

AVISO N.º 09/2024

ASSUNTO: SISTEMA FINANCEIRO

- Regime Especial de Crédito à Habitação e à Construção de Imóveis para Habitação, Empreendimentos Turísticos e Estabelecimentos de Restauração e Similares

Havendo a necessidade de se proceder a actualização do âmbito de aplicação do Aviso sobre o crédito à Habitação e à Construção, em particular no que diz respeito ao valor máximo do crédito à habitação e às finalidades do crédito à construção;

Nos termos das disposições combinadas da alínea a) do artigo 25.º da Lei n.º 14/21, de 19 de Maio - Lei do Regime Geral das Instituições Financeiras e do n.º 1 do artigo 98.º ambos da Lei n.º 24/21, de 18 de Outubro - Lei do Banco Nacional de Angola, determino:

DETERMINO:

Capítulo I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

(Objecto)

1. O presente Aviso estabelece o seguinte:
 - a) O Regime Especial de Crédito à Habitação e à Construção de imóveis para Habitação, Empreendimentos Turísticos e Estabelecimentos de Restauração e Similares;
 - b) Os requisitos de elegibilidade, termos, condições e custos aplicáveis a esses créditos, bem como o seu tratamento no cálculo das reservas obrigatórias.

2. Para efeitos do número anterior, no que se refere ao crédito à Empreendimentos Turísticos e Estabelecimentos de Restauração e Similares, apenas são elegíveis os imóveis localizados nas áreas de interesse e potencial turístico, criadas ao abrigo do Decreto Presidencial n.º 92/21, de 16 de Abril ou inscritos no Sistema Integrado de Gestão do Turismo - SIGTUR.

Artigo 2.º

(Âmbito)

O presente Aviso aplica-se às Instituições Financeiras Bancárias que desenvolvem actividades de concessão de crédito, sob a supervisão do Banco Nacional de Angola, nos termos da Lei n.º 14/21, de 19 de Maio, Lei do Regime Geral das Instituições Financeiras.

Artigo 3.º

(Definições)

Para efeitos de implementação do presente Aviso, considera-se:

- a) **Autoconstrução** – caso em que o cliente particular, proprietário ou promitente comprador de um terreno, contrata uma empresa de construção legalmente constituída, para construir o seu imóvel para habitação própria permanente;
- b) **Crédito à Construção** – crédito concedido à promotora de um projecto habitacional ou empreendimentos turísticos e estabelecimentos de restauração e similares;
- c) **Crédito à Habitação** – crédito concedido a um cliente particular para a aquisição de um imóvel para habitação própria permanente:
 - i. Já construída; ou,
 - ii. Em construção ou a ser construída no futuro imediato, através de autoconstrução ou parte de um projecto habitacional em construção;

- d) **Mediadora Imobiliária** – sociedade com legitimidade para alienar um imóvel a uma pessoa singular, em nome de terceiro, ao abrigo da Lei n.º 14/12, de 4 de Maio - Lei de Mediação Imobiliária;
- e) **Promotora** – empresa construtora e/ou proprietária de um projecto habitacional, assim como a sociedade mediadora imobiliária, devidamente constituída;
- f) **Terreno Infra-Estruturado** – terreno que se encontra numa zona em que estão instaladas as infra-estruturas básicas, nomeadamente, de saneamento, linhas de tensão eléctrica, fornecimento de água, pavimentação de arruamentos e iluminação pública;
- g) **Empreendimentos Turísticos** – estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento ao público em geral, mediante remuneração, dispondo, para o seu funcionamento, de um conjunto de estruturas de equipamentos e serviços complementares de acordo com a sua tipologia e especificidade;
- h) **Estabelecimentos de Restauração e Similares** – estabelecimentos destinados a prestar, mediante remuneração, serviços de alimentação e bebidas no próprio estabelecimento ou fora dele, para fins de turismo.

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 Instituição Financeira Bancária e da seguinte regulamentação do Banco Nacional de Angola, em tudo o que não contraria o disposto no modelo de relevância em anexo, que é parte integrante do presente Aviso:
 - a) Aviso sobre os Deveres de Informação no âmbito dos Contratos de Crédito;
 - b) Instrutivo sobre a Concessão de Crédito, em tudo o que não contraria o disposto no presente Aviso;

- c) Instrutivo sobre a Concessão de Crédito no que se refere aos prazos de análise, comunicação da decisão final, formalização e disponibilização do crédito.
2. Na avaliação e mitigação do risco de crédito, as Instituições Financeiras Bancárias devem:
- a) Antes da concessão do crédito:
 - i. Proceder à 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 e a promotora, conforme aplicável;
 - b) Durante a vigência do crédito, fazer o acompanhamento regular do seguinte:
 - i. Construção do imóvel, quando aplicável;
 - ii. Seus clientes, de forma a detectar atempadamente as 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 previstas no presente Aviso correspondem a máximos globais, podendo as Instituições Financeiras Bancárias 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% (meio 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 requerentes 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 do projecto/obra contratado pela Instituição Financeira Bancária para fiscalizar a evolução do mesmo(a);
 - c) As taxas e emolumentos referentes aos actos notariais e de registo na concessão do crédito;
 - d) O custo das apólices de seguro;
 - e) Quaisquer impostos a pagar sobre o crédito, comissões e juros; e,
 - f) As comissões associadas à operação de intermediação imobiliária.
6. A taxa de juro nominal máxima aplicável ao crédito à habitação é de 7% (sete por cento) ao ano;
7. A taxa de juro nominal máxima aplicável ao crédito à construção de imóveis para habitação e empreendimentos turísticos e estabelecimentos de restauração e similares é de 10% (dez por cento) ao ano;

