

LEGAL ALERT

ANGOLA

REGIMES ESPECIAIS DE CRÉDITOS À HABITAÇÃO E À CONSTRUÇÃO

Foi publicado, no dia 6 de Abril de 2022, pelo Banco Nacional de Angola (BNA), o [Aviso n.º 9/2022](#) (Aviso), que estabelece os 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.

O Aviso encontra-se inserido numa política do Executivo angolano de promoção da construção de imóveis para habitação e de criação de condições para que os cidadãos possam contratar créditos à habitação compatíveis com o nível médio de rendimentos por si auferidos.

Âmbito de aplicação

O Aviso estabelece os regimes especiais de crédito à habitação e de crédito à construção, aplicáveis, obrigatoriamente, apenas às e pelas Instituições Financeiras Bancárias de Importância Sistémica no mercado nacional¹, sendo a sua aplicação facultativa quanto às demais Instituições Financeiras Bancárias.

¹ Embora o Aviso não apresente uma definição, o BNA identificou, em Fevereiro de 2022, as seguintes instituições como Bancos de Importância Sistémica Doméstica: Banco Angolano de Investimentos, S.A.; Banco de Poupança e Crédito, S.A.; Banco de Fomento Angola, S.A.; Banco Económico, S.A.; Banco BIC, S.A.; Banco Millennium Atlântico, S.A.; Banco Sol, S.A.; e Standard Bank de Angola. Esta informação carece, contudo, de confirmação final do BNA.

Os créditos abrangidos pelo regime especial de crédito à habitação devem cumprir os seguintes requisitos: *(i)* a data de concessão deve ser posterior à entrada em vigor do Aviso – *i.e.*, 6 de Junho de 2022; *(ii)* devem destinar-se à aquisição de habitação própria; *(iii)* abrangem apenas imóveis construídos após 2012 e que sejam adquiridos ao promotor de um projecto habitacional; *(iv)* podem resultar da reestruturação levada a cabo 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 reestruturação seja igual ou inferior a 50 000 000 AOA (cinquenta milhões de kwanzas), quando existe apenas um mutuário.

Os valores máximos financiáveis são determinados de acordo com a capacidade financeira dos mutuários e garantes e estão sujeitos aos seguintes limites absolutos: *(i)* 100 000 000 AOA (cem milhões de kwanzas), quando existem dois mutuários ou um mutuário com um garante; *(ii)* 50 000 000 AOA (cinquenta milhões de kwanzas), quando existe apenas um mutuário.

O regime especial de crédito à habitação não abrange o crédito concedido: *(i)* nos termos de um regime de crédito à habitação destinado exclusivamente aos trabalhadores do próprio banco comercial; nem *(ii)* a um cliente que seja mutuário de um outro crédito à habitação em vigor, independentemente de esse crédito ter sido concedido por um outro banco comercial ou estar garantido por outro imóvel.

Quanto ao crédito à construção, são elegíveis para a contratação de financiamento os promotores de projectos de construção de imóveis para fins habitacionais, com valor de venda máximo, por unidade, igual a 100 000 000 AOA (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.

Os promotores dos projectos devem cumprir os seguintes requisitos: *(i)* ser uma sociedade constituída ao abrigo da Lei das Sociedades Comerciais ou da Lei das Sociedades Unipessoais; *(ii)* ter contabilidade organizada e contas certificadas por um contabilista ou perito contabilista registado na Ordem dos Contabilistas e Peritos Contabilistas de Angola; *(iii)* ter a situação fiscal regular; *(iv)* ter experiência comprovada na execução de projectos de construção de natureza semelhante aos projectos abrangidos pelo Aviso.

Fica excluído do âmbito do Aviso o financiamento para a aquisição de terrenos, independentemente de estes estarem associados a projectos de construção abrangidos pelo Aviso.

Condições do empréstimo

O Aviso fixa os máximos globais das taxas de juro e comissões aplicáveis, podendo os bancos comerciais optar por taxas e comissões inferiores, de acordo com a sua avaliação do risco de crédito associado a cada cliente e a sua estratégia comercial.

Assim, a taxa de juro nominal máxima aplicável ao crédito à habitação é: (i) nos primeiros 10 anos de vigência do Aviso, de 7% por ano; (ii) a partir de 1 de Junho de 2032, a taxa de juro de referência do mercado interbancário para o prazo de 30 dias, podendo ser acrescida de uma margem, desde que a taxa de juro total anual não exceda 7% por ano.

A taxa de juro nominal máxima aplicável ao crédito à construção é a seguinte: (i) nos primeiros cinco anos de vigência do Aviso, 10% por ano; (ii) a partir de 1 de Junho de 2027, uma taxa de juro variável, tendo como indexante a taxa de referência do mercado interbancário para o prazo de 30 dias, acrescida de uma margem que não deve exceder 1%.

Para o cálculo da taxa anual efectiva de encargos (TAEG), os Bancos Comerciais devem basear-se no pressuposto de que, no final do período com taxa nominal fixa, a taxa nominal variável que lhe sucede assume o valor de 7% por ano.

Entretanto, as comissões cobradas no momento da concessão do crédito não podem exceder 1% do valor total do crédito a conceder. Além disso, durante a vigência do crédito, não podem ser cobradas outras comissões, salvo em caso de reestruturação do crédito ou extensão do prazo, sendo que estas não podem exceder 0,5% cada. O pagamento antecipado, parcial ou total, do crédito não pode estar sujeito a qualquer penalização.

O prazo máximo de concessão do crédito à habitação é de 25 anos, devendo os bancos comerciais assegurar, também, que, na reestruturação de um crédito, o prazo total não excede 30 anos. Os projectos de construção financiados devem ser estruturados de forma a garantir a sua conclusão

num período não superior a três anos. Três anos é também o prazo máximo para a concessão de créditos à construção.

O Aviso manter-se-á em vigor para a concessão de novos créditos ou para a reestruturação de créditos existentes por um período de cinco anos, podendo esse período ser prorrogado pelo BNA.

O Aviso entra em vigor 60 dias após a sua publicação, isto é, a 6 de Junho de 2022.

[Catarina Levy Osório \[+info\]](#)

[Sophie Frazão \[+info\]](#)

[Martinho Pedro \[+info\]](#)

[Liliana Canudo Cruz \[+info\]](#)

Esta publicação é meramente informativa, não constituindo fonte de aconselhamento jurídico nem contendo uma análise exaustiva de todos os aspetos dos regimes a que se refere. A informação nela contida reporta-se à data da sua divulgação, devendo os leitores procurar aconselhamento jurídico antes de a aplicar em questões ou operações específicas. É vedada a reprodução, divulgação ou distribuição, parcial ou integral, do conteúdo desta publicação sem consentimento prévio. Para mais informações, contacte-nos por favor através do endereço com.pr@mlgts.pt.