



WILDER DALA QUINJANGO
Superando desafios, inspirando mentes
com paixão e propósito



CEU INACIO MONTEIRO

Cuidando da segurança e do bem-estar da comunidade



Coordenaram esta edição: Manuel Francisco Neto / Maria Mbuanda Caneca Gunza Francisco / Vilma Maria da Silva

<https://primeiraevolucao.com.br>



<https://doi.org/10.52078/issn2675-2573.rpe.60>

Editor Responsável: Antônio Raimundo Pereira Medrado
Editor correspondente (ANGOLA): Manuel Francisco Neto

Coordenação editorial:

Ana Paula de Lima
Andreia Fernandes de Souza
Antônio Raimundo Pereira Medrado
Isac dos Santos Pereira
José Wilton dos Santos
Vilma Maria da Silva

Coordenação editorial (Angola):

Manuel Francisco Neto
Maria Mbuanda Caneca Gunza Francisco

Com. de Avaliação e Leitura:

Prof. Dr. Adeílson Batista Lins
Prof. Me. Alexandre Passos Bitencourt
Profa. Esp. Ana Paula de Lima
Profa. Dra. Andreia Fernandes de Souza
Profa. Bianca de Assis Pirahy
Profa. Dra. Denise Mak
Prof. Me. Edson da Conceição Graça (Angola)
Prof. Me. Isac dos Santos Pereira
Prof. Dr. Manuel Francisco Neto (Angola)
Profa. Ma. Maria Mbuanda Caneca Gunza Francisco (Angola)
Profa. Esp. Mirella Clerici Loayza
Prof. Me. Tavares dos Santos Muhongo (Angola)
Profa. Dra. Thais Thomaz Bovo
Prof. Me. Wilder Dala Quinjango (Angola)

Bibliotecária:

Patrícia Martins da Silva Rede

Colunistas:

Prof. Dr. Adeílson Batista Lins
Profa. Bianca de Assis Pirahy
Prof. Dr. Isac Chateaneuf
Jornalista João Domingos Terin (William Terin)
Profa. Ma. Cleia Teixeira da Silva
Prof. Me. José Wilton dos Santos
Profa. Esp. Mirella Clerici Loayza

Web-edição:

T.I Lee Anthony Medrado

Contatos

Tel. 55(11) 99543-5703
Whatsapp: 55(11) 99543-5703
primeiraevolucao@gmail.com (S. Paulo)
netomanuefrancisco@gmail.com (Luanda)
<https://primeiraevolucao.com.br>

Imagens, fotos, vetores etc:

<https://publicdomainvectors.org/>
<https://pixabay.com>
<https://www.pngwing.com>
<https://br.freepik.com>

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

Revista Primeira Evolução [recurso eletrônico] / [Editor] Antonio Raimundo Pereira Medrado. – ano 6, n. 60 (ago. 2025). – São Paulo : Edições Livro Alternativo, 2025. 338 p. : il. color

Bibliografia

Publicação contínua desde 2020.

Bimestral

e-ISSN 2675-2573

Disponível apenas online.

Modo de acesso: <https://primeiraevolucao.com.br>

DOI: <https://doi.org/10.52078/issn2673-2573.rpe.60>

1. Educação – Periódicos. 2. Pedagogia – Periódicos. I. Medrado, Antonio Raimundo Pereira, editor. II. Título.

CDD 22. ed. 370.5

Patrícia Martins da Silva Rede – Bibliotecária – CRB-8/5877

Em parceria com:



São Paulo | 2025

Publicada no Brasil por:

