

ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Declaração de Rectificação n.º 14/2002

Para os devidos efeitos se declara que a Lei n.º 13/2002, de 19 de Fevereiro, que aprova o Estatuto dos Tribunais Administrativos e Fiscais (revoga o Decreto-Lei n.º 129/84, de 27 de Abril) e procede à 3.ª alteração do Decreto-Lei n.º 59/99, de 2 de Março, alterado pela Lei n.º 163/99, de 14 de Setembro, e pelo Decreto-Lei n.º 159/2000, de 27 de Julho, à 42.ª alteração do Código de Processo Civil, à 1.ª alteração da Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, e à 2.ª alteração da Lei n.º 11/87, de 7 de Abril, alterada pelo Decreto-Lei n.º 224-A/96, de 26 de Novembro, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-A, n.º 42, de 19 de Fevereiro de 2002, saiu com as seguintes incorrecções, que assim se rectificam:

No n.º 2 do artigo 32.º, onde se lê «o disposto para à secção respectiva.» deve ler-se «o disposto para a secção respectiva.».

No n.º 3 do artigo 36.º, onde se lê «a competência para a correição dos processos.» deve ler-se «a competência para a correcção dos processos.».

No n.º 3 do artigo 63.º, onde se lê «da sua renovação a requerimento» deve ler-se «da sua renovação, a requerimento».

Na alínea b) do artigo 81.º, onde se lê «a convenção do Concelho.» deve ler-se «a convenção do Conselho.».

Assembleia da República, 11 de Março de 2002. —
A Secretária-Geral, *Adelina Sá Carvalho*.

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS

Decreto-Lei n.º 60/2002

de 20 de Março

A presente revisão do regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário (FII) pretende situar-se numa linha de continuidade com a reforma de 1995, desenvolvendo, com base na experiência adquirida, a evolução então iniciada, bem como, na sequência dos objectivos subjacentes à aprovação do Código dos Valores Mobiliários, em 1999, dotar o regime jurídico de acrescida simplicidade e flexibilidade, sem prejuízo de medidas de rigor e inovação.

Neste sentido, restringe-se o âmbito do diploma às questões essenciais de regime, deixando para a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) o respectivo desenvolvimento por via regulamentar, cujo objecto e conteúdo são agora ampliados, de modo a permitir uma mais rápida adaptação e actualização, em função da evolução do próprio mercado.

Por outro lado, sem prejuízo dos aspectos comuns de regime, diferenciam-se as exigências a aplicar aos fundos abertos e fechados e, dentro destes, aos fundos objecto de subscrição pública e particular, e cria-se um novo tipo de fundos, designado «fundos mistos». Através de uma regulamentação específica ligeira e flexível — que pressupõe a aplicação tendencial do regime dos fundos abertos e dos fundos fechados, respectivamente, à parte variável e à parte fixa do respectivo capi-

tal — pretendeu-se colocar à disposição da indústria um instrumento que, apresentando possibilidades de investimento intermédias entre os fundos abertos e os fundos fechados, permita associar aos capitais de um núcleo estável de investidores predominantemente institucionais, recursos captados junto do público e reembolsáveis a todo o tempo de acordo com um regime próximo do das obrigações emitidas por sociedades anónimas.

Adicionalmente, são também formuladas regras destinadas a fornecer um quadro de referência em matéria de subcontratação, incluindo o recurso aos serviços de colocação de unidades de participação, de modo a permitir enquadrar em termos mais adequados a prática da indústria de fundos nesta matéria.

Outra nota merecedora de relevo prende-se com o reforço do papel dos peritos avaliadores, dada a importância de tal actividade, não apenas enquanto serviço prestado às sociedades gestoras de fundos, mas fundamentalmente enquanto garantia adicional, perante o mercado e os investidores em geral, do rigor e objectividade essenciais à actividade de avaliação de imóveis. Daí que, tendo em vista tais objectivos, bem como contribuir para assegurar a isenção e independência dos avaliadores, se preveja a possibilidade de virem os mesmos a ser objecto de registo junto da CMVM.

Mais detalhadamente, salientam-se ainda o prosseguimento da separação do regime dos FII relativamente ao dos fundos de investimento mobiliário (FIM), encetada pelo Decreto-Lei n.º 294/95, de 17 de Novembro, quer no plano formal (através da aprovação de um diploma distinto) quer em alguns aspectos de substância. Apesar desse esforço, que tem de reconhecer-se, a tarefa ficou inacabada no objectivo, que agora se cumpre, de retirar todas as ilações da diversidade dos activos em que investem predominantemente as duas grandes categorias de fundos de investimento e dos mercados em que se realizam as respectivas transacções.

Por outro lado, justifica-se igualmente uma diferenciação mais marcada entre o regime dos fundos abertos e o dos fundos fechados, relativamente aos quais a identidade de designação esconde diferenças profundas de natureza e de pressupostos de regulamentação. Assim, admite-se explicitamente o desenvolvimento de projectos de construção de imóveis estabelecendo, no entanto, limites precisos para os investimentos dos FII nesta área, os quais são consideravelmente mais baixos no caso dos fundos abertos.

Ainda no âmbito da «promoção imobiliária», refira-se que a sucessão de regimes jurídicos levanta complicados problemas, designadamente quanto aos fundos que excedem os limites agora impostos. Optou-se, por isso, por consagrar a possibilidade de prorrogação, mediante autorização da CMVM, do prazo previsto para o cumprimento dos restantes limites de composição do património. Desta forma, as entidades gestoras poderão evitar a realização de alienações precipitadas, com inevitáveis prejuízos para os participantes.

No que respeita à possibilidade de detenção de participações em sociedades imobiliárias, o regime projectado afasta completamente essa possibilidade por razões de transparência.

Em contrapartida, o presente diploma vem admitir expressamente sem qualquer limite o investimento em imóveis localizados nos Estados-Membros da União Europeia e, em parte por isso, confere uma maior aber-

tura no tocante às situações jurídicas no âmbito das quais os imóveis podem ser integrados no património dos fundos, bem como às modalidades contratuais que, para além do arrendamento, podem ser utilizadas na sua administração.

De uma certa liberalização pode também falar-se relativamente às transacções do fundo com entidades ligadas à entidade gestora na medida em que, em vez da proibição absoluta, a aquisição de imóveis pelo fundo passa a estar sujeita ao mesmo regime — autorização da CMVM — até aqui aplicável à alienação e ao arrendamento. A solução geral adoptada para estas situações de conflito de interesses consiste numa análise caso a caso pela CMVM, com base nos pareceres dos peritos avaliadores e nas informações complementares apresentadas pela sociedade gestora. Em nenhum caso poderá ser autorizada uma transacção por preço menos favorável do que o resultante da avaliação dos peritos, podendo a Comissão solicitar o parecer de um terceiro perito.

Uma importante alteração relativamente ao regime anterior diz ainda respeito ao modo de aferição dos limites de composição do património, passando a média dos últimos seis meses a ser a referência a considerar, em substituição do valor que pontualmente ultrapasse os limites previstos na lei.

Na regulamentação específica aplicável regista-se também uma clara diferenciação de limites e rácios de composição de carteiras, apresentando naturalmente os fundos fechados um menor nível de exigência. Neste domínio o projecto vai ainda mais longe ao individualizar a categoria dos «fundos fechados de subscrição particular». Estes fundos, reservados a investidores institucionais e, na grande maioria dos casos, tendo na realidade um número limitado de investidores ligados entre si e ou à entidade gestora, ficarão sujeitos a um conjunto mais limitado de regras que se destinam a criar um enquadramento normativo mais adequado às suas características.

No que respeita à valorização dos imóveis que integram o património do fundo, o projecto não resolve directamente o problema, remetendo essa resolução para regulamento da CMVM e procurando, por essa via, uma maior aproximação dos métodos de avaliação seguidos pelas entidades gestoras, acompanhada de um nível de *disclosure* mais exigente neste domínio.

Refira-se, por fim, que num importante conjunto de matérias em que não relevam as mencionadas particularidades dos FII, o presente diploma teve em conta e incorporou as modificações introduzidas pela recente revisão do regime dos FIM. Neste âmbito, destacam-se as regras sobre informação em geral, agora aperfeiçoadas com base num regime de publicitação mais flexível, bem como as regras sobre informação a prestar ao investidor através da adopção de um documento semelhante ao prospecto simplificado.

