

AVISO N.º 09/2023

ASSUNTO: SISTEMA FINANCEIRO

- Crédito à Habitação

Considerando a importância para a economia e para a sociedade de promover a construção de imóveis para habitação e de criar as condições para que os clientes bancários possam contratar créditos à habitação compatíveis com o nível médio dos seus rendimentos, urge a necessidade de se adequar os critérios de concessão de crédito, taxas de juro e demais condições para o acesso ao crédito à habitação e à construção, de forma a atingir os referidos propósitos;

Nos termos das disposições combinadas do artigo 26.º da Lei n.º 14/21, de 19 de Maio - Lei do Regime Geral das Instituições Financeiras e dos artigos 30.º e 54.º da Lei n.º 24/21, de 18 de Outubro - Lei do Banco Nacional de Angola.

DETERMINO:

Capítulo I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

(Objecto)

O presente Aviso estabelece regimes especiais de crédito à habitação e de crédito à construção e define os requisitos de elegibilidade, termos, condições e custos aplicáveis a esses créditos, bem como o seu tratamento no cálculo das reservas obrigatórias.

Artigo 2.º

(Âmbito)

1. As disposições do presente Aviso são de aplicação obrigatória pelas Instituições Financeiras Bancárias de importância sistémica no mercado nacional, e de

aplicação facultativa pelas restantes Instituições Financeiras Bancárias.

2. A obrigatoriedade aplica-se à concessão de crédito que cumpre os critérios de elegibilidade estabelecidos no presente Aviso a clientes com risco de crédito coerente com o apetite de risco de cada Instituição Financeira Bancária.
3. As Instituições Financeiras Bancárias, adiante referidas por Bancos Comerciais, podem, complementarmente, oferecer outros produtos de crédito à habitação e crédito à construção de projectos habitacionais para servir os seus clientes que, não cumprindo os requisitos do presente Aviso, enquadram-se no seu apetite de risco e mercado alvo.

Artigo 3.º **(Definições)**

No presente Aviso, considera-se:

- a) **Autoconstrução** - caso em que o cliente particular proprietário ou promitente comprador de um terreno contrata uma empresa de construção para construir a sua habitação própria permanente.
- b) **Crédito à Habitação** - o crédito a ser concedido a um cliente particular para a aquisição de uma habitação própria permanente:
 - (i) Já construída (nova ou usada) ou,
 - (ii) Em construção ou a ser construída no futuro imediato, através de autoconstrução ou parte de um projecto habitacional em construção;
- c) **Crédito à Construção** - o crédito a ser concedido ao promotor de um projecto habitacional, podendo o promotor ser:
 - (i) O proprietário ou promitente comprador do terreno e simultaneamente o construtor do projecto; ou,
 - (ii) O proprietário ou promitente comprador do terreno e o vendedor dos imóveis, que celebra um contrato de construção com um construtor independente para a edificação do projecto.

- d) **Terreno Infraestruturado** – terreno que se encontra numa zona em que estão instaladas as infraestruturas básicas, nomeadamente, de saneamento, linhas de tensão elétrica, fornecimento de água, pavimentação de arruamentos e iluminação pública.

Artigo 4.º

(Avaliação e Gestão do Risco de Crédito)

1. A concessão de crédito ao abrigo do presente Aviso está sujeita ao cumprimento dos normativos internos de cada Banco Comercial e da seguinte regulamentação do Banco Nacional de Angola, em tudo o que não contraria o disposto conforme modelo em anexo, que é parte integrante do presente Aviso:
 - a) Aviso n.º 14/2016, de 07 de Setembro, sobre os deveres de informação no âmbito dos contratos de crédito;
 - b) Instrutivo n.º 4/2019, de 26 de Abril, sobre a concessão de crédito, em tudo o que não contraria o disposto no presente Aviso;
 - c) Instrutivo n.º 7/2020, de 20 de Abril, sobre os prazos de análise, comunicação da decisão final, formalização e disponibilização do crédito.
2. Na avaliação e mitigação do risco de crédito os Bancos Comerciais devem:
 - a) Antes da concessão do crédito:
 - i) Proceder a uma avaliação rigorosa da capacidade financeira dos clientes para cumprirem as suas obrigações ao abrigo dos contratos de crédito;
 - ii) Avaliar os riscos relacionados com o imóvel, o construtor e o promotor, conforme aplicável.
 - b) Durante a vigência do crédito, fazer o acompanhamento regular do seguinte:
 - i) Construção do imóvel ou do projecto, quando aplicável;
 - ii) Seus clientes, de forma a detectar atempadamente dificuldades financeiras ou outras circunstâncias que possam aumentar o risco de incumprimento e tomar as medidas adequadas para prevenir ou resolver a situação.

