



# Fundos de Investimento Imobiliário em Angola

**António Raposo Subtil**  
RSA Sociedade de Advogados

Em Angola, encontra-se em fase de aprovação um projeto de Decreto, que estabelece o “Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário” (RJFII), tudo sem prejuízo de, nesta data, já existirem fundos em atividade. Analisado este projeto de diploma, são evidentes as semelhanças com o Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário em vigor em Portugal (aprovado pelo Decreto-Lei 60/2002, de 20 de março, que foi objeto de várias alterações). Acreditamos que o conhecimento comparado do RJFII, em Angola e em Portugal, permitirá uma aproximação dos mesmos e, porventura, o crescimento do investimento direto no mercado imobiliário nos dois países e, indiretamente, por via dos fundos de investimento imobiliário (FII).

Vejamos as semelhanças dos referidos regimes legais, para facilitar a compreensão da estrutura e características deste veículo de investimento:

- I. a constituição de um FII está sujeita a um procedimento legal específico, promovido pela entidade gestora e à autorização de uma entidade supervisora (em Angola, a Comissão do Mercado de Capitais, em Portugal, a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários);
- II. os FII são definidos como patrimónios autónomos, sem personalidade jurídica, geridos/administrados por uma entidade reconhecida por lei como competente para o efeito;
- III. a gestão dos FII é levada a cabo por uma entidade específica, que atua em representação e no interesse exclusivo dos quotistas/participantes, em cumprimento da legislação em vigor e do regulamento de gestão do FII;
- IV. as entidades gestoras têm o seu âmbito de atuação sujeito à política de investimento e limitações operacionais que constam do regulamento de gestão aprovado pela entidade de supervisão;
- V. é estabelecida uma nítida separação entre o património do FII, o património dos quotistas/participantes e o património da entidade gestora;
- VI. são estabelecidos procedimentos específicos para a avaliação dos ativos que compõem a carteira do FII;
- VII. é admitido o recurso a serviços de terceiras entidades (subcontratação), tendo em vista uma maior eficiência na prossecução das funções de gestão e administração;
- VIII. está prevista a constituição de uma assembleia de quotistas/participantes com competências em tudo idênticas nos dois regimes;
- IX. as demonstrações financeiras da atividade dos FII estão condicionadas às regras contabilísticas fixadas pela entidade supervisora;
- X. são atribuídas ao Depositário relevantes funções de vigilância, respondendo solidariamente com a entidade gestora pelos prejuízos causados aos quotistas/ participantes.

Não obstante os enunciados elementos estruturais semelhantes, existem manifestas diferenças entre os regimes jurídicos em causa. Desde logo, enquanto em Angola apenas é admitida a constituição de FII Fechados ou Abertos, em Portugal, para além daqueles, há a possibilidade de constituição de FII mistos, existindo também um regime específico para os chamados “FII sectoriais” (FII Florestais, FII em Reabilitação Urbana e FII para Arrendamento Habitacional). No que concerne aos ativos e composição do património, em Angola, é no âmbito do Regulamento de Gestão do FII que é determinada a natureza dos bens a constituir a carteira de ativos e os limites de composição do património. Em Portugal, a natureza dos ativos suscetíveis de integrar a carteira do FII e as regras de composição do seu património são delimitadas objetivamente, em função da tipologia que adote. Por outro lado, no que concerne ao âmbito do investimento, enquanto em Angola os recursos captados pelos FII não podem ser aplicados no estrangeiro (verificando-se, assim, uma limitação de investimento em termos de espaço geográfico), em Portugal é possível a aplicação dos recursos fora do país, sendo certo que, relativamente ao investimento em imóveis, conforme o tipo de FII, poderão estar limitados ao investimento nos Estados Membros da União Europeia e OCDE. Relativamente à gestão/administração dos FII, em Angola os mesmos podem ser geridos/administrados por Bancos comerciais, corretoras ou

