comissão do Mercado de Capitais "CMC" a regulamentação da actividade destas sociedades criando mecanismos para a sua autorização e controlo.

### **OBJECTIVOS A ATINGIR**

Com o presente regulamento, pretende-se operacionalizar e dar existência a estas sociedades de gestão e investimento imobiliário. Todavia, dada as suas características, só faz sentido chama-las ao mercado de capitais se às mesmas emprestarem algum tipo de influência ao mercado. É assim, que a CMC procurou, encontrar este espaço de influência estruturando a diploma de forma a utilizar os mecanismos existentes no mercado de capitais a fim de realizar a ligação destas instituições com a intermediação no mercado.

O esforço desenvolvido pelo Governo, no sentido de criar as condições necessárias ao desenvolvimento do sector imobiliário, no geral e em particular a habitação própria, guiou, igualmente, a elaboração do presente diploma. Com efeito, à CMC logrou participar neste esforço do Governo permitindo a fixação de atribuições, a estas instituições, capazes de proporcionar uma maior intervenção destes entes no mercado imobiliário.

Com vista a melhor desenvolver a sua acção de supervisão o regulamento estabelece as condições de registo de constituição e registo, bem como as normas que permitem o desenvolvimento das suas actividades financeiras.

Portanto, tentando impulsionar o mercado, o regulamento elege como principal instrumento a ser utilizado por estas instituições, as letras imobiliárias e os certificados de recebíveis imobiliários. Isto é, trata-se de um instrumento financeiro de captação de recursos para financiamentos imobiliários. São emitidas na forma nominativa e endossável identificando a taxa de juro a sua forma e a data do seu pagamento. Nestes termos, estamos necessariamente perante um valor mobiliário, se emitido de forma massiva e livremente negociável conferindo aos seus titulares direitos creditícios.

## **SISTEMATIZAÇÃO E ESTRUTURA**

O presente regulamento encontra-se estruturado por 23 artigos e 7 Capítulos. Assim, o **Capítulo I** estabelece as características das sociedades de gestão e investimento imobiliário e o modo de constituição e funcionamento da mesma. Assim, destaca-se neste capítulo a forma societária, a denominação das sociedades, as suas funções e o cancelamento da autorização.

As demonstrações financeiras correspondem a uma das matérias de maior importância. Assim, o **Capítulo II** determinou a necessidade de obediências às normas contabilísticas emanadas pela CMC e a sujeição das suas contas à auditoria externa.

O **Capítulo III** refere-se ao capital social e às condições para o seu aumento. Já o **Capítulo IV** faz referência aos recursos de terceiros utilizados pelas sociedades de gestão e investimento imobiliário, com particular destaque para a emissão e comercialização de letras imobiliárias.

Por outro lado, o **Capítulo V** desenvolve a matéria das operações activas, as actividades permitidas e as restrições aos financiamentos, bem como estabelece as condições para manutenção das condições de liquidez do sistema. Por último, o **Capítulo VI** vem estabelecer as disposições finais, fazendo referência ao incumprimento das normas do regulamento, as dúvidas e omissões e, ainda, a entrada em vigor do mesmo.

## **Regulamento da CMC n.º \_\_/2007**

### **Sociedades de Gestão e Investimento Imobiliário**

Com a actual estrutura legal do mercado de capitais, nascida com a aprovação, em Setembro de 2005, da Lei n.º 12/05, de 23 de Setembro – Lei dos Valores Mobiliários e da Lei n.º 13/05, de 30 de Setembro – Lei das Instituições Financeiras criaram-se as condições legais necessárias para o surgimento de novas instituições financeiras não bancárias.

Criadas as condições legais o mercado desenvolveu-se e criou a necessidade do surgimento de instituições que pela sua capacidade financeira e organizacional facilitem a canalização de recursos de médio e longo prazos para suprimento de capital fixo ou de giro das empresas.

Nestes termos ao abrigo das disposições conjugadas do n.º 1, do artigo 18.º da Lei n.º 12/05, de 23 de Setembro – Dos Valores Mobiliários, e n.º 3 do artigo 6.º da Lei n.º 13/05, de 30 de Setembro – Das Instituições Financeiras, da alínea a) do n.º 1, do artigo 7.º do Estatuto Orgânico da Comissão do Mercado de Capitais, o Conselho de Administração da CMC, aprova o seguinte:

---

#### **CAPÍTULO I**

#### **OBJECTO, REGISTO E ADMINISTRAÇÃO**

##### **Artigo 1º (Objecto)**

A constituição, a autorização e as actividades das sociedades de gestão e investimento imobiliário doravante designadas “SGII” regem-se pelas normas aplicáveis da Lei n.º Lei n.º 13/05, de 30 de Setembro – Das Instituições Financeiras e pelas normas do presente regulamento.