Artigo 5.º
(Custo do Crédito)

1. As taxas de juro e comissões estabelecidas no presente artigo correspondem a máximos globais, podendo os Bancos Comerciais aplicar taxas e comissões inferiores, considerando a sua avaliação do risco de crédito associado a cada cliente bem como a sua estratégia comercial.
2. As comissões cobradas no momento da concessão do crédito não podem exceder 1% (um por cento) do valor total do crédito a conceder.
3. Durante a vigência do crédito, não podem ser cobradas outras comissões, excepto no caso de reestruturação do crédito ou extensão do seu prazo, estando estas limitadas a 0,5% (zero, virgula cinco por cento) cada uma.
4. Não podem ser cobradas comissões para o pagamento antecipado, parcial ou total, do crédito.
5. Os seguintes custos devem ser separadamente cobrados aos requisitantes dos créditos ou, após a concessão do crédito, aos mutuários, não estando cobertos pelas comissões referidas nos números 2 e 3 do presente artigo:
 - a) Avaliação dos imóveis incluindo terrenos, obras e projectos, conforme aplicável, no momento da avaliação inicial do risco de crédito, bem como quando necessário por razões de reestruturação do crédito ou nos termos definidos em regulamentação do Banco Nacional de Angola;
 - b) Honorários do fiscal da obra/projecto contratado pelo Banco Comercial para fiscalizar a evolução do mesmo;
 - c) As taxas e emolumentos referentes aos actos notariais e de registo na concessão do crédito;
 - d) O custo das apólices de seguro, e;
 - e) Quaisquer impostos a pagar sobre o crédito, comissões e juros.
6. A taxa de juro nominal máxima aplicável ao crédito à habitação é a seguinte:
 - a) Até 31 de Maio de 2032 é de 7% (sete por cento) por ano;

- b) A partir de 01 de Junho de 2032, a taxa de juro de referência do mercado interbancário para o prazo de 30 (trinta) dias, podendo ser acrescida de uma margem que não deve exceder 1% (um por cento).
7. A taxa de juro nominal máxima aplicável ao crédito à construção é a seguinte:
- a) Até 31 de Maio de 2027 é de 10% (dez por cento) por ano;
 - b) A partir de 01 de Junho de 2027, a taxa de referência do mercado interbancário para o prazo de 30 (trinta) dias, podendo ser acrescida de uma margem que não deve exceder 1% (um por cento).

Artigo 6.º

(Divulgação ao Público da Disponibilidade dos Presentes Regimes)

Os Bancos Comerciais de importância sistémica e outros que pretendam oferecer crédito aos seus clientes nos termos do presente Aviso, devem divulgar de forma visível no seu sítio institucional a disponibilidade das modalidades de crédito neste definidas, bem como os requisitos de acesso aos mesmos.

Capítulo II

Crédito à Habitação

Artigo 7.º

(Critérios de Elegibilidade)

1. O valor máximo financiável por imóvel ao abrigo do presente Aviso é determinado pela capacidade financeira dos mutuários e garantes, conforme aplicável, não podendo exceder Kz 100 000 000,00 (cem milhões de Kwanzas).
2. O regime especial de crédito à habitação estabelecido no presente Aviso abrange os seguintes créditos:
 - a) Concedidos após a entrada em vigor do Aviso;
 - b) Para a aquisição de habitação própria permanente, nomeadamente através da:
 - i) Compra de terreno infraestruturado e/ou da autoconstrução;

- ii) Compra de imóveis construídos após 2012, em construção ou a ser construídos e que sejam adquiridos ao promotor de um projecto habitacional;
 - c) Reestruturados em data posterior à entrada em vigor do Aviso, por motivos comprovados de dificuldade financeira do cliente para cumprir as suas responsabilidades, desde que o valor remanescente no momento da sua reestruturação seja igual ou inferior ao valor referido no número 1 do presente artigo e cumprido o requisito na alínea b) do presente número.
- 3. Os imóveis novos detidos pelos Bancos Comerciais que fazem parte de um projecto habitacional e que foram recebidos em pagamento ou cumprimento de um crédito à construção, com valores de venda iguais ou inferiores ao estabelecido no número 1 do presente artigo, podem ser vendidos aos seus clientes e financiados nos termos do presente Aviso, cumpridos todos os seus requisitos.
- 4. Podem igualmente ser financiados nos termos do presente Aviso os imóveis que tenham sido atribuídos pelo Estado a um cidadão nos termos do Regime de Acesso às Habitações Construídas com Fundos Públicos, cumpridas as condições do presente artigo.
- 5. O regime especial de crédito à habitação estabelecido no presente Aviso não abrange o crédito concedido:
 - a) Nos termos de um regime de crédito à habitação destinado exclusivamente aos trabalhadores do próprio Banco Comercial;
 - b) A um cliente, mutuário de um outro crédito à habitação em vigor, independentemente desse crédito ter sido concedido por um outro Banco Comercial ou estar garantido por outro imóvel;
 - c) Quando o vendedor do imóvel seja cônjuge, companheiro de relação de união de facto, descendente ou ascendente até ao segundo grau em linha recta do cliente, ou de empresas por estes geridas;

