



**COMISSÃO
DO MERCADO
DE CAPITAIS**
REPÚBLICA DE ANGOLA

Sector de Talatona, Zona Residencial I 3º B, GU 19 B, Bloco A5, 1º e 2º | Luanda, Angola
Tel: +244 222 70 40 00 – Fax: +244 222 70 40 09 – E-mail: comunicação.institucional@cmc.gv.ao
UO/OD 5477 – NIF 7403008227

**PARECER GENÉRICO DA COMISSÃO DO MERCADO DE
CAPITAIS SOBRE A NECESSIDADE DE PRÉVIA AUTORIZAÇÃO
PARA A CONSTITUIÇÃO DE EMPRESAS IMOBILIÁRIAS**

Coloca-se, com preocupante frequência, a questão de saber se carece ou não de prévia autorização da Comissão de Mercado de Capitais (CMC) a constituição de qualquer empresa que coloque na sua firma a palavra “Imobiliária” e tenha como actividade social, entre outras, a compra e venda de bens imóveis.

Nestes termos, ao abrigo do n.º 2, do artigo 20.º da Lei n.º 12/05, de 23 de Setembro – Dos valores Mobiliários, o Conselho de Administração da CMC emite o seguinte parecer:

1. Nos termos do artigo 9.º, da Lei n.º 12/05, de 23 de Setembro – Dos valores Mobiliários (LVM), a Comissão do Mercado de Capitais (CMC), é a pessoa colectiva de direito público, dotada de autonomia administrativa e financeira, a quem cabe regular, supervisionar, fiscalizar e promover o mercado de capitais e das actividades que envolvam todos os agentes que nele intervenham, directa ou indirectamente;
2. Entre os referidos participantes no mercado de valores mobiliários, por força da especial natureza das actividades por eles desenvolvidas, a CMC – como de resto todos os supervisores do mercado financeiro – dedica redobrada

atenção às designadas instituições financeiras não bancárias ligadas ao mercado de capitais.

Tratam-se, pois, daquelas empresas que, tendo por finalidade a actividade de intermediação financeira¹ e de investimento em valores mobiliários, operam num contexto de delicado equilíbrio – dado o carácter massificador do mercado financeiro, a sua permeabilidade a crises sistémicas e a necessidade de assegurar a todo o custo a confiança no seu funcionamento – razão pela qual estão sujeitas, por lei, a um crivo mais apertado dos reguladores/supervisores de cada mercado onde actuam, nomeadamente quanto a sua autorização e registo;

3. A LBIF, diploma que em Angola *“regula o processo de estabelecimento, o exercício de actividade, a supervisão e o saneamento das instituições financeiras”*, prevê, no n.º 3, do seu artigo 7º, um leque de 4 (quatro) espécies de instituições financeiras não bancárias ligadas ao mercado de capitais;

4. Para o investimento imobiliário em particular, é na alínea c) do n.º 3 do citado artigo, que encontramos uma espécie de instituição financeira para aquele efeito especificamente vocacionada/orientada. São as chamadas “sociedades de investimento”, que, com a nova “roupagem” que lhes confere o Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 11 de Outubro – Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo (RJOIC)², assumem-se hoje a espécie de instituição financeira em que se configuram os organismos de investimento colectivo imobiliários sob a forma societária, cujo objecto consiste na recolha de contribuições junto do público tendo por fim o investimento em activos imobiliários;

¹ Em termos sucintos, a intermediação financeira consiste na actividade através da qual se processa a optimização e a alocação eficiente de capitais financeiros próprios e/ou de terceiros ao serviço da economia produtiva, através da captação de recursos junto dos agentes económicos superavitários e o seu subsequente repasse para agentes económicos deficitários.

² Com a entrada em vigor do RJOIC e os novos desenvolvimentos do mercado de valores mobiliários angolano, n.º 28, do artigo 2.º da LBIF, endereço da noção de “sociedades de investimento”, deve ser objecto de uma interpretação sistemática, no sentido de ser complementado pelo disposto naquele novo diploma. As “sociedades de investimento” – ou “Sociedades de Investimento Imobiliário” como lhes chama o RJOIC, são uma espécie do género “sociedades de investimento”.

5. Num primeiro momento, poderíamos, tendencialmente, ser levados a pensar que qualquer empresa que coloque na sua firma a palavra “Imobiliária” e tenha como actividade social a compra e venda de bens imóveis se subsume directamente na figura das “sociedade de investimento” (ou simplesmente “Sociedades de Investimento Imobiliário”, conhecidas pelas siglas SII)³.

Na verdade, as duas entidades aparentemente confundem-se, sobretudo na perspectiva literal, mas não só, como veremos de seguida.