##### **Artigo 2º (Forma e denominação)**

1. As SGII constituem-se sob a forma de sociedade anónima com o capital social representado exclusivamente por acções nominativas.

2. A firma das SGII deve conter obrigatoriamente a expressão «Sociedade de Gestão e Investimento Imobiliário».

### **Artigo 3º (Objecto social)**

1. As SGII, previstas na alínea i) do n.º 3 do artigo 5.º, da Lei n.º 13/05, de 30 de Setembro – Das Instituições Financeiras e alínea b) do artigo 3.º da Lei n.º 12/05 de 23 de Setembro – Dos Valores Mobiliários, são instituições financeiras não bancárias, que têm por objecto principal o arrendamento de imóveis próprios por elas adquiridos, ou construídos e a prestação de serviços conexos, incluindo o exercício de actividades de administração de imóveis alheios arrendados.
2. Entende-se por serviços conexos aqueles destinados a proporcionar amparo financeiro a operações imobiliárias relativas à incorporação, construção, venda, aquisição e arrendamento comercial de imóveis.
3. As operações previstas nos n.ºs 1 e 2 apenas relevam para aplicação do presente regulamento quando a origem dos fundos aplicados for captado no mercado de capitais através da emissão e distribuição de títulos e valores mobiliários, por meio de oferta pública, como tal prevista no artigo 5.º da Lei n.º 12/05, de 23 de Setembro – Dos Valores Mobiliários.

### **Artigo 4º (Registo)**

1. Sem prejuízo da autorização de constituição a que se refere o artigo 93.º da Lei n.º 13/05, de 30 de Setembro – Das Instituições Financeiras, o exercício da actividade de gestão e investimento imobiliário carece de registo na Comissão do Mercado de Capitais para efeitos de funcionamento.
2. O pedido de registo deverá ser instruído com as informações constantes do anexo I a este regulamento, devendo sempre que ocorra alguma alteração as informações prestadas ser de imediato informada a Comissão do Mercado de Capitais.
3. O registo da SGII será expedido pela Comissão do Mercado de Capitais, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de recepção do pedido para o seu funcionamento.

4. O prazo de 60 (sessenta) dias poderá ser interrompido, caso haja manifestação da Comissão do Mercado de Capitais, no sentido de solicitar ao interessado informações adicionais, começando a contar novo prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de cumprimento das exigências.
5. Para atendimento das exigências será concedido prazo não superior a 90 (noventa) dias, contados do recebimento da correspondência respectiva, sob pena de indeferimento do pedido.
6. O registo caduca se no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias posteriores a notificação da autorização para o exercício da actividade a SGII não a iniciar.
7. Caso o pedido de autorização, ou registo seja recusado, da decisão da Comissão do Mercado de Capitais, cabe recurso ao Ministro das Finanças, encaminhado pela Comissão com toda a documentação que suportou o pedido.

#### **Artigo 5º (Administradores)**

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 98.º da Lei n.º 13/05, de 30 de Setembro – Lei das Instituições Financeiras – e demais legislação em vigor, os administradores das SGII devem:
  - a) Achar-se em pleno exercício dos direitos civis;
  - b) Gozar de integridade moral; e
  - c) Ter experiência em matérias económicas, financeiras, ou comerciais e conhecimento do mercado de valores em grau compatível com as funções a desempenhar.
2. A SGII deve indicar à Comissão do Mercado de Capitais, um administrador tecnicamente qualificado que ficará responsável pelo cumprimento do disposto no presente regulamento.

#### **Artigo 6º (Impedimentos)**

Não podem ser administradores das SGII:

- a) Os directores, os administradores, os assessores e demais funcionários e trabalhadores da Comissão do Mercado de Capitais;
- b) Os funcionários públicos que estejam em serviço efectivo.

## **CAPÍTULO II**

### **CONTABILIDADE E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

#### **Artigo 7º** **(Contabilidade e demonstrações financeiras)**

1. As SGII estão sujeitas às normas de contabilidade expedidas pela Comissão do Mercado de Capitais.
2. As SGII devem elaborar e remeter à Comissão do Mercado de Capitais até 15 (quinze) dias após o final do mês a que respeita, o balancete mensal.
3. As contas semestrais e anuais das SGII devem ser auditadas por auditor externo registado na Comissão do Mercado de Capitais.
4. O relatório semestral deve ser enviado pelo auditor à Comissão do Mercado de Capitais até ao dia 30 de Agosto e o relatório anual até 30 de Abril de cada ano, nos casos previstos no n.º 2 do artigo 84.º da Lei n.º 13/05, de 30 de Setembro – Das Instituições Financeiras.
5. Cabe ao conselho de administração da sociedade, nos prazos referidos no número anterior, enviar os seguintes documentos à Comissão do Mercado de Capitais:
  - a) Balanço, demonstrações de resultados e notas explicativas;
  - b) Demonstrações das alterações do património líquido;
  - c) Demonstrações de fluxo de caixa;
  - d) O relatório do auditor independente;
  - e) Outros documentos que se acharem necessários.