- d) Para a aquisição de terreno que não esteja infraestruturado, e/ou para a autoconstrução ou aquisição de um imóvel de um projecto habitacional em construção ou construído num terreno com essas características;
- e) Para a realização de obras de melhoria ou aumento da área construída numa habitação existente.

Artigo 8.º

(Termos e Condições Aplicáveis aos Créditos)

1. O prazo máximo do crédito a conceder ao abrigo do presente Aviso é de 30 (trinta) anos, devendo os Bancos Comerciais assegurar também que na reestruturação de um crédito, o prazo total não excede 30 (trinta) anos, conforme estabelecido no Decreto Presidencial n.º 259/11, de 30 de Setembro, Regulamento sobre Crédito Habitação.
2. O rácio entre o montante do crédito concedido ao abrigo do presente Aviso e o mais baixo do preço de aquisição ou o valor da avaliação do imóvel dado em garantia para o crédito na data de concessão não pode ser superior a 100% (cem por cento).
3. Os Bancos Comerciais devem avaliar a melhor opção para o cliente entre prestações progressivas e prestações constantes, tendo em conta as características de cada um, incluindo o potencial aumento dos seus rendimentos durante a vigência do crédito.
4. Independentemente do valor do imóvel, o crédito concedido ao abrigo do presente Aviso deve ser o único crédito garantido por esse imóvel, não sendo permitida a contratação de outros créditos bancários para o seu financiamento em qualquer circunstância, mesmo em termos e condições diferentes aos dispostos no presente Aviso, e/ou sendo contratados noutros Bancos Comerciais.
5. Os Bancos Comerciais podem estipular como condições adicionais à concessão do crédito a intervenção de garantes nas operações quando o nível de risco de crédito do cliente assim o justifica.

Capítulo III
Crédito à Construção
Artigo 9.º
(Critérios de Elegibilidade)

1. São elegíveis para a contratação de financiamento nos termos do presente Aviso os promotores de projectos de construção de imóveis para fins habitacionais, com valor de venda máximo por unidade igual a Kz 100 000 000,00 (cem milhões de Kwanzas), devendo os Bancos Comerciais dar prioridade aos projectos que incluam unidades de várias tipologias e valores de venda, desde que inferiores ao valor máximo.
2. Os promotores dos projectos referidos no número anterior devem cumprir os seguintes requisitos:
 - a) Ser uma sociedade constituída ao abrigo da Lei das Sociedades Comerciais, da Lei das Sociedades Unipessoais, ou da Lei das Cooperativas;
 - b) Ter contabilidade organizada e contas certificadas por um contabilista ou perito contabilista registado na Ordem dos Contabilistas e Peritos Contabilistas de Angola;
 - c) Ter a situação fiscal e na Segurança Social regular;
 - d) Ter experiência comprovada na execução de projectos de construção de natureza semelhante ao projecto para o qual solicita financiamento ao abrigo do presente Aviso.
 - e) Não ter processos judiciais em curso e não ter sido condenados por incumprimento contratual;
 - f) Estar registados no Instituto Nacional de Habitação como promotor imobiliário, quando aplicável;
 - g) Possuir um alvará de empreiteiro válido, quando o promotor é também o construtor.
3. Está excluído do âmbito do presente Aviso o financiamento para a aquisição de terrenos que não estejam infraestruturados bem como projectos habitacionais a serem construídos nesses terrenos.

Artigo 10.º

(Termos e Condições Aplicáveis aos Créditos)

Os projectos de construção financiados ao abrigo do presente Aviso devem ser dimensionados de forma a permitir terminar a sua construção num período não superior a 3 (três) anos.

