

Despacho n.º 308/14
de 31 de Janeiro

Por conveniência de serviço público;

Em conformidade com os poderes delegados pelo Presidente da República, nos termos do artigo 137.º da Constituição da República de Angola, e de acordo com o artigo 2.º do Decreto Presidencial n.º 6/10, de 24 de Fevereiro, conjugado com a alínea g) do artigo 4.º do Decreto Presidencial n.º 210/10, de 24 de Setembro, determino:

1. É Zacarias Hendrick da Costa Bumba promovido para a categoria de Técnico Superior de 1.ª Classe, por ter findo a comissão de serviço que vinha exercendo por força do Despacho Interno n.º 15/09, de 23 de Julho.

2. O presente Despacho entra imediatamente em vigor.

Publique-se.

Luanda, aos 13 de Maio de 2013.

A Ministra, *Maria Filomena de Fátima Lobão Telo Delgado*.

Despacho n.º 309/14
de 31 de Janeiro

Por conveniência de serviço público;

Em conformidade com os poderes delegados pelo Presidente da República, nos termos do artigo 137.º da Constituição da República de Angola, e de acordo com o artigo 2.º do Decreto Presidencial n.º 6/10, de 24 de Fevereiro, conjugado com a alínea g) do artigo 4.º do Decreto Presidencial n.º 210/10, de 24 de Setembro, determino:

1. É João Abílio da Costa Neto promovido para a categoria de Técnico Médio Principal de 1.ª Classe, por ter findo a comissão de serviço que exercia por força do Despacho Interno n.º 003/2012, de 16 de Fevereiro.

2. O presente Despacho entra imediatamente em vigor.

Publique-se.

Luanda, aos 12 de Abril de 2013.

A Ministra, *Maria Filomena de Fátima Lobão Telo Delgado*.

COMISSÃO DO MERCADO DE CAPITAIS

Regulamento n.º 1/14
de 31 de Janeiro

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

I. Introdução

A aprovação do Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 11 de Outubro, que veio estabelecer o Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo (RJOIC), constituiu um elemento fundamental para a estrutura do sistema

financeiro e para a dinamização da economia nacional, pois nele se incluem os organismos de investimento colectivo cujo objecto consiste principalmente no investimento em activos imobiliários.

A actividade de investimentos em activos imobiliários requer, dentre outros requisitos, a existência de peritos avaliadores de imóveis que, de acordo com RJOIC, estão sujeitos ao registo individual junto da CMC. E cabe também a esta entidade estabelecer, por regulamento, os termos e condições do regime aplicável ao registo de peritos avaliadores de imóveis.

II. Objectivos a atingir

Face a realidade descrita e uma vez que há a necessidade de concretizar as linhas gerais traçadas no Diploma acima citado, o presente regulamento vem definir o que são peritos avaliadores de imóveis, estabelecer os termos e condições do registo dos peritos, os deveres e proibições a que estão submetidos no exercício da sua actividade. Determina, ainda, os objectivos da avaliação de imóveis e a respectiva metodologia, bem como a certificação e o processo de autorização de entidades certificadoras.

Criando, assim, um conjunto de condições para que, de forma transparente e pautando-se pelos princípios da imparcialidade e independência, se realize a avaliação de imóveis pertencentes a carteira de activos dos organismos de investimento colectivo.

III. Sistematização e estrutura

O presente regulamento encontra-se estruturado em 18 artigos, 5 (cinco) capítulos e um anexo, que é parte integrante deste. O Capítulo I, dedicado às disposições gerais; o Capítulo II, dedicado aos peritos avaliadores de imóveis e integra duas secções dedicadas, respectivamente, ao registo e aos deveres e proibições dos peritos avaliadores. As matérias sobre avaliação de imóveis, designadamente os métodos e os relatórios de avaliação vêm previstas no Capítulo III; o quarto capítulo regula as matérias sobre a certificação, designadamente o processo de autorização e os deveres das entidades Certificadoras; e por último o Capítulo V é dedicado às disposições finais.

REGULAMENTO DE PERITOS AVALIADORES DE IMÓVEIS DOS ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLECTIVO IMOBILIÁRIOS

O Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 11 de Outubro, veio estabelecer o Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo, onde se incluem os organismos de investimento colectivo cujo objecto consiste principalmente no investimento em activos imobiliários, relativamente aos quais desempenham papel essencial os peritos avaliadores de imóveis. O referido Diploma, no n.º 8 do artigo 78.º, determina que a Comissão do Mercado

de Capitais deve regular determinados aspectos relativos à actividade de tais peritos e ao seu registo.