Livro Alternativo
www.livroalternativo.com.br
CNPJ: 28.657.494/0001-09

05 EDITORIAL

José Wilton dos Santos

06 Catalog'Art; Naveg'Ações de Estudantes

Isac Chateaneuf

08 Ciência, Tecnologia & Sociedade

Adeilson Batista Lins

10 O QUE VEM AÍ? "DIREITO E SOCIEDADE"

Mirella Clerici

11 POIESIS

14 PLANO DE PROTEÇÃO E GUARDA

CEU INÁCIO MONTEIRO

46 RELATO DE CASO

INTERVENÇÕES DO COORDENADOR PEDAGÓGICO COMO ARTICULADOR NA CONSTRUÇÃO DE UMA EDUCAÇÃO ANTIRRACISTA NA EDUCAÇÃO INFANTIL

Daniela dos Santos Magalhães

12 DESTAQUE

WILDER DALA QUINJANGO

ARTIGOS

1. EDUCAÇÃO EM TEMPO INTEGRAL - ANA MARIA DAINAUSKAS SOARES	52
2. POTENCIALIZANDO O ENSINO-APRENDIZAGEM ATRAVÉS DA CRIATIVIDADE - ANGÉLICA RODRIGUES VALENTIN	60
3. GESTÃO ESTRATÉGICA E SEU IMPACTO ORGANIZACIONAL. ESTUDO DE CASO NA EDIÇÕES NOVEMBRO, EMPRESA PÚBLICA 2023 - ANGELINA DE FÁTIMA CHITUNDO ESTÉVÃO YOPILO	70
4. ENTRE SABORES E SABERES: A EDUCAÇÃO ALIMENTAR E NUTRICIONAL NA FORMAÇÃO INFANTIL - AUREA CARVALHO DE SOUZA	77
5. A COMUNICAÇÃO COMO FERRAMENTA PARA O ALCANCE DOS OBJETIVOS ORGANIZACIONAIS EM ANGOLA - DANIEL PEDRO JOSÉ	82
6. ESTUDO DE CASO NA DIREÇÃO MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO DE BELAS, ANGOLA - DOMINGOS ELIAS SACHICO	86
7. UMA ABORDAGEM PRELIMINAR NA EMPRESA SIABONGA COMERCIAL, LDA NO I SEMESTRES DE 2024 - DOMINGOS FERNANDO CASSUENDE LUCUNDE	93
8. O ENSINO SUPERIOR EM ANGOLA: UMA REVISÃO SISTEMÁTICA DA LITERATURA - DORIVALDO DA GRAÇA GUEDES TAVARES / EDMILSON DOS PRAZERES DA SILVA	97
9. ESTUDO DE CASO EMPRESA ISABELINHA COMERCIAL 2023 A 2024 - EDSON MARIA SEBASTIÃO JORGE	106
10. A VALORIZAÇÃO DA CULTURA INDÍGENA NA EDUCAÇÃO INFANTIL - ELISETE VICENTE DA SILVA OLIVEIRA	114
11. COMUNICAÇÃO INTERNA: FACTORES QUE INFLUENCIAM A COMUNICAÇÃO INTERNA NAS ORGANIZAÇÕES - ESTEVÃO QUIXINA CASSULE	133
12. ESTRATÉGIAS DE PREVENÇÃO DOS ACIDENTES DE TRABALHO: "CASO DA EMPRESA WILVIMAR COMERCIAL, LDA 2021-2022" - EUNICE MUANSA MUESHI	139
13. O MARKTING DE RELACIONAMENTO NAS ORGANIZAÇÕES COMO FACTOR DE QUALIDADE NO ATENDIMENTO - FELICIANA DA CRUZ VICENTE MANUEL	146
14. IMPORTÂNCIA DA GESTÃO FINANCEIRA NAS ORGANIZAÇÕES ESCASSO EMPRESA INTERSACHI, LDA-ANGOLA - FERNANDO SANJI	154
15. AVALIAÇÃO CRITERIAL EM ANGOLA: UMA ANÁLISE DAS FASES EXPERIMENTAIS DOS EXAMES NACIONAIS - FORTUNA NETO FIGUEIREDO VITANGUI	158
16. A AFETIVIDADE NAS RELAÇÕES EDUCACIONAIS NA EDUCAÇÃO INFANTIL - GIRLENE NASCIMENTO DA SILVA MANTOVANI	169
17. ESTRATÉGIAS DE MEDIAÇÃO ORAL DO PROFESSOR PARA FOMENTAR O PENSAMENTO CRÍTICO E A PARTICIPAÇÃO ESTUDANTIL - INGRID DA SILVA CAVALCANTE DE PAULA	176
