

AVISO N.º 09/2022

ASSUNTO: SISTEMA FINANCEIRO

- Crédito à Habitação

Considerando a relevância 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 de rendimentos auferidos;

Torna-se importante, enquanto as taxas de juro de mercado não convergirem para níveis que tornam o crédito de longo prazo acessível, criar condições para o desenvolvimento e fomento do crédito à habitação para a aquisição de imóveis para habitação, bem como reforçar o papel da taxa de juro como canal de transmissão da política monetária, num contexto de baixa penetração do crédito de médio e longo prazo no mercado nacional;

Neste contexto, o Banco Nacional de Angola procurou estabelecer uma taxa de juro para o crédito à habitação e o crédito à construção de projectos habitacionais, que antecipa os níveis de taxa de juro de mercado esperados num contexto de taxa de inflação mais próxima do seu objectivo;

De forma a compensar os Bancos Comerciais pelo subsídio inerente na taxa de juro oferecida aos seus clientes, o Banco Nacional de Angola permite a dedução dos valores financiados das reservas obrigatórias, possibilitando assim a rentabilização desses fundos;

A concessão do crédito pelos Bancos Comerciais nos termos estabelecidos pelo Banco Nacional de Angola está sempre dependente da capacidade financeira do requerente do crédito para cumprir as suas obrigações ao abrigo do contrato de financiamento bem como do cumprimento de outras condições normalmente aplicáveis a créditos da respectiva natureza.

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

(Avaliação e Gestão do Risco de Crédito)

1. Os Bancos Comerciais devem cumprir com o disposto na seguinte regulamentação:
 - 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. Os Bancos Comerciais devem assegurar:
- a) Antes da concessão do crédito nos termos do presente Aviso, conforme aplicável:
 - i) A avaliação rigorosa da capacidade financeira dos clientes para cumprirem as suas obrigações ao abrigo do contrato de crédito à habitação nos termos propostos;
 - ii) A avaliação da capacidade do promotor do projecto de construção habitacional para cumprir as suas obrigações ao abrigo do referido projecto e do contrato de crédito.
 - b) Durante a vigência do crédito, o acompanhamento regular dos 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.
3. Para efeito do preenchimento dos planos financeiros para o crédito habitação, nos termos do Aviso n.º 14/2016, de 07 de Setembro, e em particular 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% (sete por cento) por ano.

Artigo 4.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% (meio por cento) cada uma.
 4. Não podem ser cobradas comissões para o pagamento antecipado, parcial ou total, do crédito.
 5. As taxas e emolumentos referentes aos actos notariais e de registo na concessão do crédito, o custo das apólices de seguros bem como quaisquer impostos a pagar sobre o crédito, comissões e juros acrescem às comissões cobradas ao abrigo do presente Aviso, e são pagas pelo mutuário.
 6. A taxa de juro nominal máxima aplicável ao crédito à habitação é a seguinte:
 - a) Nos primeiros 10 (dez) anos de vigência do presente Aviso é de 7% (sete por cento) por ano;
 - b) A partir de 01 de Junho de 2032, será a taxa de juro de referência do mercado interbancário para o prazo de 30 (trinta) dias, podendo ser acrescida de uma margem, desde que a taxa de juro total anual não exceda 7% (sete por cento) por ano.
 7. A taxa de juro nominal máxima aplicável ao crédito à construção é a seguinte:
 - a) Nos primeiros 5 (cinco) anos de vigência do presente Aviso é de 10% (dez por cento) por ano;
 - b) A partir de 01 de Junho de 2027, será uma taxa de juro variável, tendo como indexante a taxa de referência do mercado interbancário para o prazo de 30 (trinta) dias, acrescida de uma margem que não deve exceder 1% (um por cento).

Artigo 5.º

(Divulgação ao Público da Disponibilidade do Presente Regime)

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

Capítulo II
Crédito à Habitação
Artigo 6.º
(Critérios de Elegibilidade)

1. Os valores máximos financiáveis ao abrigo do presente Aviso são determinados pela capacidade financeira dos mutuários e garantes, e estão sujeitos aos seguintes limites absolutos:
 - a) Kz 100 000 000,00 (cem milhões de Kwanzas) quando existem 2 mutuários ou um mutuário com um garante;
 - b) Kz 50 000 000,00 (cinquenta milhões de Kwanzas) quando existe apenas um mutuário.
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;
 - c) Para imóveis construídos após 2012 e que sejam adquiridos ao promotor de um projecto habitacional;
 - d) 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. É permitida a concessão de um crédito à habitação para a aquisição de um imóvel que reúne as condições estabelecidas nos números 1 e 2 do presente artigo, que se encontra ainda em construção (na planta).
4. 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.

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.
6. Qualquer crédito resultante de uma reestruturação nos termos da alínea d) do número 2 do presente artigo não pode ser de valor superior ao valor em dívida na data da sua reestruturação.

Artigo 7.º

(Termos e Condições Aplicáveis aos Créditos)

1. O prazo máximo do crédito a conceder ao abrigo do presente Aviso é de 25 (vinte e cinco) 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.

Capítulo III
Crédito à Construção

Artigo 8.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 ou da Lei das Sociedades Unipessoais;
 - 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 regular;
 - d) Ter experiência comprovada na execução de projectos de construção de natureza semelhante aos projectos abrangidos pelo presente Aviso.
3. Está excluído do âmbito do presente Aviso o financiamento para a aquisição de terrenos, independentemente de estes estarem associados a projectos de construção abrangidos pelo Aviso.

Artigo 9.º

(Termos e Condições Aplicáveis aos Créditos)

1. 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.
2. O prazo referido no número anterior corresponde ao prazo máximo do crédito a ser concedido ao abrigo do presente Aviso, devendo o prazo para cada projecto de construção ser determinado pelas suas características.

Capítulo IV
Reservas Obrigatórias

Artigo 10.º

(Dedução das Reservas Obrigatórias)

1. São dedutíveis das reservas obrigatórias a constituir por cada Banco Comercial, os créditos desembolsados e ainda em dívida nos primeiros 5 (cinco) anos de vigência 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 – 50% (cinquenta 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 de 5 (cinco) anos 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 11.º

(Reporte de Informação)

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

Capítulo IV

Disposições Finais

Artigo 12º

(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, por um período de 5 (cinco) anos contados da data da sua entrada em vigor, 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 4.º, mantêm-se em vigor pelo período de vigência de cada crédito, independentemente da eventual revogação do presente Aviso.

Artigo 13.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 14.º

(Dúvidas e Omissões)

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

Artigo 15.º

(Entrada em Vigor)

O presente Aviso entra em vigor 60 (sessenta) dias após a sua publicação.

PUBLIQUE-SE.

Luanda, 29 de Março de 2022.

O GOVERNADOR

JOSÉ DE LIMA MASSANO