A importância das alterações que o presente diploma consagra para o reforço da eficiência, integridade, competitividade e transparência do mercado dos fundos de investimento imobiliário, particularmente importantes num momento de recessão económica, em que os fundos assumem um papel primordial na canalização da poupança, por um lado, a larga *vacatio legis* e o período de adaptação consagrados, por outro, as grandes expectativas criadas no mercado em torno das mesmas, por

fim, justificam a estrita necessidade e urgência na aprovação do presente diploma.

Foram ouvidos o Banco de Portugal, a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, as associações representativas das instituições do sector e as associações representativas do consumidor.

Assim:

Nos termos da alínea *a*) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário

É aprovado o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário, que faz parte integrante do presente decreto-lei.

Artigo 2.º

Entrada em vigor

O regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário entra em vigor 90 dias após a publicação do presente diploma, sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes.

Artigo 3.º

Regulamentação

O disposto no artigo anterior não prejudica a aprovação e publicação pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, adiante designada por CMVM, em data anterior, da regulamentação necessária à aplicação do presente diploma.

Artigo 4.º

Fundos de investimento imobiliário em actividade

1 — Os fundos de investimento imobiliário em actividade à data da entrada em vigor do presente diploma devem adaptar-se ao novo regime no prazo de um ano a contar dessa data.

2 — Os fundos de investimento imobiliário devem adequar progressivamente a composição do seu património às regras estabelecidas no presente diploma, não podendo, desde a data da sua entrada em vigor, adquirir qualquer activo ou realizar qualquer operação que lhes esteja vedada pelo presente diploma ou que agrave as situações de ultrapassagem dos limites estabelecidos no mesmo.

3 — Os fundos de investimento imobiliário que, à data da entrada em vigor do presente diploma, tenham um número de participantes inferior a 200 ficam sujeitos ao disposto no artigo 48.º do regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário, se tal for requerido pela entidade gestora, com o acordo da totalidade dos participantes, no prazo de três meses a contar da referida data.

4 — Nas situações em que, à data da entrada em vigor do presente diploma, se verifique a ultrapassagem do rácio de concentração por arrendatário, deve a entidade gestora, considerado o interesse dos participantes, ter por objectivo prioritário a respectiva regularização.

5 — As entidades gestoras de fundos de investimento imobiliário devem enviar à CMVM, nos termos e prazo por esta definidos em regulamento, informação completa sobre todas as situações de desconformidade das

regras do presente diploma, relativamente às matérias de composição do património e das actividades ou operações levadas a cabo pelos fundos de investimento imobiliário sob a sua administração.

6 — As entidades gestoras devem ainda enviar à CMVM, no 9.º mês subsequente à data de entrada em vigor do presente diploma, relatório descritivo das medidas adoptadas em cumprimento do disposto no presente artigo.

Artigo 5.º

Pedidos de constituição

Os pedidos de constituição de fundos de investimento imobiliário sobre os quais ainda não tenha recaído decisão na data de entrada em vigor do presente diploma devem adequar-se ao disposto no presente diploma.

Artigo 6.º

Disposição revogatória

Com a entrada em vigor do regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário é revogado o Decreto-Lei n.º 294/95, de 17 de Novembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 323/97, de 26 de Novembro.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 14 de Fevereiro de 2002. — *António Manuel de Oliveira Guterres* — *Guilherme d'Oliveira Martins* — *António José Martins Seguro*.

Promulgado em 1 de Março de 2002.

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.

Referendado em 7 de Março de 2002.

O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

REGIME JURÍDICO DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I

Disposições gerais

SECÇÃO I

Dos fundos de investimento imobiliário

Artigo 1.º

Âmbito

A constituição e o funcionamento dos fundos de investimento imobiliário, bem como a comercialização das respectivas unidades de participação, obedecem ao disposto no presente diploma e, subsidiariamente, ao disposto no Código dos Valores Mobiliários.

Artigo 2.º

Noção

1 — Os fundos de investimento imobiliário, adiante designados apenas por fundos de investimento, são ins-

tuições de investimento colectivo, cujo único objectivo consiste no investimento, nos termos previstos no presente diploma e na respectiva regulamentação, dos capitais obtidos junto dos investidores e cujo funcionamento se encontra sujeito a um princípio de repartição de riscos.

2 — Os fundos de investimento constituem patrimónios autónomos, pertencentes, no regime especial de comunhão regulada pelo presente diploma, a uma pluralidade de pessoas singulares ou colectivas, designadas por participantes, que não respondem, em caso algum, pelas dívidas destes ou das entidades que, nos termos da lei, asseguram a sua gestão.

3 — A designação «fundo de investimento imobiliário» só pode ser utilizada relativamente aos fundos de investimento que se regem pelo presente diploma.

Artigo 3.º

Tipos

1 — Os fundos de investimento podem ser abertos, fechados ou mistos.

2 — São abertos os fundos de investimento cujas unidades de participação são em número variável.

3 — São fechados os fundos de investimento cujas unidades de participação são em número fixo.

4 — São mistos os fundos de investimento em que existem duas categorias de unidades de participação, sendo uma em número fixo e outra em número variável.

Artigo 4.º

Unidades de participação

1 — Os fundos de investimento são divididos em partes de conteúdo idêntico, sem prejuízo do disposto no n.º 1 do artigo 50.º, denominadas «unidades de participação».

2 — As unidades de participação com o mesmo conteúdo constituem uma categoria.

Artigo 5.º

Domicílio

Consideram-se domiciliados em Portugal os fundos de investimento administrados por sociedade gestora cuja sede esteja situada em território português.

SECÇÃO II

Da sociedade gestora

Artigo 6.º

Administração dos fundos

1 — A administração dos fundos de investimento é exercida por uma sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário, adiante designada por sociedade gestora, com sede principal e efectiva da administração em Portugal.

2 — As sociedades gestoras têm por objecto exclusivo a administração, em representação dos participantes, de um ou mais fundos de investimento imobiliário, não

podendo uma mesma sociedade gestora administrar simultaneamente fundos de investimento mobiliário e fundos de investimento imobiliário.

3 — As sociedades gestoras não podem transferir total ou parcialmente para terceiros os poderes de administração dos fundos de investimento que lhe são conferidos por lei.

4 — A CMVM pode, em casos excepcionais, a requerimento da sociedade gestora, obtido o acordo do depositário e considerando o interesse dos participantes, autorizar a substituição da sociedade gestora.

Artigo 7.º

Tipo de sociedade e capital

As sociedades gestoras adoptam a forma de sociedade anónima, sendo o respectivo capital social representado por acções nominativas.

Artigo 8.º

Administração e trabalhadores

É vedado aos membros dos órgãos de administração das sociedades gestoras e às pessoas que com as mesmas mantiverem contrato de trabalho exercer quaisquer funções noutras sociedades gestoras de fundos de investimento.

Artigo 9.º

Funções

1 — As sociedades gestoras, no exercício das suas funções, devem actuar no interesse exclusivo dos participantes.

2 — Compete às sociedades gestoras, em geral, a prática de todos os actos e operações necessários ou convenientes à boa administração do fundo de investimento, de acordo com critérios de elevada diligência e competência profissional, e, em especial:

- a) Seleccionar os valores que devem constituir o fundo de investimento, de acordo com a política de investimentos prevista no respectivo regulamento de gestão;
- b) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos prevista no regulamento de gestão e exercer os direitos directa ou indirectamente relacionados com os valores do fundo de investimento;
- c) Efectuar as operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados prevista no regulamento de gestão do fundo de investimento;
- d) Emitir, em ligação com o depositário, as unidades de participação e autorizar o seu reembolso;
- e) Determinar o valor patrimonial das unidades de participação;
- f) Manter em ordem a escrita do fundo de investimento;
- g) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo regulamento de gestão.

Artigo 10.º

Fundos próprios

Os fundos próprios das sociedades gestoras não podem ser inferiores às seguintes percentagens do valor líquido global dos fundos de investimento que administrem:

- a) Até 75 milhões de euros — 1 %;
- b) No excedente — 0,1 %.

Artigo 11.º

Operações vedadas

Às sociedades gestoras é especialmente vedado:

- a) Contrair empréstimos por conta própria;
- b) Adquirir, por conta própria, unidades de participação de fundos de investimento imobiliário ou mobiliário, com excepção dos fundos de tesouraria;
- c) Adquirir por conta própria outros valores mobiliários de qualquer natureza, com excepção dos de dívida pública, de títulos de participação e de obrigações admitidas à negociação em mercado regulamentado que tenham sido objecto de notação, correspondente pelo menos à notação A ou equivalente, por uma empresa de *rating* registada na CMVM ou internacionalmente reconhecida;
- d) Conceder crédito, incluindo prestação de garantias, por conta própria;
- e) Adquirir, por conta própria, imóveis que não sejam indispensáveis à sua instalação e funcionamento ou à prossecução do seu objecto social;
- f) Efectuar, por conta própria, vendas a descoberto sobre valores mobiliários.