18. O ENSINO DA LÍNGUA INGLESA COMO LÍNGUA ESTRANGEIRA: QUEBRANDO ROTINA DO ENSINO TEÓRICO - JOAQUIM PEREIRA BRAVO	182
19. OS DESAFIOS DO MARKETING DIGITAL NO CONTEXTO ONLINE: A SEGMENTAÇÃO DE MERCADO DAS MPMES EM MALANJE EM 2025 - JOSÉ CAMPOS KIFUBA	192
20. BIOFILIA DENTRO DO CONTEXTO ESCOLAR: COMO FAZER? - JULIANA DA SILVA OLIVEIRA	204
21. EDUCAÇÃO INFANTIL INCLUSIVA: O QUE DIZEM AS ESCOLAS PÚBLICAS? - LUZINETE BISPO DOS SANTOS	213
22. IMPACTO DA AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO NO COMPLEXO ESCOLAR SANTO ANTÓNIO NO MUNICÍPIO DE MAQUELA DOZOMBO, PROVÍNCIA DO UÍGE - MANUEL ESTEVES MUTALO COA	222
23. ESTUDO COMPARATIVO DA GESTÃO ESTRATÉGICA DA CADEIA DE VALOR DA REFRIANGO, LDA E DA COCA-COLA BOTTLING 2018-2020 - MANUEL LIGAS ANTÓNIO	229
24. ARTE E A MUSICALIZAÇÃO NA EDUCAÇÃO INFANTIL: CONTRIBUIÇÕES PARA O DESENVOLVIMENTO - MARCELO SANTOS DE MASCARENHAS	234
25. A LITERATURA NA EDUCAÇÃO INFANTIL: SOBRE OLHARES DE GRANDES AUTORES - MARIA APARECIDA ARMANDILHA NUNES	241
26. APLICAÇÃO ESTRATÉGICA DO BALANCED SCORECARD NAS INSTITUIÇÕES BANCÁRIAS ANGOLANAS.CASO: BANCO DE POUPANÇA E CRÉDITO BPC (2020 - 2022) - MARIA MVÚ ANDRÉ DONDO	247
27. TRANSTORNO DO ESPECTRO AUTISTA NO AMBIENTE ESCOLAR - MARIANGELA DE JESUS CHAGAS	251
28. ÉTICA SILENCIADA: FRAGILIDADES DA FISCALIZAÇÃO DISCIPLINAR NA OAB E PROPOSTAS DE REFORMA - MIRELLA CLERICI	258
29. ESTUDO SOBRE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM ANGOLA - NELITO ANTÓNIO	265
30. GERAÇÃO CONECTADA, INFÂNCIA EM RISCO: PERIGOS E CUIDADOS NA INTERNET SOB A PERSPECTIVA DE JONATHAN HAIDT - PATRÍCIA MENDES CAVALCANTE DE SOUZA	272
31. A EDUCAÇÃO ESPECIAL NA EDUCAÇÃO INFANTIL:DESAFIOS E AVANÇOS NA INCLUSÃO - SILVIA HARUE YOGUI	280
32. FRACASSO ESCOLAR E DESIGUALDADES SOCIAIS: O QUE DIRIA PAULO FREIRE E DERMEVAL SAVIANI? - SOLANGE APARECIDA SILVA	287
33. DO CUIDAR AO EDUCAR: CONSTRUINDO AUTONOMIA E IDENTIDADE NA INFÂNCIA - SUELLEN VIDAL ARAÚJO DA SILVA	293
34. GRÊMIOS ESTUDANTIS: HISTÓRICO,LEGISLAÇÃO E FUNÇÃO PEDAGÓGICA NA EDUCAÇÃO BRASILEIRA - SYLAS IVAN RIZZO TUDECH	300
35. TERRITÓRIOS EDUCATIVOS E EDUCAÇÃO INTEGRAL: ARTICULAÇÕES ENTRE ESCOLA, COMUNIDADE E POLÍTICA PÚBLICA NA CIDADE DE SÃO PAULO - TÂNIA MARIA PEREIRA CASTRO	306
36. O PAPEL DAS PRÁTICAS SOCIAIS NA FORMAÇÃO DA IDENTIDADE E AUTONOMIA NA EDUCAÇÃO INFANTIL - THAIS MARANHÃO PEREIRA RODRIGUES	312
37. A IMPORTÂNCIA DO BILINGUISMO NA EDUCAÇÃO - VANESSA FERNANDES LEANDRO DE ASSUNÇÃO	322
38. EDUCAÇÃO FEMINISTA: MOVIMENTO SOCIAL ARTICULADO COM A EDUCAÇÃO - VIVIANE MARCIA SANTOS DE MASCARENHAS	328