***"... o conhecimento comparado do RJFII, em Angola e em Portugal, permitirá uma aproximação dos mesmos e, porventura, o crescimento do investimento direto no mercado imobiliário nos dois países e, indiretamente, por via dos fundos de investimento imobiliário (FII)".***

distribuidoras de valores mobiliários. Em Portugal, o leque de instituições com competência para a gestão/administração de FII fechados é mais amplo. Outra diferença prende-se com o cálculo do valor patrimonial das unidades de participação (UP's): enquanto em Portugal as regras de cálculo do valor das UP's e de valorização do património são objeto de regulamentação da CMVM, em Angola, os critérios de apuramento do valor patrimonial são estabelecidos no Regulamento de Gestão do FII. Por fim, salientamos a diferença verificada no âmbito da prestação de garantias pelo FII. Em Portugal, o FII poderá onerar (total ou parcialmente) o seu ativo, com a finalidade exclusiva de garantir financiamento obtido, desde que, tanto o financiamento como a oneração ocorram dentro do limite legal (conforme o tipo de FII em causa, a oneração e o endividamento podem ir até 25% ou 33% do ativo total do Fundo ou, excecionalmente, no caso de FII fechados de subscrição particular até cinco participantes, não existe limite de endividamento, podendo ser onerada a totalidade do seu ativo).

Perspetiva-se que também a experiência angolana no campo dos Fundos de Investimento Imobiliário venha a beneficiar das vantagens inerentes ao investimento neste tipo de veículos financeiros.

Cumpre destacar como vantagens de investir em FII, designadamente:

- a. a possibilidade de fracionamento do investimento imobiliário, na medida em que é permitida a entrada no mercado de uma massa de investidores que não possuem capacidade financeira para, isoladamente, investir em projetos imobiliários de média e grande dimensão, ou que pretendem reduzir o risco do seu investimento com outros investidores;
- b. a capacidade do investidor, querendo, de se "desfazer" (ou negociar) apenas de parte do investimento (parte das suas quotas/UP's), ao contrário do que se verifica, por exemplo, com a compra de um imóvel, em que a única solução será vendê-lo integralmente;
- c. a transparência das operações, uma vez que toda a atividade do FII é da responsabilidade da entidade gestora, a qual está sujeita a supervisão pública;
- d. a versatilidade do objeto do FII, na medida em que qualquer projeto ou empreendimento de natureza imobiliária é passível de ser integrado na sua carteira de ativos;
- e. o dinamismo do mercado da indústria dos FII destinados a empreendimentos imobiliários específicos (por exemplo, construção de centros comerciais, empreendimentos turísticos, hotéis, retails park), por oposição ao mercado tradicional da compra e venda ou do arrendamento de imóveis isolados;
- f. a especial natureza do investimento em FII, dado que o investidor usufrui das vantagens de participar num investimento com rentabilidade suportada no mercado imobiliário, nenhum envolvimento com a administração e valor unitário da quota/unidade de participação acessível, inclusive com a possibilidade de parcelar o investimento;
- g. a eficiência fiscal resultante da natureza e características dos FII enquanto veículo de investimento, embora dependente do estatuto dos benefícios fiscais em vigor;
- h. a redução do risco de crédito concedido diretamente ao FII ou aos quotistas/participantes, em particular num mercado imobiliário em crise, dado que existe autonomia do investimento, segregação de responsabilidades e facilidade na execução de garantias pelos credores.
- i. Resulta do relatório de fundamentação do Projeto de Decreto do RJFII em fase de aprovação em Angola que: "a preocupação de expandir o mercado de capitais tem inspirado a apresentação, às instâncias competentes, de projetos que visam imprimir uma nova dinâmica à realidade socioeconómica do país". Entendemos que, a aprovação e publicação do RJFII aplicável em Angola viabilizará, de forma muito consistente, a dinamização do mercado financeiro e/ou imobiliário, que ganhará a indispensável credibilidade e confiança dos respetivos investidores, entidades financiadoras, promotores imobiliários e consumidores finais.