SECÇÃO III

Do depositário

Artigo 12.º

Requisitos

1 — Os valores mobiliários que constituam património do fundo de investimento devem ser confiados a um único depositário.

2 — Podem ser depositárias as instituições de crédito referidas nas alíneas a) a f) do artigo 3.º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de Dezembro, que disponham de fundos próprios não inferiores a 7,5 milhões de euros.

3 — O depositário deve ter a sua sede em Portugal ou, se tiver sede noutro Estado-Membro da Comunidade Europeia, deve estar estabelecido em Portugal através de sucursal.

4 — A substituição do depositário depende de autorização da CMVM.

Artigo 13.º

Funções

1 — Compete, designadamente, ao depositário:

- a) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei

e do regulamento de gestão do fundo de investimento, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;

- b) Pagar aos participantes a sua quota-parte dos resultados do fundo de investimento;
- c) Executar as instruções da sociedade gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao regulamento de gestão;
- d) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do fundo de investimento;
- e) Assegurar o reembolso aos participantes, dos pedidos de resgate das unidades de participação.

2 — Compete ainda ao depositário o registo das unidades de participação representativas do fundo de investimento não integradas em sistema centralizado.

SECÇÃO IV

Relações entre a sociedade gestora e o depositário

Artigo 14.º

Separação e independência

1 — As funções de administração e de depositário são, relativamente ao mesmo fundo de investimento, exercidas por entidades diferentes.

2 — A sociedade gestora e o depositário, no exercício das suas funções, devem agir de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes.

3 — As relações entre a sociedade gestora e o depositário são regidas por contrato escrito, sendo enviada à CMVM uma cópia do mesmo e das suas alterações.

Artigo 15.º

Responsabilidade

1 — A sociedade gestora e o depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do regulamento de gestão.

2 — A sociedade gestora e o depositário respondem, designadamente, pelos prejuízos causados aos participantes em consequência de erros e irregularidades na valorização do património do fundo de investimento e na distribuição dos resultados, definindo a CMVM, por regulamento, os termos de prestação das informações à CMVM e as condições em que os participantes devem ser compensados.

3 — O recurso por parte da sociedade gestora ou do depositário a serviços de terceiras entidades não afecta a responsabilidade prevista no n.º 1.

Artigo 16.º

Remuneração

1 — As remunerações dos serviços prestados pela sociedade gestora e pelo depositário constam expressamente do regulamento de gestão do fundo de investimento, podendo a comissão de gestão incluir uma parcela calculada em função do desempenho do fundo de investimento.

2 — O regulamento de gestão pode ainda prever a existência de comissões de subscrição e de resgate.

3 — A CMVM pode regulamentar o disposto no presente artigo, designadamente quanto às condições em que são admitidas as comissões de desempenho.

SECÇÃO V

Das entidades colocadoras e da subcontratação

Artigo 17.º

Entidades colocadoras

1 — Tendo em vista a colocação das unidades de participação junto do público, a sociedade gestora pode recorrer aos serviços de entidades colocadoras autorizadas pela CMVM e identificadas no regulamento de gestão.

2 — As entidades colocadoras referidas no número anterior exercem essa actividade por conta da sociedade gestora, de acordo com o contrato celebrado entre as mesmas, cujos termos, incluindo a indicação dos serviços relacionados com a subscrição que se comprometam a prestar e a correspondente remuneração, devem ser submetidos à aprovação da CMVM.

3 — No exercício da sua actividade, as entidades colocadoras respondem solidariamente com a sociedade gestora, perante os participantes, pelos prejuízos causados pelos seus actos e omissões.

4 — A CMVM pode definir, por regulamento, regras sobre as condições a que devem estar sujeitas as entidades colocadoras, no que se refere aos respectivos meios materiais e humanos, organização e funcionamento, tendo em vista a protecção dos interesses dos investidores.

Artigo 18.º

Subcontratação

As entidades gestoras podem recorrer a serviços de terceiras entidades idóneas e habilitadas para o efeito que se revelem convenientes para o exercício da sua actividade, designadamente os de prestação de conselhos especializados sobre as aplicações no âmbito da política de investimentos previamente definida e de execução das operações, sujeita às instruções e responsabilidade das sociedades gestoras, devendo as relações entre a sociedade gestora e estas entidades serem regidas por contrato escrito aprovado pela CMVM.

SECÇÃO VI

Da divulgação de informações

Artigo 19.º

Meios de divulgação

1 — Salvo disposição em contrário, os deveres de informação consagrados no presente diploma são cumpridos, em alternativa, através de publicação num jornal de grande circulação em Portugal, através de publicação no boletim editado pela entidade gestora de mercado regulamentado que, em regulamento da CMVM, seja considerado mais representativo, ou através de divulgação no sistema de difusão de informações da CMVM.

2 — Nos casos em que se efectue a publicação através de jornal ou do boletim referidos no número anterior, devem as sociedades gestoras enviar à CMVM uma cópia da publicação realizada, no prazo de três dias a contar da data da mesma.

CAPÍTULO II

Acesso e exercício da actividade

SECÇÃO I

Acesso à actividade

Artigo 20.º

Autorização dos fundos

1 — A constituição de fundos de investimento está sujeita a autorização da CMVM, e depende da apresentação de requerimento subscrito pela sociedade gestora, acompanhado dos projectos do regulamento de gestão, do prospecto, e dos contratos a celebrar com o depositário, com as entidades colocadoras e, sendo o caso, com as entidades referidas no artigo 18.º

2 — A CMVM pode solicitar à sociedade gestora informações complementares ou sugerir as alterações aos documentos que considere necessárias.

3 — A decisão deve ser notificada pela CMVM à requerente, no prazo de 60 dias a contar da data de entrada do requerimento ou, se for caso disso, a contar da data de entrada das informações complementares ou das alterações aos documentos referidas no número anterior, mas em caso algum depois de decorridos 90 dias sobre a data inicial de entrada do requerimento.

4 — A falta de notificação da decisão nos termos do número anterior constitui presunção de indeferimento tácito do pedido.

5 — A autorização caduca se a sociedade gestora a ela expressamente renunciar ou se o fundo de investimento não se constituir no prazo de 180 dias após a data de recepção da notificação da autorização.

6 — A CMVM pode revogar a autorização se nos 12 meses subsequentes à data de constituição do fundo de investimento este não atingir um património de € 5 000 000 ou não obedecer aos critérios de dispersão definidos em regulamento da CMVM.

Artigo 21.º

Constituição dos fundos

O fundo de investimento considera-se constituído no momento em que a importância correspondente à primeira subscrição de unidades de participação for integrada no respectivo activo, devendo esta data ser comunicada à CMVM.

SECÇÃO II

Do exercício da actividade em geral

Artigo 22.º

Regulamento de gestão

1 — A sociedade gestora elabora e mantém actualizado, relativamente a cada fundo de investimento, um regulamento de gestão que contém os elementos iden-

tificadores do fundo de investimento, da sociedade gestora e do depositário, e ainda os direitos e obrigações dos participantes, da sociedade gestora e do depositário, a política de investimentos do fundo de investimento e as condições da sua liquidação, devendo indicar, nomeadamente:

- a) A denominação do fundo de investimento, que contém a expressão «Fundo de Investimento Imobiliário», ou a abreviatura «F. I. Imobiliário», e a identificação do tipo não podendo aquela estar em desacordo com as políticas de investimentos e de distribuição dos resultados do fundo de investimento;
- b) A duração do fundo de investimento;
- c) O valor inicial das unidades de participação para efeitos de constituição do fundo de investimento;
- d) Os direitos inerentes às unidades de participação;
- e) A denominação e a sede da sociedade gestora;
- f) A denominação e a sede do depositário;
- g) As entidades colocadoras e os meios de comercialização das unidades de participação;
- h) A política de investimentos, de forma a identificar o seu objectivo, as actividades a desenvolver, designadamente no que respeita à aquisição de imóveis para revenda ou para arrendamento e o desenvolvimento de projectos de construção de imóveis, e o nível de especialização sectorial ou geográfica dos valores que integram o fundo de investimento;
- i) A política de distribuição dos resultados do fundo de investimento, definida objectivamente por forma, em especial, a permitir verificar se se trata de um fundo de investimento de capitalização ou de um fundo de investimento com distribuição, total ou parcial, dos resultados, e, neste caso, quais os critérios e periodicidade dessa distribuição;
- j) A possibilidade de endividamento e, caso prevista, a finalidade e limites do mesmo;
- l) O valor, modo de cálculo e as condições de cobrança das comissões referidas no artigo 16.º;
- m) Todos os encargos que, para além da comissão de gestão e de depósito, são suportados pelo fundo de investimento, nas condições a definir por regulamento da CMVM;
- n) O auditor do fundo de investimento;
- o) Outros elementos exigidos pela CMVM que, tendo em conta as especificidades apresentadas pelo fundo de investimento, sejam considerados relevantes.