ESTA REVISTA É MANTIDA E FINANCIADA POR PROFESSORAS E PROFESSORES. SUA DISTRIBUIÇÃO É, E SEMPRE SERÁ, LIVRE E GRATUITA.

A **REVISTA PRIMEIRA EVOLUÇÃO** é um projeto editorial idealizado pela **Edições Livro Alternativo** com o objetivo de **empoderar e inspirar educadores** na jornada de compartilhar suas pesquisas, estudos, experiências e relatos de vivências.

UM CORPO EDITORIAL DE EXCELÊNCIA:

Nossa equipe conta com especialistas, mestres e doutores(as), todos com vasta experiência na rede pública de ensino, além de profissionais experientes nas áreas do livro e da tecnologia da informação. Essa expertise garante a qualidade e o rigor científico das publicações da revista.

INDEPENDÊNCIA E AUTONOMIA:

Um dos nossos diferenciais é a total independência, viabilizada pelo **financiamento colaborativo de professores e professoras**. Essa autonomia nos permite defender a liberdade de expressão e a diversidade de ideias, priorizando a qualidade dos conteúdos e o impacto positivo na educação.

PROPÓSITOS QUE IMPULSIONAM A TRANSFORMAÇÃO:

- **Promover o debate** crítico e reflexivo sobre os diversos aspectos da educação, com base nas vivências, pesquisas, estudos e experiências dos profissionais da área;
- **Proporcionar a publicação** de livros, artigos e ensaios que contribuam para o aprimoramento da educação e o desenvolvimento profissional dos educadores;
- **Apoiar a publicação** de obras de autores independentes, democratizando o acesso à informação e promovendo a diversidade de vozes;
- **Incentivar o uso de softwares livres** na produção de materiais didáticos e na difusão do conhecimento, promovendo a inclusão digital e a redução de custos;
- **Fomentar a produção de livros** por professores e autores independentes, reconhecendo e valorizando a experiência e o saber dos profissionais da educação;

PRINCÍPIOS QUE GUIAM A NOSSA ATUAÇÃO:

- **Priorizar trabalhos voltados para a educação**, cultura e produções independentes, contribuindo para a construção de uma sociedade mais justa e democrática;
- **Utilizar exclusivamente softwares livres** na produção de livros, revistas e materiais de divulgação, promovendo a transparência, a colaboração e a acessibilidade;
- **Incentivar a produção de obras coletivas** por profissionais da educação, fomentando a colaboração e o compartilhamento de conhecimentos;
- **Publicar e divulgar livros de professores** e autores independentes, valorizando a diversidade de vozes e perspectivas na educação;
- **Respeitar a liberdade e autonomia** dos autores, garantindo a originalidade e a autenticidade das obras publicadas;
- **Combater o despotismo, o preconceito e a superstição**, defendendo os valores da democracia, da tolerância e do respeito à diversidade;
- **Promover a diversidade e a inclusão**, valorizando as diferentes culturas, identidades e experiências presentes na comunidade educacional.

A **REVISTA PRIMEIRA EVOLUÇÃO** é mais do que uma revista, é um movimento pela transformação da educação, um espaço para a colaboração, o aprendizado e a inovação.

Junte-se a nós e faça parte da construção de um futuro mais promissor para a educação!

INSTITUIÇÕES PARCEIRAS



Indexadores: _____



Filiada à:



Produzida exclusivamente com utilização de softwares livres



ESTUDO SOBRE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM ANGOLA

NELITO ANTÓNIO¹

RESUMO: Este artigo aborda sobre os fundos de investimento imobiliário em Angola, a facilidade ou dificuldade em adquirir informações sobre o seu funcionamento por via da bolsa de valor de Angola. Para a sua realização foi adotada uma pesquisa de revisão bibliográfica. Sendo que, os resultados encontrados permitem retirar algumas considerações, assim como, sugerir orientações e pistas de pesquisas futuras. Todavia, o mercado de fundos de investimento tem suscitado cada vez mais interesse por parte dos investidores como alternativa de investimento, assumindo uma relevância cada vez maior junto de profissionais e académicos, visto que, tem sido difícil reunir consenso na literatura, em torno dos condicionantes do desempenho dos fundos e da relevância que estes assumem.

Palavras-chave: Fundo de Investimento, Investimento Imobiliário, Mercados Financeiros, Risco.

INTRODUÇÃO

A indústria de fundos de investimento tem tido um desenvolvimento crescente ao longo dos anos, constituindo uma alternativa de investimento, o que motiva a investigação adicional concernente temática.

A Investigação resulta da entrada em vigor de um pacote legislativo recentemente aprovado, com particular destaque para o Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 11 de Outubro, que introduziu o Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Coletivo (RJOIC) e que conferirá ao sistema de mercado de capitais angolano, uma maior adequação e eficiência, enquanto principais instrumentos de captação de poupança e um importante factor de evolução económica e social.