## **CAPÍTULO III**

### **CAPITAL SOCIAL E AUMENTO**

#### **Artigo 8º** **(Capital social mínimo)**

Para a constituição e funcionamento das SGII são exigidos limites mínimos de capital realizado e património líquido de Kz 10.000.000,00 (Dez milhões de Kwanzas).

**Artigo 9º**  
**(Aumento e realização do capital social)**

1. Nos aumentos de capital social exige-se, sempre, no acto da realização pelo menos 50% (cinquenta por cento) do montante subscrito, devendo o remanescente, do capital social, ser realizado dentro de um ano a contar da data da autorização do aumento de capital.
2. As quantias recebidas dos subscritores de acções são depositadas nos termos da Lei n.º 1/04, de 13 de Fevereiro – Das Sociedades Comercias, devendo ser mantidas indisponíveis até a data do registo do aumento do capital na Comissão do Mercado de Capitais.
3. Se o pedido de autorização de aumento do capital social não for aprovado, as quantias depositadas são restituídas aos subscritores.

**Artigo 10º**  
**(Aumento por incorporação de reservas e reavaliações)**

Os aumentos de capital que não forem integralmente realizados em moeda nacional, só podem decorrer da incorporação de reservas, segundo as normas em vigor, ou da reavaliação da parcela dos bens do activo immobilizado representado por imóveis de uso próprio e instalações.

**CAPÍTULO IV**  
**RECURSOS DE TERCEIROS**

**Artigo 11º**  
**(Captação de recursos)**

As SGII podem captar recursos de terceiros, para o exercício das suas actividades, mediante qualquer das operações passivas adiante mencionadas:

- a) Emissão de Letras Imobiliárias;
- b) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários;
- c) Outros produtos de poupança existentes no sistema financeiro autorizados pela Comissão do Mercado de Capitais.

**Artigo 12°**  
**(Limite das operações)**

As SGII observam, como limite para a totalidade de suas operações passivas, o equivalente a 10 (dez) vezes o montante de seu capital e reservas.

**Artigo 13°**  
**(Produtos de captação directa)**

1. São produtos de captação directa as Letras Imobiliárias e os Certificados de Recebíveis Imobiliários que devem conter o seguinte:
  - a) A sua denominação "Letra Imobiliária" ou "Certificado de Recebíveis Imobiliários" e a referência à autorização da sua criação;
  - b) A denominação da sociedade emitente e a sede;
  - c) A sua forma nominativa, e a data da emissão;
  - d) O valor nominal, em kwanzas, ou outras unidades indexadas;
  - e) O vencimento, que não pode ser inferior a três meses;
  - f) A taxa de juros, sua forma e a época de seu pagamento;
  - g) Assinatura do representante, ou representantes legais da sociedade emitente;
  - h) O número de série, o número de ordem, bem como o livro, folhas e o número de inscrição no livro de registo da sociedade emitente, se for físico, ou comprovante de custódia, se for escritural; e
  - i) A denominação e assinatura da sociedade coobrigada de direito privado.
  
2. Os produtos de captação podem conter cupões destinados ao pagamento autónomo dos juros.

**Artigo 14°**  
**(Emissão de produtos de captação directa)**

As emissões de produtos de captação directa devem ser registadas previamente na Comissão do Mercado de Capitais, contendo:

- a) O valor da emissão;
- b) A data do vencimento;
- c) A série, se físico e comprovante de custódia, se escritural;
- d) As condições de remuneração; e
- e) As condições de resgate.

**Artigo 15°  
(Publicação)**

Juntamente com a publicação dos seus balancetes e balanços, as SGII, devem discriminar os produtos de captação directa em circulação, indicando série e valores, bem como as que estão em poder do público, à data do balancete, ou balanço.

**Artigo 16°  
(Negociação dos produtos de captação)**

A negociação dos produtos de captação directa pode ser feita directamente pelas SGII, por outras instituições financeiras, ou ainda através de outras entidades que para isso estejam autorizadas pela Comissão do Mercado de Capitais, são nominativos, ou ao portador e livremente transferíveis mediante endosso.

**CAPÍTULO V  
DAS OPERAÇÕES ACTIVAS E LIQUIDEZ DO SISTEMA**

**Artigo 17°  
(Actividades permitidas)**

1. As SGII somente podem operar em financiamentos para construção, venda, ou aquisição de imóveis mediante:
  - a) Empréstimos para o financiamento de empreendimentos relativos à construção de imóveis destinadas à venda a prazo;
  - b) Empréstimos para a compra, ou construção de casa própria com liquidação a prazo do crédito utilizado;
  - c) Desconto, mediante cessão de direitos de receber a prazo o preço da construção, ou venda de imóveis;
2. As operações activas das SGII devem ser garantidas por direitos reais transferíveis a terceiros, sem prejuízo de outras garantias, a critério das partes contratantes.