Assim, convindo dar cumprimento ao referido normativo e, atendendo ao grande interesse e dinamismo resultantes da entrada em vigor do mesmo, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 18.º da Lei n.º 12/05, de 23 de Setembro, Lei dos Valores Mobiliários, conjugado com o n.º 1 do artigo 4.º e alínea c) do artigo 19.º do Estatuto Orgânico da Comissão do Mercado de Capitais e dos artigos 83.º e 182.º do Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 11 de Outubro, o Conselho de Administração da CMC aprova o seguinte:

CAPÍTULO I Disposições Gerais

ARTIGO 1.º (Objecto)

O presente regulamento regula as condições para o exercício da actividade de peritos avaliadores de imóveis dos organismos de investimento colectivo (PAIOIC), adiante designados peritos avaliadores, previstos no Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo, aprovado pelo Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 11 de Outubro.

ARTIGO 2.º (Peritos avaliadores)

1. Os peritos avaliadores são entidades que, de acordo com uma remuneração previamente estabelecida, realizam a avaliação de imóveis pertencentes a carteira de activos dos OIC.

2. Os peritos avaliadores contratam, por escrito, com a entidade gestora do OIC os termos em que prestam os seus serviços, não podendo a remuneração daqueles depender directamente do valor das unidades de participação do OIC imobiliário ou do valor da avaliação do imóvel.

CAPÍTULO II Peritos Avaliadores

SECÇÃO I Registo

ARTIGO 3.º (Registo de clientes)

1. Os peritos avaliadores devem ter um registo dos seus clientes e mantê-lo actualizado, devendo conter, no mínimo, a data, o preço, a quantidade, o tipo de imóvel, o fundo a que pertence, o local onde a avaliação foi realizada e o nome do avaliador.

2. Os peritos avaliadores devem manter todos os documentos relativos a sua actividade à disposição da CMC e da entidade gestora dos OIC imobiliários, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, a contar da data da respectiva emissão.

ARTIGO 4.º (Instrução do pedido de registo)

1. O pedido de registo do perito avaliador, pessoa singular, deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento de registo como perito avaliador de OIC imobiliário;
- b) Cópia do bilhete de identidade;
- c) Número de Identificação Fiscal (NIF);
- d) Comprovativo de habilitações profissionais;
- e) Certidão de registo criminal;
- f) Documento comprovativo de idoneidade, declarando que não foi, nos últimos 5 (cinco) anos, administrador de sociedade que tenha sido aplicado regime de falência, intervenção ou liquidação extrajudicial;
- g) Documento comprovativo de certificação do requerente;
- h) Domicílio profissional;
- i) Indicação dos meios humanos, técnicos e materiais que serão utilizados;
- j) Número de telefone e fax para contacto, que sejam para utilização pelo público;
- k) Endereço electrónico para contacto e do sítio da Internet, caso exista;
- l) Apólice de responsabilidade civil relativa ao exercício da actividade.

2. O pedido de registo do perito avaliador de imóveis, pessoa colectiva, deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Cópia autenticada da acta deliberativa do órgão competente, que autoriza a pessoa colectiva a registar-se como perito avaliador de imóveis;
- b) Requerimento de registo como perito avaliador de OIC imobiliário;
- c) Cópia autenticada da certidão do registo comercial actualizada e do pacto social;
- d) Número de Identificação Fiscal (NIF);
- e) Endereço completo da sede, das respectivas sucursais e filiais;
- f) Número de telefone e fax para contacto, que sejam para utilização pelo público;
- g) Endereço electrónico para contacto e do sítio da Internet.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o registo de peritos avaliadores, que sejam pessoa colectiva, apenas será concedido caso seja acompanhado, simultaneamente, do registo de pelo menos 2 (dois) peritos avaliadores, pessoas singulares, que deverão actuar, exclusivamente, por conta daquela.

4. Nos casos do número anterior, devem ser remetidos, igualmente, os requerimentos para peritos avaliadores que sejam pessoas singulares.