O mercado de capitais é o mercado que proporciona maior liquidez no desenvolvimento da economia, tornando premente a adequação na legislação, no crescente e no desenvolvimento

do país. (O mercado de capitais surgiu com a aprovação do Estatuto da Comissão de Mercados de Capitais, a publicação da Lei dos Valores mobiliários (Lei n.º 22/15, de 31 de Agosto) - Aprova o Código de Valores Mobiliários) e a publicação da Lei das Instituições Financeiras (Lei n.º 12/15, de 17 de Junho).

A área do setor imobiliário em Angola sofreu de alguma estagnação, após a independência nacional, sobretudo, a partir da celebração da Paz em 2002. Durante este período, tem-se assistido a uma evolução bastante acelerada, fruto do extraordinário crescimento económico que Angola tem tido, o que tem impulsionado o mercado imobiliário nas suas variadas vertentes, habitacional, comercial e serviços. Paralelamente a este crescimento do imobiliário, tem sido publicada uma série de diplomas legais que vão dando resposta à necessidade de regulamentação deste sector. É assim que surge uma das regulamentações mais importantes para o sector do imobiliário, que é a

¹ Mestre em Finanças e Mercados Financeiros. Doutorando em Consultoria Económica e de Negócios. Conferencista e Palestrante. Professor Mestre na categoria Assistente no Instituto Superior de Ciências Sociais e Relações Internacionais, CIS. Cadeiras: Cálculo Financeiro, Fusão Aquisição e Reestruturação de Empresa, Moeda e Crédito e Finanças Empresariais.

Regulamentação dos Organismos de Investimento Coletivo, através da publicação e entrada em vigor do Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 11 de Outubro (abreviadamente DLP n.º 7/13).

Este diploma define o Organismo de investimento colectivo (OIC) que integram contribuições recolhidas junto do público, tendo por fim o investimento colectivo de capitais, segundo o princípio da divisão de riscos e o princípio da prossecução do interesse exclusivo dos participantes, os quais podem assumir as formas jurídicas de Patrimónios autónomos sem personalidade jurídica, também designada “Fundos de Investimento, ou, Societária, sendo denominadas “Sociedades de Investimento”, aplicando-se a forma da sociedade anónima”.

PERGUNTA DE PARTIDA:

“COMO FUNCIONAM OS FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS VIA BOLSA DE VALORES EM ANGOLA?”.

JUSTIFICATIVA DA INVESTIGAÇÃO

A escolha desta temática deve-se ao fato de não haver abordagens permanente e profunda em torno do fundo de investimento imobiliário, os riscos nele associados e a forma de gestão do mesmo.

Por esta razão, poucos sabem da pertinência da constituição e o funcionamento deste e, de outros fundos, que são regulados pela Comissão de Mercado de Capitais (CMC), (2016) que cria normas e regulamentos de capitais, a fim de garantir bons resultados para as empresas, bem como, proteger os investidores. Para a administração de um fundo, o instrumento financeiro dispõe de uma gestora, que tem as suas atividades reguladas pela CMC, com objetivo de captar recursos dos investidores e aplicá-los nos projetos imobiliários definidos.

FUNDO DE INVESTIMENTO

Um fundo de investimento é um tipo de aplicação financeira que reúne recursos de um conjunto de investidores (cotistas), permitindo

investir em uma variada cesta de ativos, em diferentes mercados. Como afirma Abreu (2016), é a «Comunhão de recursos sob a forma de condomínio onde os cotistas têm o mesmo interesse e objetivos ao investir no mercado financeiro e de capitais». Esse tipo de produto tem como característica a aquisição de cotas de aplicações abertas e solidárias.

Para Abreu, (ibid.), «as quotas do fundo correspondem a frações ideais de seu património e sempre são escriturais e nominativas. “A cada cota, portanto, é a menor fração do Património Líquido do fundo”.

Segundo a Anbima (2015), são “Fundos que devem possuir políticas de investimento que envolvam vários fatores de risco, sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial”. Esses fundos podem ser classificados em: alocação, por estratégias e investimento no exterior. São “Fundos que buscam retorno no longo prazo por meio de investimento em diversas classes de ativos (renda fixa, ações, câmbio etc.), incluindo cotas de fundos de investimento”.