Artigo 6.º

(Divulgação ao Público da Disponibilidade do Presente Regime)

As Instituições Financeiras Bancárias devem divulgar de forma visível no seu *site* 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 do imóvel, ao abrigo do presente Aviso, é determinado pela capacidade financeira dos mutuários e garantes, conforme aplicável, não podendo exceder Kz 150 000 000,00 (cento e cinquenta milhões de Kwanzas).
2. O regime especial de crédito à habitação, estabelecido no presente Aviso, abrange as seguintes finalidades:
 - a) Para a aquisição de imóvel para habitação própria permanente, através da:
 - i. Compra de terreno infra-estruturado e/ou autoconstrução;
 - ii. Compra de imóvel construído ou a ser construído, que seja adquirido a uma promotora.
 - b) Créditos reestruturados em data posterior à entrada em vigor do presente 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.
3. Os imóveis novos detidos pelas Instituições Financeiras Bancárias 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 regulamento interno de crédito à habitação ou condições específicas destinadas exclusivamente aos trabalhadores da própria Instituição Financeira Bancária;
- b) A cliente, mutuário de um outro crédito à habitação em vigor, independentemente desse crédito ter sido concedido por uma outra Instituição Financeira Bancária 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 seja infra-estruturado e/ou para a autoconstrução ou aquisição de um imóvel de um projecto habitacional em construção ou construído num terreno com essas características; e,
- 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, incluindo reestruturações, conforme estabelecido no Decreto Presidencial n.º 259/11, de 30 de Setembro.
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. As Instituições Financeiras Bancárias devem avaliar a melhor opção para o cliente, entre prestações progressivas e prestações constantes, tendo em conta as características de cada uma, 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 em outras Instituições Financeiras Bancárias.

5. As Instituições Financeiras Bancárias podem estipular como condições adicionais à concessão do crédito, a intervenção de garantes nas operações quando o nível de risco do cliente 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:
 - a) Habitação, com valor de venda máximo de Kz 150 000 000,00 (cento e cinquenta milhões de Kwanzas) por unidade, podendo os projectos incluir unidades de várias tipologias e valores de venda, desde que não sejam superiores ao valor máximo;
 - b) Empreendimentos turísticos e estabelecimentos de restauração e similares, cujo montante a financiar não deve ser superior a Kz 200 000 000,00 (duzentos milhões de Kwanzas).
2. Os termos e condições do presente Aviso, são igualmente aplicáveis às benfeitorias necessárias e/ou obras de requalificação de empreendimentos turísticos e estabelecimentos de restauração e similares.
3. Os promotores dos projectos referidos nos números anteriores 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 regularizada;
 - d) Ter experiência comprovada na execução de projectos de construção de natureza semelhante ao projecto para o qual solicita o financiamento ao abrigo do presente Aviso;
 - e) Não ter sido condenada em processos judiciais, por incumprimentos contratuais;
 - f) Estar registada como promotora imobiliária no Instituto Nacional de Habitação e/ou outra entidade reguladora competente para o efeito;
 - g) Possuir um alvará de empreiteiro válido, quando a promotora é, igualmente, o construtor do projecto.
4. O regime especial de crédito à construção estabelecido no presente Aviso não abrange o crédito para:
- a) Aquisição de terrenos que não estejam infra-estruturados, bem como projectos habitacionais a serem construídos nesses terrenos;
 - b) Apetrechamento de empreendimentos turísticos e estabelecimentos de restauração e similares, designadamente para a aquisição de mobiliário, equipamentos e afins.

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 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 Instituição Financeira Bancária, os créditos desembolsados ao abrigo do Aviso n.º 09/22, de 6 de Abril, do Aviso n.º 09/23, de 3 de Agosto e do presente Aviso, 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 de imóveis para habitação – 50% (cinquenta por cento), sendo que, no caso de Cooperativas Habitacionais, a dedução é de 75% (setenta e cinco por cento); e,
 - c) Crédito à construção de empreendimentos turísticos e estabelecimentos de restauração e similares – 75% (setenta e cinco por cento).
2. Deixam de ser dedutíveis das reservas obrigatórias:
 - a) Os créditos à construção prorrogados devido ao prazo de construção do projecto ter ultrapassado o período de 3 (três) anos; e,
 - b) Os créditos em incumprimento por período superior a 180 (cento e oitenta) dias.

Artigo 12.º

(Reporte de Informação)

As Instituições Financeiras Bancárias 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 V

Disposições Finais

Artigo 13.º

(Período de Vigência)

As condições aplicáveis aos créditos concedidos ou reestruturados ao abrigo do artigo 5.º do presente Aviso, mantêm-se em vigor pelo período de vigência de cada crédito.

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, devendo as mesmas ser remetidas para o endereço electrónico dro@bna.ao.

Artigo 16.º

(Revogação)

Fica revogado o Aviso n.º 09/2023, de 3 de Agosto 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, 27 de Dezembro de 2024.

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:
 - a) valor do crédito solicitado é coerente com o valor de mercado do imóvel ou projecto a ser financiado, quando terminada a sua construção;
 - b) 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.
 - c) 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:
- a. 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;
 - b. 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.
- d) 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;
- e) 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 foram condenadas em processos judiciais, por incumprimento contratual ou burla;
 - 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, devendo ser avaliado por um perito registado na Comissão do Mercado de Capitais (CMC) e indicado pelo Banco Comercial.
 - b) Os imóveis encontram-se devidamente registados na Conservatória de Registo Predial 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 publica 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.