ARTIGO 5.º (Suspensão e cancelamento do registo)

1. A CMC, por fundadas dúvidas sobre a actuação de determinado perito avaliador, pode recusar as avaliações efectuadas pelo mesmo, exigindo que a entidade gestora designe outro perito avaliador.

2. A prestação de falsas declarações, nomeadamente na elaboração do relatório de avaliação referido no Anexo I, é fundamento de inibição do exercício da actividade de avaliação de imóveis de OIC imobiliários.

3. O incumprimento pelos peritos avaliadores das regras legais e regulamentares a que os mesmos se encontram sujeitos é fundamento para suspensão ou cancelamento do registo na CMC.

SECÇÃO II
Deveres e Proibições

ARTIGO 6.º
(Deveres profissionais)

1. Os peritos avaliadores no exercício da sua actividade devem agir com transparência e pautar-se pelos princípios da imparcialidade e independência.

2. Os peritos avaliadores devem adoptar políticas e procedimentos escritos adequados e eficazes que regulem, designadamente:

- a) Os padrões de ética, de independência, de qualificação profissional e de organização interna que devem observar no desempenho das suas funções;
- b) As metodologias e práticas profissionais usadas para garantir a qualidade dos seus serviços;
- c) A sua política em matéria de interesses, conflitos de interesses e o método de determinação da remuneração que deve ser seguido para garantir a independência e objectividade da avaliação elaborada;
- d) As regras relativas ao segredo profissional e a confidencialidade.

3. O perito avaliador, no exercício da sua actividade, deve:

- a) Manter um registo actualizado de todos os imóveis e respectivos OIC imobiliários que avalia a título oneroso ou gratuito;
- b) Agir com transparência e respeitando os princípios da imparcialidade e independência; e
- c) Prestar todas as informações à CMC e à entidade gestora.

4. O perito avaliador deve, ainda, enviar semestralmente à CMC, até ao dia 15 de Julho e 15 de Janeiro de cada ano, um relatório que discrimine todas as avaliações que efectuou no ano anterior, a título oneroso ou gratuito, mencionando expressamente os elementos constantes das alíneas do número anterior.

5. Os peritos avaliadores devem manter uma apólice de responsabilidade civil com um valor mínimo de Kz: 20.000.000,00 (vinte milhões de kwanzas) por perito avaliador, sendo remetida à CMC, nos 15 dias subsequentes à sua emissão, cópia de cada nova apólice ou documento comprovativo da actualização ou renovação de apólice anterior.

ARTIGO 7.º
(Deveres de informação)

1. Qualquer alteração referente a mudança de sede, transformação, fusão e cisão da sociedade, tomada de posse dos membros dos órgãos sociais, alteração da composição do capital social superior a 5%, participação estrangeira no capital social, liquidação ou dissolução da sociedade de peritos avaliadores, devem, as mesmas, ser comunicadas previamente a CMC.

2. Aplica-se aos peritos avaliadores pessoas singulares, com as necessárias adaptações, o disposto no número anterior.

ARTIGO 8.º
(Actos proibidos)

Aos peritos avaliadores é proibido:

- a) Divulgar conselhos ou informações que contenham recomendações que estejam fora do âmbito da sua actividade, com o principal objectivo de obter benefícios próprios, para estrutura organizativa em que se insere ou para outrem que de outra forma não conseguiria obter;
- b) Actuar como contraparte nas avaliações em que participa;
- c) Publicitar o registo concedido pela CMC para casos de avaliações fora do âmbito a que foi autorizado.

CAPÍTULO III
Avaliação de Imóveis

ARTIGO 9.º
(Objectivos)

A avaliação do imóvel deve ser efectuada com o intuito de fornecer à entidade gestora e aos titulares de unidades de participação a informação objectiva e rigorosa relativamente ao melhor preço que poderia ser obtido, caso o imóvel fosse alienado no momento da avaliação, em condições normais de mercado.

ARTIGO 10.º
(Métodos de avaliação)

1. Os peritos avaliadores devem utilizar pelo menos dois (2) dos seguintes métodos de avaliação:

- a) Método comparativo;
- b) Método do rendimento;
- c) Método do custo.

2. Os peritos avaliadores devem escolher, em cada circunstância, o método que se mostre mais indicado à avaliação do imóvel em causa.