Capítulo IV

Reservas Obrigatórias

Artigo 11.º

(Dedução das Reservas Obrigatórias)

1. São dedutíveis das reservas obrigatórias a constituir por cada Banco Comercial, os créditos desembolsados ao abrigo do Aviso n.º 09/2022, de 6 de Abril e do presente Aviso e ainda em dívida durante o período que termina a 6 de Junho de 2027, independentemente de se encontrarem em situação regular ou em incumprimento, nas seguintes percentagens:
 - a) Crédito à habitação – 100% (cem por cento);
 - b) Crédito à construção – 50% (cinquenta por cento), sendo que no caso de Cooperativas Habitacionais a dedução é de 75% (setenta e cinco por cento).
2. Os créditos à construção, prorrogados devido ao prazo de construção do projecto ter ultrapassado os 3 (três) anos, deixam de ser dedutíveis das reservas obrigatórias.
3. Os Bancos Comerciais podem efectuar a dedução das reservas obrigatórias na semana imediatamente posterior a cada desembolso dos créditos concedidos ao abrigo do presente Aviso.
4. Findo o período referido no número 1 do presente artigo o Banco Nacional de Angola determina:
 - a) A percentagem dos valores em dívida dedutível das reservas obrigatórias em função da diferença entre a taxa de juro no mercado interbancário para o prazo de 30 (trinta) dias e as taxas de juro aplicadas aos créditos concedidos ao abrigo do presente Aviso;

- b) A suspensão da dedutibilidade dos valores em dívida das reservas obrigatórias, logo que a taxa de juro de mercado convirja com as taxas de juro estabelecidas no presente Aviso.

Artigo 12.º

(Reporte de Informação)

Os Bancos Comerciais devem remeter mensalmente ao Banco Nacional de Angola uma lista dos contratos desembolsados e reestruturados em vigor, no formato e com a informação a definir em regulamentação própria.

Capítulo IV

Disposições Finais

Artigo 13º

(Período de Vigência do Aviso)

1. O presente Aviso manter-se-á em vigor para a concessão de novos créditos ou a reestruturação de créditos existentes nos termos nestes definidos até 6 de Junho de 2027, podendo esse período ser prorrogado pelo Banco Nacional de Angola.
2. As condições aplicáveis aos créditos concedidos ou reestruturados ao abrigo do presente Aviso, nos termos do seu artigo 5.º, mantêm-se em vigor pelo período de vigência de cada crédito, independentemente da eventual revogação do presente Aviso.

Artigo 14.º

(Sanções)

O incumprimento do disposto no presente Aviso constitui contravenção prevista e punível nos termos da Lei n.º 14/21, de 19 de Maio - Lei do Regime Geral das Instituições Financeiras.

Artigo 15.º
(Dúvidas e Omissões)

As dúvidas e omissões resultantes da interpretação e aplicação do presente Aviso são resolvidas pelo Banco Nacional de Angola.

Artigo 16.º
(Revogação)

Fica revogado o Aviso n.º 09/2022, de 6 de Abril e toda a regulamentação que contrarie o disposto no presente Aviso.

Artigo 17.º
(Entrada em Vigor)

O presente Aviso entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

PUBLIQUE-SE.

Luanda, 10 de Julho de 2023.

O GOVERNADOR

MANUEL ANTÓNIO TIAGO DIAS



ANEXO

Avaliação dos Riscos

A concessão de crédito à habitação ou à construção determina a necessidade de se avaliar outros riscos para além da capacidade financeira do cliente. Neste sentido, os bancos comerciais devem instituir procedimentos para permitir a identificação e avaliação adequada dos riscos relacionados com o imóvel, o construtor e o promotor, conforme aplicável, e para a mitigação dos mesmos, em linha com o a seguir exposto.

1. No financiamento da (i) aquisição de terreno infraestruturado e/ou autoconstrução (crédito à habitação), (ii) aquisição de um imóvel parte de um projecto habitacional em construção (crédito à habitação), (iii) aquisição de terreno infraestruturado e/ou construção de um projecto habitacional (crédito à construção), os Bancos Comerciais devem assegurar que:
 - i. O valor do crédito solicitado é coerente com o valor de mercado do imóvel ou projecto a ser financiado, quando terminada a sua construção;
 - ii. Obter uma avaliação realizada por um perito avaliador registado na CMC e indicado pelo Banco Comercial, do terreno e/ou construção, imóvel ou projecto habitacional, conforme a finalidade do crédito.
 - iii. Os terrenos encontram-se devidamente legalizados junto do Registo Predial e Matricial e permitem a constituição de hipoteca a favor do Banco Comercial:
 - i. Obter certidão matricial e certidão do registo predial actualizadas;
 - ii. Confirmar a existência da licença de loteamento, a sua validade e respectiva desanexação dos lotes;
 - iii. Confirmar o registo da propriedade horizontal na conservatória de registo predial e no registo matricial, quando aplicável;
 - iv. Verificar a titularidade do terreno pelo cliente que solicita um crédito à habitação para a autoconstrução ou pelo promotor de um projecto habitacional, conforme aplicável, quando o crédito a ser concedido não inclui a compra do terreno;