**FF** | Fátima Freitas  
A d v o g a d o s

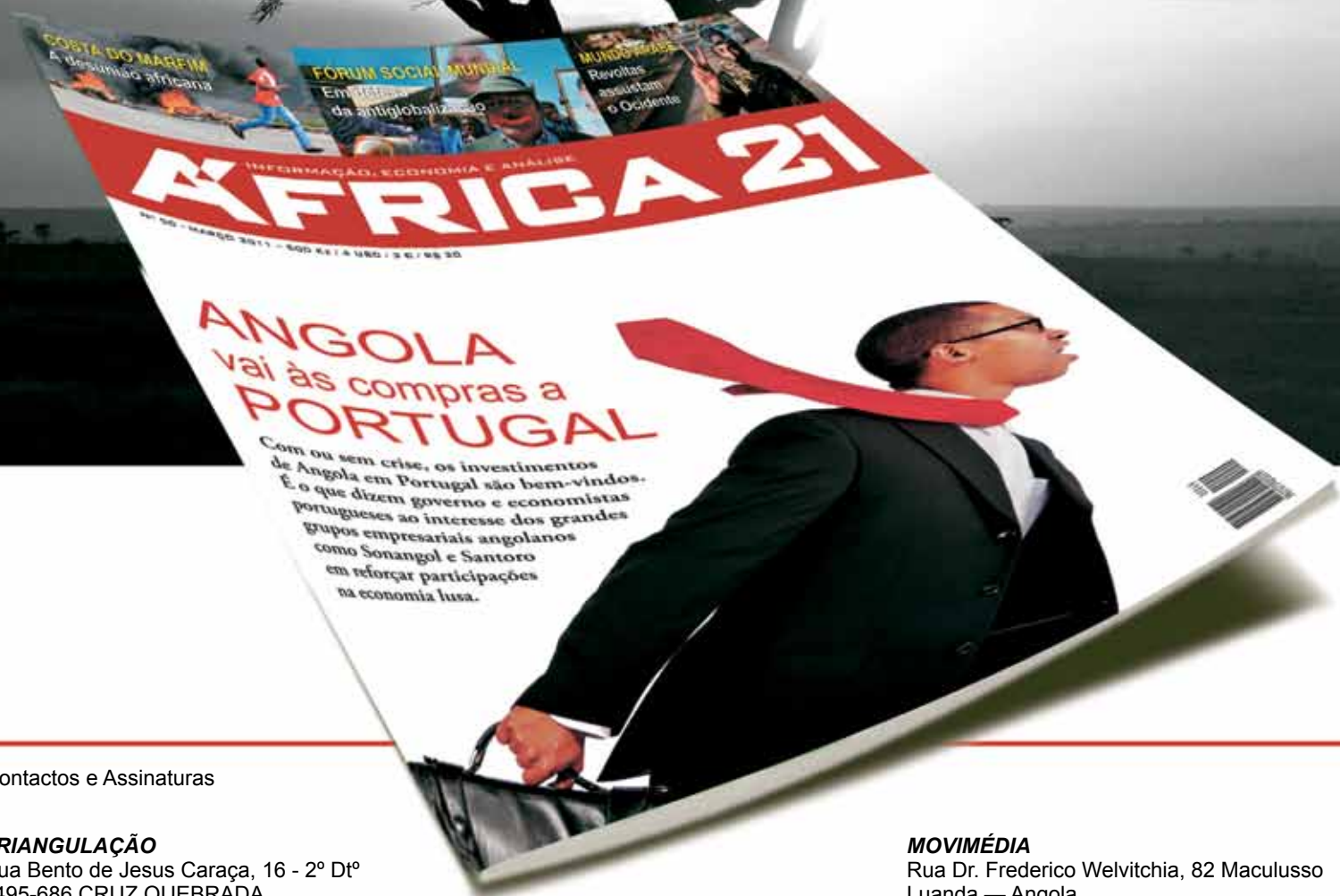
## Overview legal do mercado imobiliário angolano

**Patrícia Barbeitos — Advogada**  
Fátima Freitas Advogados

De acordo com o *Africa Report 2011*, da Knight Frank, Angola é o país africano que motiva maior interesse por parte dos investidores internacionais no setor imobiliário. Este interesse é digno de registo não obstante o contexto pouco favorável em que o investimento imobiliário é realizado e que se caracteriza, nomeadamente, por custos de operação bastante elevados, alguma incerteza e insegurança jurídica nas transações efetuadas, o baixo (embora crescente) investimento público em infraestruturas de suporte das novas construções, nomeadamente no que se refere às acessibilidades e às redes de distribuição de água, eletricidade e gás, a (des)regulação do mercado de arrendamento, a insuficiência de instrumentos de ordenamento do território e ainda a pouca sofisticação dos instrumentos financeiros aplicáveis ao setor imobiliário. Atendendo ao contexto acima descrito, como se explica um interesse tão marcado dos investidores, que, de acordo com os dados atuais, conduzirão Luanda a uma das maiores metrópoles em África? Um elevado retorno sobre o investimento efetuado e, apesar de tudo, um quadro legal estável e perceptível, especialmente quando comparado com outros países africanos. A terra, e o uso que dela se faz, não pode ser algo que escape ao domínio do interesse público. Em Angola é assim e o sistema legal reflete este traço político. Assumindo-se esta matriz, o pior que podia acontecer a um Estado que quer (tem de) estar presente no mercado imobiliário, era ter vazios legais. Ora, em Angola, não existem vazios legais relevantes e assinala-se uma forte vontade de atualizar o atual quadro legislativo e entrar em novas áreas que potenciem o investimento imobiliário. Vejamos:

# ÁFRICA 21

é uma publicação angolana focada em África e no mundo lusófono. Centrada na política, economia e cultura, alarga a sua abordagem ao resto do Mundo.