3. Sempre que circunstâncias especiais não permitam a determinação adequada do valor do imóvel, o perito avaliador deve fundamentar, no relatório de avaliação, as razões que o levaram a excluir os métodos mencionados no número anterior, assim como aquelas que justificaram sua opção por outro método de avaliação.

4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o perito avaliador deve apresentar no relatório de avaliação o valor do imóvel que resultaria se os métodos previstos no n.º 1 tivessem sido adoptados.

ARTIGO 11.º
(Relatórios de avaliação)

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os relatórios de avaliação devem ser elaborados com respeito pelos requisitos de conteúdo e de estrutura constantes do Anexo I, que faz parte integrante do presente regulamento.

2. Devem ser enviados à CMC, pelas entidades gestoras, os relatórios de avaliação que, relativamente a um mesmo imóvel e momento de avaliação, apresentem valores que diverjam entre si, tendo por referência a mais baixa das avaliações, mais do que 20% (vinte por cento).

3. Devem também ser enviados à CMC, pelos peritos avaliadores, os relatórios de avaliação que contenham reservas.

4. A CMC pode exigir que a entidade gestora designe outro perito avaliador para efectuar uma nova avaliação do imóvel, nomeadamente quando o valor atribuído pela avaliação lhe suscite reservas.

5. Sempre que informações ou elementos relevantes que possam influenciar a determinação do valor do imóvel lhe estejam inacessíveis ou lhe não tenham sido disponibilizados, o perito avaliador deve evidenciar no relatório de avaliação as limitações do valor final proposto.

ARTIGO 12.º
(Incompatibilidades)

1. As receitas obtidas com a avaliação de imóveis de OIC imobiliários geridos pela mesma entidade gestora não podem representar mais do que 20% (vinte por cento) do total do volume anual de negócios do perito avaliador de imóveis.

2. O mesmo perito avaliador de imóveis não pode, em cada momento, avaliar mais do que 20% (vinte por cento) da carteira de imóveis pertencentes ao mesmo OIC imobiliário.

3. O disposto no número anterior não se aplica aos OIC imobiliários com menos de 5 (cinco) imóveis em carteira, nem aos OIC imobiliários cuja composição integre, em percentagem superior a 20% (vinte por cento), imóveis cuja avaliação constitua área de especialização qualificada, reconhecida pela CMC.

CAPÍTULO IV
Certificação

ARTIGO 13.º
(Certificação)

1. Os peritos avaliadores de imóveis dos OIC são certificados, mediante a frequência de curso e realização de exame escrito com aproveitamento, ministrado por entidades certificadoras, devidamente autorizadas pela CMC.

2. A entidade certificadora pode, com base na apreciação do currículo académico da pessoa a certificar e fundamentando expressamente a sua decisão, conceder equivalência à aprovação no curso de certificação, com dispensa, integral ou parcial, de frequência do mesmo e da realização de exame.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, os peritos avaliadores de imóveis certificados e com experiência profissional comprovada na avaliação de imóveis de OIC imobiliários podem igualmente solicitar o seu registo junto da CMC, instruindo o respectivo pedido com o relatório fundamentado em que assentou a decisão da entidade certificadora.

ARTIGO 14.º
(Processo de autorização de entidades certificadoras)

O pedido de registo de entidades certificadoras é instruído com os seguintes elementos:

- a) Cópia autenticada da acta deliberativa do órgão competente, que autoriza a pessoa colectiva a registar-se como entidade certificadora de peritos avaliadores de imóveis de OIC;
- b) Requerimento de registo como entidade certificadora de peritos avaliadores de imóveis de OIC;
- c) Cópia autenticada da certidão do registo comercial actualizada e do pacto social;
- d) Número de Identificação Fiscal (NIF);
- e) Endereço completo da sede, das respectivas sucursais e filiais;
- f) Número de telefone e fax para contacto, que sejam para utilização pelo público;
- g) Endereço electrónico para contacto e do sítio da Internet;
- h) Descrição dos meios humanos, com referência à experiência profissional e habilitações académicas dos formadores;
- i) Programa dos cursos a ministrar;
- j) Código deontológico a que estejam sujeitos os titulares dos seus órgãos sociais, as pessoas encarregadas da formação e os peritos avaliadores por si certificados.

