



ABR. 22

ANGOLA

Regime especial de crédito à habitação e de crédito à construção

Foi recentemente publicado o Aviso n.º 9/22, de 6 de Abril, do Banco Nacional de Angola (doravante “BNA”), que estabelece regimes especiais de crédito à habitação e à construção.

O Aviso aplica-se obrigatoriamente às Instituições Financeiras Bancárias de importância sistémica no mercado nacional e, facultativamente, às restantes Instituições Financeiras Bancárias (doravante “Bancos Comerciais”).

Nos termos do Aviso, os Bancos Comerciais encontram-se vinculados a especiais deveres de avaliação e gestão do risco de crédito, quer previamente à concessão do crédito quer durante a vigência do crédito. Os Bancos Comerciais devem, ainda, divulgar a disponibilidade das modalidades de crédito e os requisitos de acesso, e, bem assim, remeter semanalmente ao BNA uma lista dos contratos desembolsados e em vigor, nos termos a definir em regulamentação própria.

O Aviso abrange os créditos à habitação (*i*) concedidos para aquisição de habitação própria ou reestruturados por motivos comprovados de dificuldade financeira do cliente para cumprir as suas responsabilidades, desde que, neste caso, o valor remanescente no momento da reestruturação não seja superior a Kz. 100.000.000,00, e que tenham por objecto imóveis construídos após 2012, que sejam adquiridos ao promotor de um projecto habitacional, incluindo imóveis que se encontrem ainda em construção.

Os montantes máximos financiáveis para este efeito são determinados em função da capacidade financeira dos mutuários e garantes, estando limitados a Kz. 100.000.000,00 e Kz. 50.000.000,00, consoante existam, respectivamente, dois beneficiários ou um beneficiário e um garante ou, em alternativa, um beneficiário.

Os créditos à habitação podem ser concedidos pelo prazo máximo de 25 anos e, por seu turno, o prazo máximo dos créditos reestruturados não pode exceder os 30 anos.

Renata Valenti
José Luquinda
PLMJ Colab Angola
- RVA Advogados

Gonçalo dos Reis
Martins
Joana Marques
dos Reis
PLMJ Advogados

O Aviso aplica-se obrigatoriamente às Instituições Financeiras Bancárias de importância sistémica no mercado nacional e, facultativamente, às restantes Instituições Financeiras Bancárias (doravante “Bancos Comerciais”).

ANGOLA

O Aviso entra em vigor no dia 6 de Junho de 2022, por um prazo de cinco anos, o qual pode ser prorrogado pelo BNA. As condições aplicáveis aos créditos manter-se-ão em vigor pelo período de vigência de cada crédito.

Em matéria de juros, o Aviso determina que, durante os primeiros dez anos, a taxa de juro nominal anual máxima é de 7% e, a partir de 1 de Junho de 2023, será 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% ao ano.

Relativamente ao crédito à construção, são elegíveis os promotores de projectos de construção de imóveis para fins habitacionais com valor de venda máxima por unidade igual ou inferior a Kz. 100.000.000,00, que cumpram os demais requisitos previstos no Aviso.

Nesta modalidade de crédito, o prazo deve ser determinado de acordo com as características do projecto, até ao limite de três anos.

O Aviso estabelece que, nos primeiros cinco anos de vigência do Aviso, a taxa de juros é de 10% e, a partir de 1 de Junho de 2027, será uma taxa variável, tendo como indexante a taxa de referência do mercado interbancário para o prazo de 30 dias, acrescida de uma margem máxima de 1%.

O Aviso prevê, ainda, os tipos e percentagens máximas globais de comissões que podem ser cobradas pelos Bancos Comerciais.

Como forma de compensar a taxa de juros máxima fixada no Aviso, prevê-se que os Bancos Comerciais possam deduzir do valor das reservas obrigatórias uma determinada percentagem dos créditos desembolsados e em dívida. O Aviso estabelece as percentagens aplicáveis nos primeiros cinco anos de vigência do Aviso, competindo ao BNA definir novas percentagens e regras findo este período.

O Aviso entra em vigor no dia 6 de Junho de 2022, por um prazo de cinco anos, o qual pode ser prorrogado pelo BNA. As condições aplicáveis aos créditos manter-se-ão em vigor pelo período de vigência de cada crédito. ■