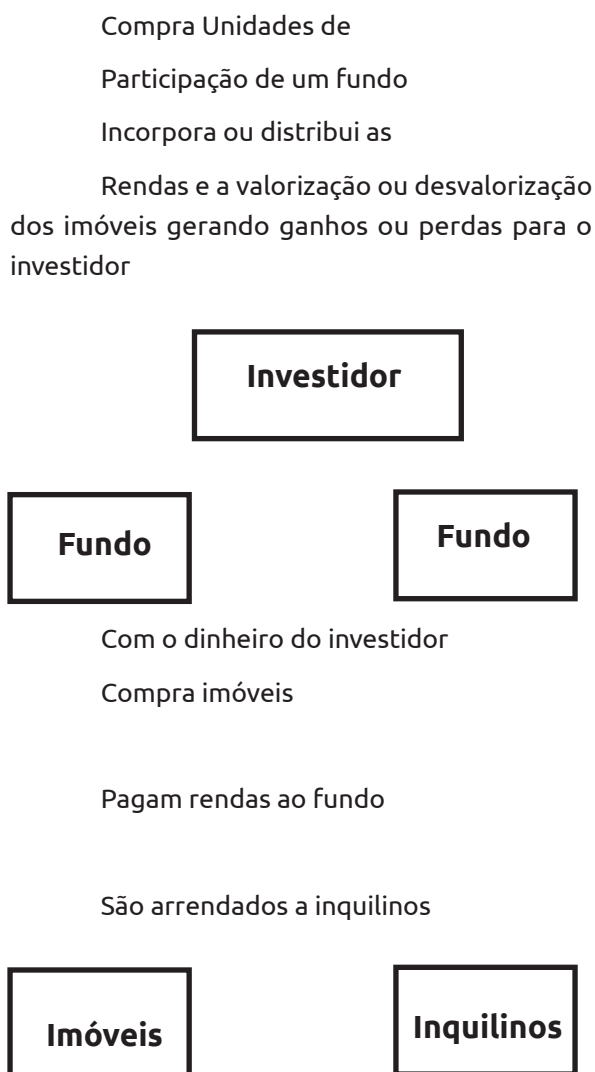
Fundos de investimento – instrumentos de poupança colectiva que constituem patrimónios autónomos resultantes da agregação de poupanças de investimentos individuais ou coletivos, os designados participantes. Representam um produto financeiro alternativo às tradicionais aplicações dos aforradores.

CARACTERÍSTICAS GENÉRICAS DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Segundo Geara (2014), fundos Imobiliários são recursos aplicados por grupos de investidores solidariamente, em todo o tipo de negócios de base imobiliária. As aplicações efetuadas pelo fundo de investimento imobiliário são feitas fundamentalmente em bens imóveis, em valores imóveis puros ou em valores mobiliários de sociedades cujo objeto principal é a transação, mediação ou exploração imobiliária, não tendo, contudo que incidir exclusivamente nestes.

Esta representa a grande diferença para com os fundos de investimento mobiliários que privilegiam as suas aplicações em valores mobiliários transacionáveis. Entretanto, analisando o exposto os fundos de investimento imobiliário como património autónomo, tem uma responsabilidade limitada ao seu património (ativos integrados na sua carteira) inexistindo, por imposição legal, a comunicabilidade das dívidas dos Participantes/ Investidores ou da sociedade gestora, ou seja, não respondendo pelas dívidas destes da mesma forma que as dívidas assumidas pelo fundo não lhe são imputáveis.

O circuito básico de um fundo de investimento imobiliário resume-se no seguinte esquema:



Fonte: Adaptado de Geara, 2014

Figura 1: circuito básico de fundo de investimento imobiliário

Como ilustra a figura na página anterior, o circuito inicia-se com a decisão do investidor em comprar unidades de participação do fundo de investimento imobiliário injetando desta forma capital para o fundo, de seguida os gestores do fundo através de estudos de mercado, análises de oportunidades e da conjuntura futura irão aplicar esse capital no investimento imobiliário mais favorável.

Com a aquisição do referido imóvel, o fundo começa a gerar mais receitas provenientes do seu arrendamento, estes rendimentos gerados pelos novos inquilinos conjugados com a valorização ou desvalorização do imóvel ao longo do tempo representa um ganho ou uma perda para o investidor.

Contudo, é importante referir que existem alguns riscos ou contingências no investimento indirecto mas que se encontram devidamente acauteladas pela Comissão de Mercado de Capitais (2016) que é a entidade reguladora e supervisora, como se pode observar na tabela abaixo.