De facto, o investimento em activos imobiliários em Angola, realizado através da respectiva aquisição directa, pode ser feito por pessoa singular, por sociedades comerciais ou por Organismos de Investimento Colectivo Imobiliário – que poderão ou não assumir uma forma societária;

Assumindo a forma societária, estaremos diante das já citadas SII, que, deste modo, passam a adoptar, a forma de uma figura “híbrida”, composta por elementos típicos dos fundos de investimento, mas também por características clássicas das sociedades anónimas, nomeadamente quanto a estrutura base e modelo de governação, características que as aproxima das sociedades comerciais “propriamente ditas”;

6. De qualquer modo, tal interpretação pode não ser a mais correcta.

Desde logo, do ponto de vista formal, o primeiro pressuposto indicativo de estarmos diante de uma SII – sujeita a supervisão da CMC – é a utilização, na firma da sociedade, da expressão «SII» ou «Sociedade de Investimento Imobiliário», acrescida das expressões «CV» ou «CF», consoante a SII seja de capital variável ou capital fixo⁴;

Posteriormente, já sob o ponto de vista substancial e porventura mais importante, só se pode afirmar a presença de uma SII, verificado que esteja o carácter exclusivo do seu objecto.

³ Nessa medida a respectiva constituição estaria dependente de prévia autorização da CMC.

⁴ Cfr. Artigo 7.º, n.º 4, do RJOIC.

Dito de outro modo, as SII – e apenas elas⁵ – podem praticar a actividade de intermediação financeira de **“recolha de contribuições junto do público”**⁶, **através da oferta pública⁷ de acções – como se de unidades de participação se tratassem, para posterior aplicação em investimento imobiliário.** Elas são, por essa via, consideradas como “intermediários financeiros”, nos termos do n.º 3, do artigo 150.º do RJOIC, o que as coloca sob o “radar” da CMC;

7. Assim sendo, se determinada sociedade se dedica, tão-somente, “a compra e venda de bens imóveis” – sem que, para o efeito, pretenda constituir-se por subscrição pública ou à ela se apliquem os elementos típicos e identitários dos organismos de investimento colectivo –, não estaremos diante do exercício de qualquer actividade de intermediação financeira ou de investimento em mercado de valores mobiliários susceptível de justificar a intervenção da Comissão de Mercado de Capitais, enquanto seu órgão regulador;

8. No primeiro caso, se a referida sociedade pretender constituir-se por subscrição pública⁸, a sua constituição obedecerá a um processo de oferta pública de acções, sujeito ao regime geral previsto Lei n.º 12/05, de 23 de Setembro – Dos valores Mobiliários, e por conseguinte à supervisão da CMC. Nestas hipóteses, existe sim intervenção da CMC, não já a nível da prévia autorização para constituição, mas apenas para proceder o registo daquela oferta pública;

⁵ Cfr. n.º 2 do artigo 9.º da LBIF.

⁶ Considera-se que existe recolha de capitais junto do público desde que tal recolha: i) se dirija a destinatários indeterminados; ii) seja precedida ou acompanhada de prospecção ou de recolha de intenções de investimento junto de destinatários indeterminados; e iii) se dirija, pelo menos, a 150 destinatários

⁷ Sem prejuízo da possibilidade de existirem, nos termos do RJOIC, OICs de subscrição particular, constituídos através de oferta privada.

⁸ Cfr. 308.º ss da LSC.

9. No segundo caso, se a sociedade em causa estiver estatutariamente organizada como uma SII, então estaremos diante de um intermediário financeiro e, por conseguinte, a sua constituição estará sujeita a prévia autorização da Comissão de Mercado de Capitais;

Aqui, para além dos aspectos identitários atrás mencionados⁹, relevam particularidades típicas de uma SII, que as afastam do regime da Lei n.º 1/04, de 13 de Fevereiro — Das Sociedades Comerciais, tais como a existência de um regulamento de gestão que disponha de forma especial, entre outros aspectos, sobre a distribuição de resultados¹⁰ ou a intangibilidade do capital social¹¹.

COMISSÃO DO MERCADO DE CAPITAIS, em Luanda, 21 de Julho de 2015

⁹ Cfr. ponto 6 e 7 do presente parecer.

¹⁰ Nas sociedades comerciais clássicas ou tradicionais, os sócios têm direito a distribuição de lucros sempre que no fim de um determinado exercício económico se verificar um incremento do património decorrente do desenvolvimento do objecto social; Já no caso das SII – que podem ser de dois tipos, nomeadamente de capitalização do investimento ou de distribuição parcial ou total dos resultados – o regulamento de gestão pode prever, maxime para estas últimas, a periodicidade e as datas de distribuição dos lucros independentemente de se verificar ou não incremento do património líquido.

¹¹ Ao contrário do que sucede nas sociedades comerciais clássicas ou tradicionais, nas SII o princípio da intangibilidade do capital social não se aplica na sua plenitude. É que nas SII de capital variável (as SII – CV), o capital social corresponde em cada momento o valor líquido global do seu património, variando em função das subscrições e dos resgates, os quais são, em regra, livres e ocorrem a todo o tempo.