2 — O regulamento de gestão deve ser colocado à disposição dos interessados nas instalações da sociedade gestora e do depositário e em todos os locais e através dos meios previstos para a comercialização das unidades de participação do fundo de investimento.

3 — As alterações ao regulamento de gestão estão sujeitas a aprovação prévia da CMVM, considerando-se aprovadas se esta não se lhes opuser no prazo de 15 dias a contar da data da recepção do respectivo pedido ou, se for caso disso, a contar da data da recepção das informações complementares ou das alterações sugeridas

pela CMVM, exceptuando-se, no entanto, as alterações ao regulamento de gestão previstas no artigo 39.º, as quais se consideram tacitamente indeferidas caso a CMVM, neste prazo, não notifique a decisão de aprovação.

4 — Excluem-se do disposto do número anterior, efectuando-se por mera comunicação à CMVM, as alterações relativas às seguintes matérias:

- a) Denominação e sede da sociedade gestora;
- b) Denominação e sede do depositário;
- c) Denominação e sede das entidades colocadoras;
- d) Redução das comissões a suportar pelo fundo de investimento ou pelos participantes, devendo ser indicada pela sociedade gestora a data da entrada em vigor destas alterações;
- e) Mera adaptação a alterações legislativas ou regulamentares.

5 — O regulamento de gestão e as alterações correspondentes são objecto de publicação, nos termos previstos no presente diploma.

Artigo 23.º

Prospecto

1 — A sociedade gestora elabora e mantém actualizado, relativamente a cada fundo de investimento, um prospecto, cujo conteúdo, definido por regulamento da CMVM, permita ao investidor tomar uma decisão esclarecida sobre o investimento que lhe é proposto.

2 — O prospecto deve conter menção esclarecendo que o mesmo inclui apenas a informação essencial sobre cada fundo de investimento e que informação mais detalhada, incluindo o regulamento de gestão e os documentos de prestação de contas do fundo de investimento, pode ser consultada pelos interessados nas instalações da sociedade gestora e do depositário e em todos os locais e através dos meios previstos para a comercialização das unidades de participação do fundo de investimento.

3 — As alterações ao prospecto que não digam respeito ao conteúdo do regulamento de gestão estão sujeitas à aprovação da CMVM nos termos previstos no n.º 3 do artigo anterior.

4 — Todas as acções publicitárias relativas ao fundo de investimento informam da existência do prospecto a que se refere este artigo, dos locais onde este pode ser obtido e dos meios da sua obtenção.

Artigo 24.º

Subscrição de unidades de participação

1 — Previamente à subscrição das unidades de participação, junto da sociedade gestora ou através das entidades colocadoras, deverá ser entregue aos subscritores um exemplar actualizado do prospecto.

2 — A subscrição de unidades de participação implica a aceitação do regulamento de gestão e confere à sociedade gestora os poderes necessários para realizar os actos de administração do fundo de investimento.

3 — As unidades de participação de um fundo de investimento não podem ser emitidas sem que a importância correspondente ao preço de subscrição seja efectivamente integrada no activo do fundo de investimento, salvo se se tratar de desdobramento de unidades já existentes.

4 — A CMVM pode definir, por regulamento, regras adicionais sobre a comercialização de unidades de participação dos fundos de investimento, em especial no que respeita às medidas destinadas a assegurar a prestação de informação adequada aos investidores nas diferentes modalidades de subscrição, quer presencial, quer à distância, e quanto à comercialização das unidades de participação fora do território português.

Artigo 25.º

Activo do fundo

1 — O activo de um fundo de investimento apenas pode ser constituído por imóveis e, a título acessório, por liquidez, sem prejuízo do disposto no n.º 7.

2 — Os imóveis podem integrar o activo de um fundo de investimento em direito de propriedade, de superfície, ou através de outros direitos com conteúdo equivalente, devendo encontrar-se livres de ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação.

3 — Os imóveis detidos pelos fundos de investimento correspondem a prédios urbanos ou fracções autónomas e devem estar localizados em Estados-Membros da Comunidade Europeia.

4 — Não podem ser adquiridos para os fundos de investimento imóveis em regime de compropriedade, excepto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de fracções autónomas do fundo de investimento e do disposto no número seguinte.

5 — Os fundos de investimento podem adquirir imóveis em regime de compropriedade com outros fundos de investimento ou com fundos de pensões, no âmbito do desenvolvimento de projectos de construção de imóveis, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal, o que deverá verificar-se logo que estejam reunidas as condições legais.

6 — Considera-se liquidez, para efeitos do disposto no n.º 1, numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

7 — A CMVM pode definir, por regulamento, outros valores que possam integrar o activo de um fundo de investimento.

Artigo 26.º

Actividades e operações permitidas

1 — Os fundos de investimento podem desenvolver as seguintes actividades:

- a) Aquisição de imóveis para arrendamento ou destinados a outras formas de exploração onerosa;
- b) Aquisição de imóveis para revenda.

2 — Os fundos de investimento podem ainda desenvolver projectos de construção de imóveis, com uma das finalidades previstas no número anterior e dentro dos limites definidos para cada tipo de fundo de investimento, podendo a CMVM definir, por regulamento, os termos e condições em que esta actividade pode ser desenvolvida.

3 — Os fundos de investimento podem adquirir imóveis cuja contraprestação seja diferida no tempo, considerando-se este tipo de operações para efeitos da determinação dos limites de endividamento definidos no presente diploma.

4 — A CMVM, pode definir, por regulamento, as condições e limites em que os fundos de investimento podem utilizar instrumentos financeiros derivados para fins de cobertura de riscos.

Artigo 27.º

Operações vedadas

1 — Aos fundos de investimento é especialmente vedado:

- a) Onerar por qualquer forma os seus valores, excepto para a obtenção de financiamento, dentro dos limites estabelecidos no presente diploma;
- b) Conceder crédito, incluindo a prestação de garantias;
- c) Efectuar promessas de venda de imóveis que ainda não estejam na titularidade do fundo de investimento, exceptuando-se as promessas de venda de imóveis efectuadas no âmbito da actividade referida no n.º 2 do artigo anterior.

2 — As sociedades gestoras não podem efectuar quaisquer transacções entre diferentes fundos de investimento que administrem.

Artigo 28.º

Conflito de interesses

1 — As sociedades gestoras devem actuar no exclusivo interesse dos participantes, relativamente à própria sociedade gestora e a entidades que com ela se encontrem em relação de domínio ou de grupo.

2 — Sempre que uma sociedade gestora administre mais de um fundo de investimento, deve considerar cada um deles como um cliente, tendo em vista a prevenção de conflitos de interesses e, quando inevitáveis, a sua resolução de acordo com princípios de equidade e não discriminação.

3 — Depende de autorização da CMVM, a requerimento da sociedade gestora, a aquisição e a alienação de imóveis às seguintes entidades:

- a) Sociedade gestora e depositário;
- b) Entidades que, directa ou indirectamente, detenham 10 % ou mais dos direitos de voto da sociedade gestora;
- c) Entidades cujos direitos de voto sejam pertencentes, em percentagem igual ou superior a 20 %, à sociedade gestora ou a uma entidade que, directa ou indirectamente, domine a sociedade gestora, ou por entidades dominadas, directa ou indirectamente, pela sociedade gestora;
- d) Membros do órgão de administração ou de direcção ou do conselho geral da sociedade gestora ou de entidade que, directa ou indirectamente, a domine;
- e) Entidades cujos direitos de voto sejam pertencentes, em percentagem igual ou superior a

20 %, a um ou mais membros do órgão de administração ou de direcção ou do conselho geral da sociedade gestora ou de entidade que, directa ou indirectamente, a domine;

- f) Entidades de cujos órgãos de administração ou de direcção ou de cujo conselho geral façam parte um ou mais administradores ou directores ou membros do conselho geral da sociedade gestora.