ARTIGO 15.º
(Deveres das entidades certificadoras)

São deveres da entidade certificadora:

- a) Assegurar a realização de cursos de formação destinados às pessoas que pretendam obter a certificação;
- b) Manter um registo actualizado das pessoas por ela certificadas;
- c) Prestar à CMC a informação que lhe for, por esta, solicitada.

ARTIGO 16.º
(Revogação do registo)

Constituem fundamentos para revogação do registo da entidade certificadora:

- a) A não conformidade dos elementos constantes do pedido de autorização com os que sejam efectivamente utilizados;
- b) A violação dos deveres previstos no artigo anterior;
- c) A prestação de falsas declarações;
- d) A verificação de quaisquer outros factos que se revelem incompatíveis com o desempenho da função de certificação.

CAPÍTULO V Disposições Finais

ARTIGO 17.º (Dúvidas e omissões)

As dúvidas e omissões resultantes da interpretação e aplicação do presente regulamento são resolvidas pelo Conselho de Administração da Comissão do Mercado de Capitais.

ARTIGO 18.º (Entrada em vigor)

O presente regulamento entra em vigor 30 dias após a data da sua publicação.

Luanda, aos 12 de Dezembro de 2013.

O Presidente da Comissão do Mercado de Capitais,
Archer Mangueira

ANEXO I Relatório de Avaliação

1. Elementos de Identificação:

- a) Identificação do nome dos peritos avaliadores de imóveis que elaboram o Relatório de Avaliação, bem como do correspondente número de registo atribuído pela CMC;

Nota: Quando aplicável, identificação da denominação social da pessoa colectiva por conta de quem os peritos avaliadores de imóveis actuam e respectivo número de registo atribuído pela CMC.

- b) Identificação completa e rigorosa do imóvel objecto da avaliação, designadamente se é um prédio urbano, rústico ou misto;
- c) Identificação do OIC imobiliário e da entidade gestora;
- d) Identificação das datas:
 - i. Da solicitação inicial pela entidade gestora para avaliação do imóvel;
 - ii. Do término do trabalho de campo de avaliação do imóvel;
 - iii. Da conclusão da avaliação do imóvel e do relatório de avaliação.
- e) Número de avaliações de imóveis efectuadas nos 3 (três) anos anteriores, face à data de solicitação inicial pela entidade gestora para a avaliação do imóvel.

2. Elementos de Avaliação:

- a) Descrição pormenorizada das características do imóvel, designadamente quanto à sua localiza-

ção, estado de conservação, tipo de utilização e fim a que se destina;

- b) Análise da envolvente de mercado do imóvel, designadamente em termos de inserção geográfica e da existência de infra-estruturas circundantes que possam influenciar o seu valor;
- c) Descrição das diligências efectuadas, e de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;
- d) Fundamentação do método de avaliação utilizado na avaliação do imóvel e descrição detalhada da sua aplicação;
- e) Identificação e justificação de todas as variáveis utilizadas no método de avaliação e que contribuem para o seu resultado, nomeadamente, quando aplicável:

- i. O valor da renda à data da avaliação, se o imóvel se encontrar arrendado, ou, caso contrário, uma estimativa das rendas que previsivelmente possa gerar;
- ii. Os custos de conservação, manutenção e outros indispensáveis à adequada exploração económica do imóvel;
- iii. As taxas de actualização, remuneração, capitalização e depreciação;
- iv. Análise das condições de mercado do imóvel, com indicação concreta de eventuais transacções ou propostas efectivas de aquisição, relativas a imóveis com idênticas características.

- f) Indicação clara e inequívoca de um único valor atribuído ao imóvel, independentemente da utilização de vários métodos, ou de se terem ensaiados diversos valores possíveis para o imóvel.

3. Elementos de responsabilização:

- a) Indicação de eventuais reserva ao valor proposto para o imóvel;
- b) Declaração do perito avaliador de imóveis em como efectuou a avaliação de acordo com as exigências do presente regulamento;
- c) Indicação em como o perito avaliador de imóveis não se encontra abrangido por nenhuma das situações referidas no artigo 79.º do Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo;
- d) Assinatura do perito avaliador de imóveis e data de entrega do relatório de avaliação à entidade gestora;
- e) Indicação da apólice do seguro de responsabilidade civil;
- f) Indicação da existência de situações de conflitos de interesses de acordo com a sua política em matéria de conflitos de interesses.

O Presidente da Comissão do Mercado de Capitais,
Archer Mangueira