Contactos e Assinaturas

## TRIANGULAÇÃO

Rua Bento de Jesus Caraça, 16 - 2º Dtº  
1495-686 CRUZ QUEBRADA  
Portugal  
[marinamelo@africa-21.com](mailto:marinamelo@africa-21.com)

## MOVIMÉDIA

Rua Dr. Frederico Welvitchia, 82 Maculusso  
Luanda — Angola  
Tm.: (+244) 923 424 000 | (+244) 912 442 453  
[fernandaosorio@africa-21.com](mailto:fernandaosorio@africa-21.com)

Tudo o que é património do Estado, tem um quadro legal estável ainda que, em alguns casos, não seja observado em toda a sua plenitude. Existe uma Lei de Terras e um Regulamento Geral de Concessão de Terrenos que cobre tudo o que tenha a ver com a constituição e transmissão de direitos fundiários. No que se refere aos prédios urbanos do Estado, este fez recentemente aprovar a Lei do Património Público que regula a transmissão e arrendamento dos seus bens imóveis, assim como a sua aquisição. Esta lei veio substituir alguns diplomas legais que parceladamente regulavam a transmissão do parque habitacional do Estado, dos imóveis para fins comerciais e daqueles que tinham uma utilização vinculada (ex.: imóveis afetos a serviços públicos).

Na esfera das transações privadas, o legislador teve a serenidade e o bom senso de não mexer no Código Civil, que assim oferece um quadro estável, em sede de direitos reais, há mais de quarenta anos. No mercado do arrendamento, o cenário é pior. A velha lei de 1961, deixada por Portugal, foi quase completamente afastada pelo mercado, considerando-se praticamente “não escrita”. Já existe um projeto de lei de arrendamento urbano que “aceita” parte das atuais circunstâncias do mercado, sem deixar de manter um pendor social, nomeadamente na proteção do arrendatário. Tentando regular uma emergente atividade de mediação imobiliária, já circula também um projeto de lei para este setor, que se inspira naquilo que são as melhores práticas testadas noutros países. No setor financeiro, os passos dados (ainda que incompletos) na regulação da constituição de sociedades financeiras não bancárias de investimento imobiliário e de fundos de investimento imobiliário são passíveis de serem qualificados de seguros e apontam para a criação de um mercado regulado com normas claras e estáveis. Percebendo que a herança burocrática deixada poderia ser agravada com a entrada em vigor de novas leis, têm sido aprovadas iniciativas legislativas no sentido de desburocratizar e desformalizar alguns atos, o que foi acompanhado pela criação de serviços mais “leves” e “ágeis” (ex: Guiché Único do Imóvel).

Na área do ordenamento do território, tendo sido criadas as bases legislativas que estabelecem e regulamentam os instrumentos territoriais, já existem sinais da sua criação e efetividade, embora se reconheça que ainda há um longo caminho a percorrer para que todo o território nacional esteja coberto. A fiscalidade ligada à tributação do património foi recentissimamente revista (antes de uma revisão geral do sistema tributário, já anunciada) com alterações importantes ao nível do Imposto Predial Urbano, Sisa e Imposto de Selo. Em sentido contrário, mas correspondendo a uma correção justa de alguns exageros que se verificaram, mantém-se na nova Lei do Investimento Privado a concessão de incentivos ao setor imobiliário, mas apenas relativamente a projetos de habitação social e de hotelaria e turismo.

Com este panorama, compreende-se por que é Angola desperta tanto interesse nos investidores internacionais no setor imobiliário. Angola aposta e tem vindo a apostar cada vez mais nos investidores.

***“Com este panorama, compreende-se por que é Angola desperta tanto interesse nos investidores internacionais no setor imobiliário. Angola aposta e tem vindo a apostar cada vez mais nos investidores”***