4 — O requerimento apresentado pela sociedade gestora, mencionado no número anterior, deve ser devidamente justificado e acompanhado dos pareceres elaborados por dois peritos avaliadores independentes, em cumprimento do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo seguinte, podendo a CMVM, em caso de dúvida, ou caso considere o valor da aquisição ou alienação excessivo ou insuficiente, solicitar nova avaliação do imóvel por um terceiro perito avaliador, por ela designado.

5 — Os valores determinados pelos peritos avaliadores referidos no número anterior servem de referência ao preço da transacção proposta, não podendo este preço ser superior, no caso de aquisição do imóvel pelo fundo de investimento, ao menor dos valores determinados pelos peritos, nem inferior, no caso da alienação do imóvel pelo fundo de investimento, ao maior dos valores determinados pelos peritos.

6 — O arrendamento ou outras formas de exploração onerosa de imóveis do fundo de investimento que tenham como contraparte as entidades referidas no n.º 3 apenas se pode verificar dentro das condições e limites estabelecidos em regulamento da CMVM.

7 — A sociedade gestora deve conhecer as relações previstas no n.º 3.

Artigo 29.º

Avaliação de imóveis e peritos avaliadores

1 — Os imóveis de fundos de investimento devem ser avaliados por, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes, nas seguintes situações:

- a) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transacção;
- b) Previamente ao desenvolvimento de projectos de construção, por forma, designadamente, a determinar o valor do imóvel a construir;
- c) Sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
- d) Com uma periodicidade mínima de dois anos.

2 — São definidos por regulamento da CMVM os requisitos de competência e independência dos peritos avaliadores no âmbito da actividade desenvolvida para efeitos do presente diploma, os critérios e normas técnicas de avaliação dos imóveis, o conteúdo dos relatórios de avaliação e as condições de divulgação destes relatórios ou das informações neles contidas, bem como do seu envio à CMVM.

3 — A CMVM pode definir, por regulamento, outros requisitos a cumprir pelos peritos avaliadores independentes, designadamente quanto ao seu registo junto da CMVM.

Artigo 30.º**Cálculo e divulgação do valor patrimonial das unidades de participação**

1 — O valor patrimonial das unidades de participação é calculado de acordo com a periodicidade estabelecida no respectivo regulamento de gestão, dentro dos limites e condições definidos por regulamento da CMVM, sendo este, no mínimo, calculado mensalmente, com referência ao último dia do mês respectivo.

2 — As regras de valorização do património dos fundos de investimento são definidas por regulamento da CMVM.

3 — O valor patrimonial das unidades de participação é divulgado no dia seguinte ao do seu apuramento através de publicação nos termos previstos no presente diploma, bem como nos locais e através dos meios previstos para a comercialização das unidades de participação do fundo de investimento.

4 — A CMVM pode definir, por regulamento, os termos e condições em que as sociedades gestoras podem publicar, sob qualquer forma, medidas ou índices de rentibilidade e risco dos fundos de investimento e as regras a que obedecerá o cálculo dessas medidas ou índices.

SECÇÃO III**Regime financeiro****Artigo 31.º****Contas dos fundos**

1 — A contabilidade dos fundos de investimento é organizada de harmonia com as normas emitidas pela CMVM.

2 — As contas dos fundos de investimento compreendem o balanço, a demonstração de resultados, a demonstração dos fluxos de caixa e os respectivos anexos, sendo elaboradas de acordo com as normas a que se refere o número anterior.

3 — As contas dos fundos de investimento são encerradas anualmente com referência a 31 de Dezembro, e, acompanhadas do relatório de gestão, são objecto de relatório de auditoria elaborado por auditor registado junto da CMVM que não faça parte do órgão de fiscalização da sociedade gestora.

4 — As sociedades gestoras devem igualmente elaborar relatório de gestão e contas semestrais dos fundos de investimento, com referência a 30 de Junho, que são objecto de parecer pelo auditor do fundo de investimento.

5 — O relatório de gestão referido nos n.ºs 3 e 4 deve conter uma descrição das actividades do respectivo período, bem como outras informações que permitam aos participantes formar um juízo fundamentado sobre a evolução da actividade e os resultados do fundo de investimento, podendo a CMVM definir, por regulamento, a inclusão de outros elementos que considere relevantes.

6 — No relatório de auditoria ou parecer o auditor deve pronunciar-se, entre outros aspectos, sobre:

- a) O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do fundo de investimento;
- b) A inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do fundo de investimento;

- c) A adequada valorização, pela sociedade gestora, dos valores do fundo de investimento;
- d) O controlo das operações referidas no n.º 2 do artigo 27.º e nos n.ºs 3 e 6 do artigo 28.º;
- e) O controlo das operações de subscrição e, sendo o caso, de resgate das unidades de participação do fundo de investimento.

7 — O auditor do fundo de investimento deve comunicar à CMVM, com a maior brevidade, os factos de que tenha tido conhecimento no exercício das suas funções e que sejam susceptíveis de constituir infracção às normas legais ou regulamentares que regulam o exercício da actividade dos fundos de investimento ou que possam determinar a escusa de opinião ou a emissão de opinião adversa ou com reservas, designadamente no que respeita aos aspectos sobre os quais o auditor está obrigado a pronunciar-se no âmbito do disposto no número anterior.

Artigo 32.º**Prestação de informações**

1 — Nos dois meses seguintes às datas referidas nos n.ºs 3 e 4 do artigo anterior, as sociedades gestoras devem publicar um aviso com menção de que os documentos de prestação de contas de cada fundo de investimento, compreendendo o relatório de gestão, as contas e o relatório de auditoria ou parecer do auditor, se encontram à disposição do público em todos os locais e através dos meios previstos para a comercialização das unidades de participação do fundo de investimento e de que os mesmos serão enviados sem encargos aos participantes que o requeiram.

2 — As sociedades gestoras devem publicar trimestralmente, com referência ao último dia do mês imediatamente anterior, a composição discriminada das aplicações de cada fundo de investimento que administrem e outros elementos de informação nos termos definidos por regulamento da CMVM.

3 — As sociedades gestoras devem publicar, nos locais e através dos meios previstos no n.º 1, um aviso da distribuição dos resultados dos fundos de investimento.

4 — Os elementos indicados nos números anteriores, bem como outros previstos em regulamento, são enviados à CMVM nos prazos e condições que esta venha a definir.

5 — As sociedades gestoras são obrigadas a prestar à CMVM quaisquer elementos de informação relativos à sua situação, à dos fundos de investimento que administrem e às operações realizadas, que lhes sejam solicitados.

6 — Sem prejuízo de exigências legais ou regulamentares mais rigorosas, as sociedades gestoras conservarão em arquivo, pelo prazo mínimo de cinco anos, todos os documentos e registos relativos aos fundos de investimento que administrem.

SECÇÃO IV**Das vicissitudes dos fundos****Artigo 33.º****Fusão e transformação de fundos**

A CMVM define, por regulamento, as condições e o processo de fusão de fundos de investimento, bem como de transformação do respectivo tipo.

Artigo 34.º**Liquidação**

1 — A liquidação de um fundo de investimento realiza-se nos termos previstos no respectivo regulamento de gestão e de acordo com as condições definidas no presente diploma para cada tipo de fundo de investimento.

2 — Tomada a decisão de liquidação, fundada no interesse dos participantes, com salvaguarda da defesa do mercado, deve a mesma ser imediatamente comunicada à CMVM e publicada, contendo a indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação.

3 — O reembolso das unidades de participação deve ocorrer no prazo máximo de um ano a contar da data de início da liquidação do fundo, podendo a CMVM, em casos excepcionais e a pedido da sociedade gestora, devidamente fundamentado, prorrogar este prazo.

4 — Durante o período de liquidação, mantêm-se as obrigações de prestação de informações referidas no artigo 32.º, devendo ser enviada mensalmente à CMVM uma memória explicativa da evolução do processo de liquidação do fundo.

5 — O valor final de liquidação do fundo de investimento é divulgado pela sociedade gestora, nos locais e através dos meios previstos para a comercialização das unidades de participação do fundo de investimento, no decurso dos cinco dias subsequentes ao seu apuramento definitivo, devendo as contas de liquidação do fundo de investimento ser enviadas à CMVM dentro do mesmo prazo.

Artigo 35.º**Liquidação compulsiva**

1 — Quando, em virtude da violação do regulamento de gestão ou das disposições legais e regulamentares que regem os fundos de investimento, os interesses dos participantes e da defesa do mercado o justifiquem, a CNVM pode determinar a liquidação de um fundo de investimento.

2 — O processo de liquidação inicia-se com a notificação da decisão à sociedade gestora, ao depositário e, quando for o caso, às entidades colocadoras, aplicando-se o disposto nos n.ºs 2 a 5 do artigo anterior, com as necessárias adaptações.