TABELA 1. RISCOS DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Tabela 1. Riscos dos Fundos de Investimento Imobiliário

Tipo de risco	Motivo	Medida CMC
Risco de Mercado	Condições adversas do mercado financeiro provocam oscilação do valor dos activos do fundo	Avaliações oficiais dos imóveis nos termos da legislação em vigor
Risco de Liquidez	Dificuldade de venda ou arrendamento de um imóvel da carteira do fundo sem prejuízo de serem efectuados aumentos de capital ou endividamento através de financiamentos bancários	Limites legais instituídos para níveis de endividamento
Risco Legal	Irregularidades jurídicas que impliquem a não execução de um contrato ou não cumprimento de normas imperativas	Supervisão das contas
Risco Operacional	Directamente relacionado com as competências e capacidades de administração do fundo por erro ou abuso de intervenção da entidade gestora	Supervisão das contas
Risco de Crédito	Quando a contraparte (emissor do título) não cumpre com as obrigações que resultam da titularidade do direito	Minuciosos mecanismos de supervisão impostos

Fonte: Comissão de Mercado de Capitais, 2016

AVALIAÇÃO DE FUNDO DE INVESTIMENTO

Markowitz (1952) considera como a Junção do ato de avaliar ao de medir o valor do investimento até ao ponto de ser rentável para a economia nacional. Sendo assim, a avaliação revela os objetivos já atingidos num determinado

ponto de percurso do fundo imobiliário transacionado na bolsa de valores e também as dificuldades no processo de gestão dos mesmos.

Markowitz trouxe para a análise de investimento o componente risco, dando início a uma nova fase em análise de investimentos, a partir de quando os investidores começaram a pautar sua decisão no binômio: risco e retorno.

Considerando que o investidor (i) prefere mais riqueza a menos e (ii) prefere menos risco a mais, o ideal seria:

a) maximizar o retorno para um dado nível de risco,

b) minimizar o risco para um dado nível de retorno ou (iii) ambos, maximizar o retorno e minimizar o risco.

Dado que (i) o retorno médio de uma carteira com o ativos com risco é o retorno médio ponderado dos retornos individuais e (ii) o risco, medido pelo desvio padrão dos retornos, é menor do que o risco médio ponderado dos riscos individuais (exceto em condições muito específicas, quando a correlação dos ativos.

É possível, por meio de uma carteira, eliminar risco sem sacrificar o retorno comparativamente à opção de investir em um único ativo com risco.

O desvio padrão dos retornos de um ativo mede o seu risco total que é composto por duas parcelas:

(i) O risco não diversificável — parcela do risco atribuído às variações do mercado,

(ii) O risco diversificável — parcela do risco não atribuída às variações do mercado. Como o investidor não deve ser remunerado pela segunda parcela, ela deve ser totalmente eliminada. A eliminação do risco diversificável dá-se gradualmente com a inclusão de ativos em uma carteira. À medida que novos ativos são incluídos na carteira, o risco da carteira cai assintoticamente até o risco não diversificável.

Para Lee e Stevenson (2005), fundos de investimentos imobiliários situam-se entre as ações e renda fixa. Porém, mais do que apontar

semelhanças é fundamental que acadêmicos busquem determinar as diferenças entre as classes de activos, para que gestores e investidores possam tomar decisões fundamentadas em corretas expectativas de retorno e cientes dos riscos que incorrerão.

Em âmbito internacional, Oliveira Filho (2008, p. 5), diz que, embora não seja possível determinar com precisão a data do surgimento do primeiro fundo de investimento, uma vez que o conceito se desenvolveu ao longo do tempo, é geralmente aceito que o primeiro impulso ao desenvolvimento da indústria se deu nos Estados Unidos, na década de 1920. É naquele país que se encontra a mais completa base de dados de fundos de investimento, o Center for Research in Security Prices, da Universidade de Chicago, que reúne dados diários desde 1926. O impacto da crise de 1929 teve como uma de suas consequências a criação de um arcabouço regulatório e o desenvolvimento da indústria, nos Estados Unidos e no mundo.

Um fundo de investimento imobiliário é aquele que faz as suas aplicações fundamentalmente em bens imóveis representando um produto financeiro alternativo às habituais formas de aplicação das poupanças dos investidores, designadamente, em depósitos bancários e no investimento directo no mercado de capitais.