- v. Confirmar que o terreno se encontra livre de ónus ou encargos incluindo penhores ou hipotecas constituídas a favor de terceiros, excepto quando:
 - i. O cliente compra um imóvel parte de um projecto habitacional em construção, caso em que o terreno poderá estar hipotecado ao banco financiador do projecto, devendo a hipoteca ser libertada no momento do pagamento integral do imóvel;
 - ii. O cliente compra o terreno para a autoconstrução, ou para a construção de um projecto habitacional ao abrigo do crédito à habitação ou à construção, respectivamente, caso em que o terreno deve estar livre de ónus ou encargos no momento da escritura pública de compra e venda e desembolso do respectivo valor, permitindo o registo da hipoteca a favor do Banco Comercial.
- iv. A obra/projecto está devidamente licenciado, orçamentado e programado:
 - i. Confirmar a existência de uma licença de construção válida em nome do proprietário do terreno;
 - ii. Confirmar a existência de um projecto de construção aprovado pela entidade competente;
 - iii. Obter um orçamento com o valor estimado para a construção e cronograma previsto para a obra e para os pagamentos faseados;
 - iv. Obter a minuta do contrato de construção nos casos de autoconstrução ou financiamento à construção de projectos habitacionais, excepto quando o construtor do projecto habitacional é o proprietário e promotor do mesmo;
- v. Os construtores ou promotores, conforme o caso cumprem os seguintes requisitos:
 - i. São uma entidade constituída ao abrigo da Lei das Sociedades Comerciais, da Lei das Sociedades Unipessoais ou da Lei das Cooperativas;
 - ii. Têm contabilidade organizada e contas certificadas por um contabilista ou perito contabilista registado na Ordem dos Contabilistas e Peritos Contabilistas de Angola;
 - iii. Têm a situação fiscal e na segurança social regular;



- iv. Têm experiência comprovada na execução de projectos de construção de natureza semelhante ao projecto para o qual solicita financiamento ao abrigo do presente Aviso.
 - v. Não têm processos judiciais em curso e não foram condenadas por incumprimento contratual ou burlas;
 - vi. Estão registadas no Instituto Nacional de Habitação como promotor imobiliário, quando aplicável;
 - vii. Possuem um alvará de empreiteiro válido, quando aplicável.
2. No crédito à habitação para compra de um imóvel acabado, novo ou usado, os Bancos Comerciais devem assegurar que:
- a) O valor do crédito solicitado é coerente com o valor de mercado do imóvel:
 - i. Obter uma avaliação realizada por um perito avaliador registado na CMC e indicado pelo Banco Comercial, do imóvel a ser financiado.
 - b) Os imóveis encontram-se devidamente legalizados junto do Registo Predial e Matricial e permitem a constituição de hipoteca a favor do Banco Comercial:
 - i. Obter as certidões matricial e do registo predial actualizadas que confirmam a inscrição do imóvel na Matriz Predial Urbana e na Conservatória do Registo Predial, e verificação que o imóvel se encontra livre de ónus ou encargos, ou que estará nessa condição no momento do desembolso do crédito e escritura pública de compra e venda;
 - ii. Confirmar que o imóvel, incluindo o que seja parcela de uma propriedade horizontal, está devidamente legalizado e permite a transferência da sua titularidade para o requisitante do crédito à habitação no momento do desembolso do crédito e escritura pública de compra e venda, e simultaneamente o registo da hipoteca a favor do Banco Comercial;
 - iii. Obter a licença de utilização.



-
-
3. Nos casos em que a celebração do contrato de promessa de compra e venda e/ou o contrato de construção dependem da aprovação da concessão do crédito pelo Banco Comercial, estes devem assegurar que as condições que estiveram na base da sua aprovação são replicadas nos contratos definitivos celebrados entre os seus clientes, os vendedores, construtores ou promotores, conforme o caso e que as licenças de loteamento e construção se mantêm válidas.