3 — A liquidação a que se refere o presente artigo pode ser entregue a liquidatário ou liquidatários designados pela CMVM, que fixará a respectiva remuneração, a qual constitui encargo da sociedade gestora, cabendo neste caso aos liquidatários os poderes que a lei atribui à sociedade gestora, mantendo-se, todavia, os deveres impostos ao depositário.

CAPÍTULO III**Dos fundos de investimento imobiliário abertos****Artigo 36.º****Subscrições e resgates**

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 24.º, a subscrição e o resgate das unidades de participação de um fundo de investimento aberto são realizados de acordo com as condições definidas no respectivo regulamento

de gestão, dentro dos limites e condições definidos por regulamento da CMVM, devendo ser indicado, nomeadamente:

- a) A periodicidade das subscrições e dos resgates das unidades de participação do fundo de investimento;
- b) O número mínimo de unidades de participação exigidos em cada subscrição;
- c) O valor das unidades de participação para efeitos de subscrição e de resgate;
- d) O prazo máximo de reembolso dos pedidos de resgate;
- e) A forma de determinação do preço de emissão e de resgate das unidades de participação;
- f) O valor, modo de cálculo e condições de cobrança das comissões referidas no n.º 2 do artigo 16.º

2 — Em casos excepcionais, devidamente fundamentados pela sociedade gestora, pode a CMVM permitir a prorrogação do prazo referido na alínea d) do número anterior.

3 — Os participantes podem exigir o resgate das unidades de participação de um fundo de investimento aberto mediante solicitação dirigida ao depositário.

Artigo 37.º**Suspensão das subscrições ou dos resgates**

1 — Quando os pedidos de resgate de unidades de participação excederem os de subscrição, num só dia, em 5 % do activo total do fundo de investimento ou, num período não superior a cinco dias seguidos, em 10 % do mesmo activo, a sociedade gestora poderá suspender as operações de resgate.

2 — A sociedade gestora deve suspender as operações de resgate ou de emissão quando, apesar de não se verificarem as circunstâncias previstas no número anterior, o interesse dos participantes o aconselhe.

3 — Decidida a suspensão, a sociedade gestora deve promover a afixação, bem visível, em todos os locais e através dos meios previstos para a comercialização das unidades de participação do fundo de investimento, de um aviso destinado a informar o público sobre a situação de suspensão e, logo que possível, a sua duração.

4 — As suspensões previstas nos n.ºs 1 e 2 e as razões que as determinarem devem ser imediatamente comunicadas pela sociedade gestora à CMVM.

5 — A suspensão do resgate não abrange os pedidos que tenham sido apresentados até ao fim do dia anterior ao do envio da comunicação à CMVM.

6 — A CMVM, por sua iniciativa ou a solicitação da sociedade gestora, pode, quando ocorram circunstâncias excepcionais susceptíveis de perturbarem a normal actividade do fundo de investimento ou de porem em risco os legítimos interesses dos investidores, determinar a suspensão da subscrição ou do resgate das unidades de participação do fundo de investimento, a qual produz efeitos imediatos relativamente a todos os pedidos de resgate que, no momento da notificação da suspensão, não tenham sido satisfeitos.

7 — A suspensão do resgate, nos termos do presente artigo, não determina a suspensão simultânea da subscrição, mas a subscrição de unidades de participação

só pode efectuar-se mediante declaração escrita do participante de que tomou prévio conhecimento da suspensão do resgate.

Artigo 38.º

Composição do património

1 — Aos fundos de investimento abertos são aplicáveis as seguintes regras:

- a) O valor dos imóveis não pode representar menos de 80% do activo total do fundo de investimento;
- b) O desenvolvimento de projectos de construção não pode representar, no seu conjunto, mais de 10% do activo total do fundo de investimento;
- c) O valor de um imóvel não pode representar mais de 20% do activo total do fundo de investimento;
- d) O valor dos imóveis arrendados, ou objecto de outras formas de exploração onerosa, a uma única entidade ou a um conjunto de entidades que, nos termos da lei, se encontrem em relação de domínio ou de grupo, ou que sejam dominadas, directa ou indirectamente, por uma mesma pessoa, singular ou colectiva, não pode superar 20% do activo total do fundo de investimento;
- e) O fundo de investimento pode endividar-se até um limite de 10% do seu activo total.

2 — Para efeitos de apuramento do limite definido na alínea b) do número anterior, são considerados os imóveis destinados ao desenvolvimento de projectos de construção, ainda que os referidos projectos não tenham sido iniciados.

3 — Para efeitos do disposto na alínea c) do n.º 1, constitui um imóvel, o conjunto das fracções autónomas de um mesmo edifício submetido ao regime da propriedade horizontal, e o conjunto de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afectas ao uso de todas ou algumas unidades ou fracções que os compõem.

4 — A sociedade gestora deve conhecer as relações previstas na alínea d) do n.º 1.

5 — Os limites definidos nas alíneas a) a d) do n.º 1 são aferidos em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses, devendo ser respeitados no prazo de dois anos a contar da data de constituição do fundo de investimento.

6 — Em casos devidamente fundamentados pela sociedade gestora, poderá a CMVM autorizar que os fundos de investimento detenham transitivamente uma estrutura patrimonial que não respeite algumas das alíneas do n.º 1.

7 — A CMVM pode fixar regras técnicas sobre a estrutura patrimonial dos fundos de investimento, designadamente quanto ao cálculo do valor de cada projecto para efeitos de determinação do limite referido na alínea b) do n.º 1.

Artigo 39.º

Alterações ao regulamento de gestão

1 — Devem ser comunicadas individualmente a cada participante, no prazo máximo de 30 dias após a noti-

ficação da decisão de aprovação da CMVM, as alterações ao regulamento de gestão das quais resulte:

- a) A substituição da sociedade gestora;
- b) A substituição do depositário;
- c) Um aumento das comissões a suportar pelo fundo de investimento;
- d) A modificação substancial da política de investimentos como tal considerada pela CMVM;
- e) A modificação da política de distribuição dos resultados do fundo de investimento.

2 — As alterações ao regulamento de gestão referidas no número anterior entram em vigor 45 dias após a notificação da decisão de aprovação da CMVM.

3 — As alterações ao regulamento de gestão das quais resulte um aumento da comissão de resgate ou um agravamento das condições de cálculo da mesma, só podem ser aplicadas às unidades de participação subscritas após a data de entrada em vigor dessas alterações.

Artigo 40.º

Liquidação

1 — Os participantes em fundos de investimento abertos não podem exigir a liquidação ou partilha do respectivo fundo de investimento.

2 — A decisão de liquidação deve ser comunicada individualmente a cada participante.

3 — A decisão de liquidação determina a imediata suspensão das operações de subscrição e de resgate das unidades de participação do fundo de investimento.

CAPÍTULO IV

Dos fundos de investimento imobiliário fechados

Artigo 41.º

Administração

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 6.º, a administração dos fundos de investimento fechados pode ainda ser exercida por alguma das instituições de crédito referidas nas alíneas a) a f) do artigo 3.º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de Dezembro, que disponham de fundos próprios não inferiores a € 7 500 000.

2 — Às entidades gestoras referidas no número anterior não é aplicável o disposto nos artigos 7.º, 10.º, 11.º e 14.º

Artigo 42.º

Oferta pública e particular

1 — A oferta de distribuição de unidades de participação de fundos de investimento fechados pode ser pública ou particular.

2 — A concessão do registo da oferta pública pela CMVM implica a aprovação oficiosa do prospecto, cujo conteúdo, que inclui o regulamento de gestão do fundo de investimento, é definido, em conformidade com o disposto no artigo 139.º do Código dos Valores Mobiliários, por regulamento da CMVM.

3 — O prazo da oferta de distribuição tem a duração máxima de 60 dias, ocorrendo a liquidação financeira para todos os participantes no final do prazo estabelecido.

4 — Quando o interesse dos investidores o justifique, pode ser recusada a autorização para a constituição de novos fundos de investimento fechados enquanto não estiver integralmente realizado o capital de outros fundos de investimento fechados administrados pela mesma sociedade gestora.

Artigo 43.º

Duração do fundo

1 — Os fundos de investimento fechados podem ter duração determinada ou indeterminada.

2 — Nos fundos de investimento fechados de duração determinada esta não pode exceder 10 anos, sendo permitida a sua prorrogação uma ou mais vezes, por períodos não superiores ao inicial, desde que obtida a autorização da CMVM e a deliberação favorável da assembleia de participantes, e o regulamento de gestão permita o resgate das unidades de participação pelos participantes que, por escrito, tenham manifestado estar contra a prorrogação.