**Artigo 18°  
(Restrições a financiamentos)**

As SGII somente podem ter financiamentos contratados que somem, em conjunto, valor inferior, aos recursos obtidos de terceiros.

**Artigo 19º**  
**(Outras Aplicações)**

1. As disponibilidades financeiras temporariamente livres, pertencentes as SGII, devem ser aplicadas em títulos do tesouro, títulos de emissão de outras SGII, ou em outros títulos de renda fixa aprovados pela Comissão do Mercado de Capitais.
2. As aplicações de que trata o Capítulo V podem ter a liquidez dos seus créditos assegurada por companhias de seguros, ou consórcios dessas companhias nas condições que forem determinadas no contrato de seguro que estabelecerão sob a orientação da Comissão do Mercado de Capitais.

**CAPÍTULO VI**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 20º**  
**(Incumprimento)**

O incumprimento das normas legais e regulamentares disciplinadoras da actividade das distribuidoras de valores sujeita as infractoras e os seus administradores às sanções previstas na Lei n.º 13/05, de 30 de Setembro – Das Instituições Financeiras.

**Artigo 21º**  
**(Dúvidas e omissões)**

As dúvidas e omissões resultantes da interpretação e aplicação do presente regulamento são resolvidas pela Comissão do Mercado de Capitais.

**Artigo 22º**  
**(Entrada em vigor)**

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

Luanda, aos \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ 2007.

O Presidente da Comissão do Mercado de Capitais, \_\_\_\_\_.

## ANEXO

Documentos a serem apresentados para o registo de funcionamento de SGII e seus administradores.

### A – Das SGII.

1. Requerimento da SGII assinada pelo seu responsável máximo, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
  - a) Escritura pública de constituição da SGII;
  - b) Denominação comercial;
  - c) Número de Contribuinte;
  - d) Endereço completo da sede e das filiais;
  - e) Endereço electrónicos para contacto;
  - f) Número de telefone e fax para contacto, que são de domínio público;
  - g) Endereço da página da SGII na rede mundial de computadores.
2. Apresentação dos accionistas com participação qualificada: se pessoas singulares, informações pessoais (nome completo, nacionalidade, endereço residencial, electrónico e para correspondência, telefones para contactos e bilhete de identidade), formação académica e dados contratuais; no caso de accionistas com participação qualificada na respectiva pessoa colectiva.
3. Declaração do administrador responsável pelas operações de que se compromete a notificar à Comissão do Mercado de Capitais em caso de alteração de qualquer informação relativa ao cadastro da SGII;
4. Demonstrações financeiras auditadas da SGII, referentes ao exercício imediatamente anterior, bem como os balancetes levantados até à data;
5. O Estatuto social.
6. Para, além dos elementos constantes no número anterior, o registo de sucursais e escritórios de representação autorizados em países estrangeiros devem ser considerados os seguintes elementos:
  - a) Estatuto social;
  - b) Data a partir da qual pode estabelecer-se em Angola;
  - c) Lugar da sede;
  - d) Lugar das sucursais, agências e escritórios de representação em Angola;

- e) Capital afecto a operações a efectuar em Angola;
- f) Operações que a instituição pode efectuar no país de origem e operações que pode efectuar em Angola;
- g) Identificação dos gerentes das sucursais e dos escritórios de representação;
- h) Quaisquer alterações que se verifiquem nos elementos referidos nas alíneas anteriores.

## **B – Dos Administradores.**

1. Requerimento da SGII que contenha a indicação do administrador ou director de cada uma das dependências se as tiver.
2. Currículo, contendo informações pessoais (nome completo, nacionalidade, endereço residencial, electrónico e para correspondência, telefone para os contactos, número do Bilhete de Identidade) e demais informações legalmente previstas.
3. Declaração de cada um dos administradores informando:
  - i. Que não está inabilitado para o exercício de cargo em instituições financeiras e demais entidades cujo funcionamento depende de autorização da Comissão do Mercado e Capitais, do Banco Nacional de Angola ou do Instituto de Supervisão de Seguros;
  - ii. Que não foi condenado criminalmente;
  - iii. Que não foi, nos últimos 5 (cinco) anos administrador de sociedade sujeita ao controle e fiscalização da Comissão do Mercado de Capitais, do Banco Nacional de Angola ou do Instituto de Supervisão de Seguros que tenha tido, neste período sua autorização suspensa ou revogada ou a que tenha sido aplicado regime de falência, concordata, intervenção ou liquidação extrajudicial;
  - iv. Que se compromete a notificar a Comissão do Mercado de Capitais no caso de alteração dos dados a que se referem os pontos anteriores.