3 — Os fundos de investimento fechados com duração indeterminada só são autorizados se no regulamento de gestão estiver prevista a admissão à negociação das respectivas unidades de participação em mercado regulamentado.

Artigo 44.º

Aumentos e reduções de capital

1 — Mediante autorização da CMVM, podem ser realizados aumentos e reduções de capital, desde que essa possibilidade se encontre prevista no regulamento de gestão.

2 — O aumento do capital deve respeitar as seguintes condições:

- a) Terem decorrido pelo menos seis meses desde a data de constituição do fundo de investimento ou desde a data de realização do último aumento de capital;
- b) Ser objecto de deliberação favorável em assembleia de participantes, nas condições definidas no regulamento de gestão, devendo a deliberação definir igualmente as condições do aumento, designadamente se a subscrição é reservada aos actuais participantes do fundo de investimento;
- c) Ser precedido da elaboração de relatórios de avaliação dos imóveis do fundo de investimento, por dois peritos independentes, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento;
- d) O preço de subscrição deve ser definido pela sociedade gestora, com base em critérios objectivos e devidamente fundamentados no prospecto da oferta, tomando como referência o valor patrimonial das unidades de participação, e, para os fundos de investimento admitidos à negociação em mercado regulamentado, considerando ainda o valor de mercado das unidades

de participação, devendo, em qualquer dos casos, o auditor do fundo de investimento emitir parecer sobre o preço assim fixado.

3 — A redução do capital apenas se pode verificar em caso de reembolso das unidades de participação dos participantes que se tenham manifestado contra a prorrogação da duração do fundo de investimento e em casos excepcionais, devidamente justificados pela sociedade gestora, devendo ser respeitadas, com as devidas adaptações, as condições previstas nas alíneas b), c) e d) do número anterior.

4 — A CMVM pode definir, por regulamento, os termos de divulgação da informação contida no parecer do auditor, nos relatórios de avaliação considerados para efeitos dos aumentos e reduções do capital do fundo de investimento e noutros elementos de informação.

Artigo 45.º

Assembleia de participantes

1 — Dependem de deliberação favorável da assembleia de participantes:

- a) O aumento das comissões que constituem encargo do fundo de investimento;
- b) A modificação substancial da política de investimentos do fundo de investimento;
- c) A modificação da política de distribuição dos resultados do fundo de investimento;
- d) O aumento e redução do capital do fundo de investimento;
- e) A prorrogação da duração do fundo de investimento;
- f) A substituição da sociedade gestora;
- g) A liquidação do fundo de investimento nos termos previstos no artigo 47.º

2 — Em caso algum, a assembleia pode pronunciar-se sobre decisões concretas de investimento ou aprovar orientações ou recomendações sobre esta matéria que não se limitem ao exercício da competência referida na alínea b) do número anterior.

3 — O regulamento de gestão deve definir as regras de convocação e funcionamento e as competências da assembleia, aplicando-se, na sua falta ou insuficiência, o disposto na lei para as sociedades anónimas.

Artigo 46.º

Composição do património

1 — Aos fundos de investimento fechados objecto de oferta pública de subscrição é aplicável o disposto no artigo 38.º, com as seguintes adaptações:

- a) O desenvolvimento de projectos de construção não pode representar, no seu conjunto, mais de 50 % do activo total do fundo de investimento;
- b) O valor de um imóvel não pode representar mais de 25 % do activo total do fundo de investimento;
- c) O valor dos imóveis arrendados, ou objecto de outras formas de exploração onerosa, a uma

única entidade ou a um conjunto de entidades que, nos termos da lei, se encontrem em relação de domínio ou de grupo, ou que sejam dominadas, directa ou indirectamente, por uma mesma pessoa, singular ou colectiva, não pode superar 25 % do activo total do fundo de investimento;

- d) O fundo de investimento pode endividar-se até um limite de 25 % do seu activo total.

2 — Em caso de aumento de capital do fundo de investimento, o limite definido na alínea a) do n.º 1 do artigo 38.º deve ser respeitado no prazo de um ano a contar da data do aumento de capital, relativamente ao montante do aumento.

Artigo 47.º

Liquidação

Os participantes dos fundos de investimento fechados podem exigir a respectiva liquidação, desde que tal possibilidade esteja prevista no regulamento de gestão ou quando, prevendo este a admissão à negociação em mercado regulamentado das unidades de participação, esta se não verifique no prazo de 12 meses a contar da data de constituição do fundo.

Artigo 48.º

Fundos de investimento objecto de subscrição particular

1 — Aos fundos de investimento fechados objecto de oferta particular de subscrição é aplicável o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 38.º, podendo os mesmos endividarem-se até um limite de 30 % do respectivo activo total.

2 — Aos mesmos fundos de investimento não é aplicável o disposto no artigo 23.º e no n.º 4 do artigo 31.º, nem, desde que obtido o acordo da totalidade dos participantes relativamente a cada operação, o disposto nos n.ºs 3 e 6 do artigo 28.º

3 — A CMVM pode estabelecer, por regulamento, as condições e procedimentos mediante os quais um fundo de investimento objecto de oferta pública de distribuição pode ficar sujeito ao disposto no presente artigo.

CAPÍTULO V

Dos fundos de investimento imobiliário mistos

Artigo 49.º

Regime aplicável

Os fundos de investimento mistos regem-se, para além do disposto nos capítulos I e II, pelo disposto no presente capítulo e, subsidiariamente, no capítulo anterior, em tudo o que não for incompatível com a sua natureza.

Artigo 50.º

Capital fixo e variável

1 — O capital dos fundos de investimento mistos é composto por uma parte fixa e por uma parte variável,

representadas por duas categorias distintas de unidades de participação.

2 — A parte fixa do capital do fundo de investimento misto não pode ser inferior à parte variável do mesmo.

Artigo 51.º

Categorias de unidades de participação

1 — As unidades de participação representativas da parte fixa do capital do fundo de investimento misto conferem o direito à participação em assembleia de participantes e à partilha do respectivo património líquido em caso de liquidação.

2 — As unidades de participação representativas da parte variável do capital do fundo de investimento misto apenas conferem direito:

- À distribuição prioritária de uma quota-parte dos resultados do fundo de investimento;
- Ao resgate das unidades de participação, nos termos definidos no presente diploma e no regulamento de gestão do fundo de investimento;
- Ao reembolso prioritário do seu valor em caso de liquidação do fundo de investimento.

Artigo 52.º

Distribuição dos resultados

O regulamento de gestão define, de forma clara e objectiva, quanto à distribuição dos resultados referentes às unidades de participação representativas da parte variável do capital do fundo de investimento misto:

- O modo de cálculo da percentagem dos resultados do fundo de investimento a distribuir;
- A periodicidade e datas de distribuição.

Artigo 53.º

Subscrições e resgates

1 — A comercialização de unidades de participação representativas da parte variável do capital do fundo de investimento misto só pode ter início após a integral subscrição das unidades de participação representativas da parte fixa do capital do mesmo fundo de investimento e nas condições definidas no respectivo regulamento de gestão.

2 — O preço de subscrição e de resgate das unidades de participação representativas da parte variável do capital do fundo de investimento corresponde ao valor fixado no respectivo regulamento de gestão, acrescido ou diminuído, respectivamente, de eventuais comissões de subscrição ou resgate, a suportar pelos participantes.

3 — Às subscrições e resgates das unidades de participação representativas da parte variável do capital do fundo de investimento misto é aplicável, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 36.º

4 — A CMVM pode determinar a transformação de um fundo de investimento misto em fechado, caso a subscrição das unidades de participação representativas da parte variável do capital do fundo não se verifique no prazo de dois anos a contar da respectiva data de constituição.

Artigo 54.º

Suspensão das subscrições e resgates

1 — À suspensão das subscrições e resgates das unidades de participação representativas da parte variável do capital do fundo de investimento misto é aplicável, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 37.º

2 — Logo que a parte variável do capital do fundo de investimento misto iguale a parte fixa do mesmo, suspendem-se automaticamente as subscrições das unidades de participação representativas daquela, devendo o regulamento de gestão do fundo de investimento estabelecer os critérios de rateio para os pedidos de subscrição que ainda não tenham sido satisfeitos.

3 — A suspensão referida no número anterior só pode ser levantada em caso de aumento da parte fixa do capital do fundo de investimento ou da ocorrência de resgates representativos de, pelo menos, 10% da mesma.

Artigo 55.º

Composição do património

Aos fundos de investimento mistos é aplicável o disposto no artigo 38.º, com as seguintes adaptações:

- a) O desenvolvimento de projectos de construção não pode representar, no seu conjunto, mais de 30% do activo total do fundo de investimento;
- b) O fundo de investimento pode endividar-se até um limite de 15% do seu activo total.

Artigo 56.º

Outras disposições

É aplicável aos fundos de investimento mistos o disposto nos artigos 39.º e 40.º, quanto aos titulares de unidades de participação representativas da parte variável do capital do fundo de investimento.

CAPÍTULO VI

Da comercialização em Portugal de participações em instituições de investimento colectivo em valores imobiliários, com sede ou que sejam administradas por entidades com sede no estrangeiro.

Artigo 57.º

Autorização

1 — A comercialização em Portugal das participações em instituições de investimento colectivo em valores imobiliários com sede ou que sejam administradas por entidade gestora com sede no estrangeiro está sujeita a autorização da CMVM.

2 — O processo de autorização deve ser instruído nos termos definidos por regulamento da CMVM.

3 — A autorização só será concedida se as instituições de investimento colectivo referidas no n.º 1 e o modo previsto para a comercialização das respectivas participações conferirem aos participantes condições de segurança e protecção análogas às dos fundos de investimento domiciliados em Portugal.

Artigo 58.º

Publicidade e informações

1 — As instituições de investimento colectivo podem fazer publicidade da comercialização das respectivas participações em território português, com observância das disposições nacionais sobre publicidade.

2 — As instituições de investimento colectivo abrangidas por este capítulo devem difundir, em língua portuguesa, nas modalidades aplicáveis aos fundos de investimento domiciliados em Portugal, os documentos e as informações que devam ser publicitados no Estado de origem.

3 — Caso os elementos referidos no número anterior não sejam suficientes para assegurar o cumprimento do disposto no n.º 3 do artigo anterior, a CMVM pode determinar a difusão de documentos e informações complementares.

CAPÍTULO VII

Supervisão e regulamentação

Artigo 59.º

Supervisão

Compete à CMVM a fiscalização do disposto no presente diploma, sem prejuízo da competência do Banco de Portugal em matéria de supervisão das instituições de crédito e das sociedades financeiras e do Instituto do Consumidor em matéria de publicidade.

Artigo 60.º

Regulamentação

Compete igualmente à CMVM a elaboração dos regulamentos necessários à concretização e ao desenvolvimento do disposto no presente diploma, nomeadamente no que respeita às seguintes matérias:

- a) Critérios de dispersão das unidades de participação de cada fundo de investimento;
- b) Condições de admissão de comissões de desempenho e encargos que, para além da comissão de gestão e de depósito, são susceptíveis de serem suportados pelo fundo de investimento;
- c) Conteúdo do prospecto dos fundos de investimento;
- d) Condições de comercialização de unidades de participação, em especial no que respeita às subscrições e resgates, bem como as condições a observar pelas entidades colocadoras;
- e) Valores susceptíveis de integrar o activo dos fundos de investimento, para além dos previstos no presente diploma;
- f) Termos e condições de desenvolvimento pelos fundos de investimento de projectos de construção de imóveis;
- g) Condições e limites de utilização de instrumentos financeiros derivados para fins de cobertura de riscos;
- h) Condições e limites de arrendamento ou de outras formas de exploração onerosa de imóveis do fundo de investimento no âmbito de contratos celebrados com as entidades previstas no n.º 3 do artigo 28.º;
- i) Condições de competência e independência dos peritos avaliadores e critérios e normas técnicas de avaliação dos imóveis;

- j) Regras de valorização do património de cada fundo de investimento e periodicidade e condições de cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;
- l) Termos e condições em que as sociedades gestoras podem tornar público, sob qualquer forma, medidas ou índices de rentabilidade e risco dos fundos de investimento e as regras a que obedecerá o cálculo dessas medidas ou índices;
- m) Regras menos exigentes em matéria de composição do património dos fundos de investimento, de deveres de informação e de prevenção de conflitos de interesse, nos casos em que o presente diploma o permita;
- n) Contabilidade dos fundos de investimento e conteúdo do relatório de gestão;
- o) Informações, em geral, a prestar ao público e à CMVM, bem como os respectivos prazos e condições de divulgação;
- p) As condições e processo de fusão de fundos de investimento e de transformação do respectivo tipo;
- q) Regras de instrução de processos de autorização de comercialização em Portugal de instituições de investimento colectivo em valores imobiliários domiciliados fora de Portugal.

Decreto-Lei n.º 61/2002

de 20 de Março

A transparência das participações qualificadas em sociedades abertas é elemento essencial à integridade e ao regular funcionamento dos mercados relativamente aos valores mobiliários emitidos por essas sociedades, em particular no que respeita à adequada formação das decisões dos investidores e a uma clara percepção do controlo dessas sociedades.

Tem-se verificado que os deveres de comunicação de participações qualificadas nem sempre permitem atingir aquele desiderato, nomeadamente quando tais participações são detidas por entidades inseridas numa cadeia complexa de pessoas colectivas ou com sede em jurisdições não cooperantes com as autoridades de supervisão. São essas situações que as alterações propostas visam ultrapassar, concretizando os deveres de comunicação de participação qualificada, por forma a que sejam sempre do conhecimento do mercado e da autoridade de supervisão os reais detentores dessas participações, não sendo considerado suficiente o conhecimento de titulares que, muitas vezes, apenas o são em sentido formal.

Dada a importância da matéria em causa, estabelece-se um mecanismo que visa impedir a utilização de participações qualificadas de modo não transparente, estabelecendo-se a suspensão dos direitos inerentes aos valores mobiliários que integram essa participação. Por razões de eficácia estabelece-se que a suspensão desses direitos é automática e não depende de quaisquer procedimentos posteriores, sejam administrativos ou de outra natureza.

A importância das medidas mencionadas para a credibilidade e integridade do mercado de valores mobiliários, o envolvimento das autoridades portuguesas no movimento internacional de luta contra a utilização do mercado de valores mobiliários para a prática de actividades ilícitas, bem como as expectativas e o consenso

que as mesmas geraram, determinam a necessidade e justificam a urgência da aprovação do presente diploma.

Foram ouvidos a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, o Banco de Portugal, o Instituto de Seguros de Portugal e a BVLP — Sociedade Gestora de Mercados Regulamentados, S. A.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo único

Os artigos 16.º e 17.º do Código dos Valores Mobiliários, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 486/99, de 13 de Novembro, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 16.º

[...]

1 —
 2 —
 3 — A comunicação efectuada nos termos dos números anteriores deve identificar toda a cadeia de entidades a quem a participação qualificada deve ser imputada nos termos do n.º 1 do artigo 20.º, independentemente da lei a que se encontrem sujeitas.

4 — Na ausência de comunicação, se esta não respeitar o disposto no número anterior ou se, em qualquer caso, existirem fundadas dúvidas sobre a identidade das pessoas a quem possam ser imputados os direitos de voto respeitantes a uma participação qualificada, nos termos do n.º 1 do artigo 20.º, ou sobre o cumprimento cabal dos deveres de comunicação, a CMVM notifica deste facto os interessados, os órgãos de administração e fiscalização e o presidente da mesa da assembleia geral da sociedade aberta em causa.

5 — Até 30 dias após a notificação, podem os interessados apresentar prova destinada a esclarecer os aspectos suscitados na notificação da CMVM, ou tomar medidas com vista a assegurar a transparência da titularidade das participações qualificadas.

6 — Se os elementos aduzidos ou as medidas tomadas pelos interessados não puserem fim à situação, a CMVM informa o mercado da falta de transparência quanto à titularidade das participações qualificadas em causa.

7 — A partir da comunicação ao mercado feita pela CMVM nos termos do número anterior, fica imediata e automaticamente suspenso o exercício do direito de voto e dos direitos de natureza patrimonial, com excepção do direito de preferência na subscrição em aumentos de capital, inerentes à participação qualificada em causa, até que a CMVM informe o mercado e as entidades referidas no n.º 4 de que a titularidade da participação qualificada é considerada transparente.

8 — Os direitos patrimoniais referidos no número anterior que caibam à participação afectada são depositados em conta especial aberta junto de instituição de crédito habilitada a receber depósitos em Portugal, sendo proibida a sua movimentação a débito enquanto durar a suspensão.

9 — Antes de tomar as medidas estabelecidas nos n.ºs 4, 6 e 7, a CMVM dará conhecimento das mesmas ao Banco de Portugal e ao Instituto de Seguros de Portugal sempre que nelas estejam envolvidas entidades sujeitas à respectiva supervisão.