A decisão de investir em fundos de investimento imobiliários deve ter em conta a sua diversidade, pois variam de acordo com uma série de aspectos preferenciais, nomeadamente a liquidez, o risco e a rendibilidade. Por outro lado, à Indústria dos Fundos de Investimento Imobiliário em Angola, entendido como mercado onde são transacionados activos, heterogéneos, indivisíveis e com reduzida liquidez. O preço destes activos é definido pelas avaliações dos imóveis, com elevados níveis de liquidez, incorporando de forma rápida às tendências dos investidores e as condições de mercado.

O principal propósito deste artigo reside no estudo dos Fundos de Investimento Imobiliário a escassez de informação deste

sector a nível do mercado de capitais tendo em conta um olhar atento no sector imobiliário angolano.

De forma sucinta, os Modelos de Avaliação de Desempenho não Condicionais fazem avaliação na carteira dos activos. Deste pensamento, vai existir uma abordagem cronológica desde a Teoria de Portfolio.

Para Markowitz (1952), até ao aparecimento do Capital Asset Pricing Model (CAPM). Pretendemos observar a evolução dos modelos de avaliação, de que forma medem o desempenho de fundos de investimento e quais as maiores limitações e falhas das medidas.

DETERMINANTES DA PERFORMANCE DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Segundo Damodaran (2012), o valor intrínseco de um activo é aquele obtido através da análise das características próprias do investimento (características intrínsecas). Na perspectiva do autor, esse valor intrínseco é a função da magnitude do fluxo de caixa esperado e da incerteza do recebimento desse fluxo durante a vida útil do projecto.

Dessa forma, para que se consiga valorar um activo, é preciso obter seu fluxo de caixa e avaliá-lo sob um determinado horizonte de tempo e sob suas incertezas. Uma das ferramentas para essa avaliação é o fluxo de caixa descontado, no qual, o seu valor intrínseco é obtido através do valor presente dos fluxos de caixa de um activo, com o fluxo de caixa e a taxa de desconto ajustados para refletir seu risco. Dessa forma, o investimento inicial é o custo de aquisição ou construção do imóvel, os fluxos intermediários são as receitas líquidas geradas pelos aluguéis ou pela venda do activo, e o valor de saída pode ser tanto o fluxo perpétuo dos fluxos vindouros quanto o valor de venda do imóvel.

Fundos de Investimento Imobiliário com objectivo de desenvolvimento (fundos residenciais, por exemplo) apresentam características específicas, na medida em que o investimento inicial corresponde a aquisição do

terreno, desenvolvimento e a execução dos projectos (construção) e os rendimentos seriam obtidos através da venda de unidades.

Já para FIIs que investem em outros instrumentos financeiros como Letra de Crédito Imobiliário (LCI), Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) ou Letra Hipotecária (LH), sua avaliação poderá ser feita pelo preço de aquisição do papel, com fluxos intermediários advindos dos rendimentos auferidos por ele e/ou através de sua negociação no mercado secundário. Para essa modalidade de investimento, pode não haver um momento de saída caso o título seja mantido até a maturidade.

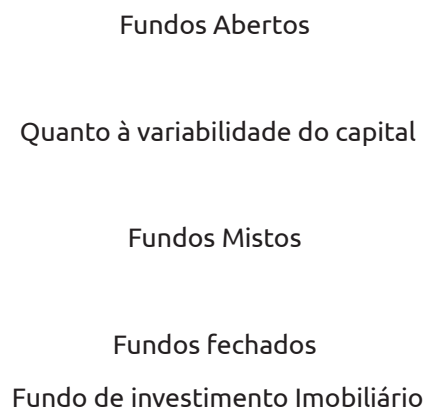
Por via da experiência investigativa os fundos imobiliários normalmente operam com base em duas categorias:

No Primeiro, alguns fundos são criados a partir de reorganizações das sociedades, cujas cotas são detidas por poucos cotistas, normalmente representados por grupos familiares ou empresariais que possuem participação ativa na gestão do fundo.

No segundo, os fundos são pulverizados com grande base de cotistas, podendo ter um grande número de imóveis ou possuir apenas um activo imobiliário.

Os Fundos de Investimento Imobiliário dividem-se em 5 tipos diferentes, de acordo com dois critérios, conforme se pode ver na figura 2.

FIGURA 2: DIFERENTES TIPOS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Fundos de Rendimentos

Quanto à forma de remuneração

Fundos de capitalização

Fonte: Elaboração própria.

No que concerne à liquidez, a decisão de investimento é ponderada tendo em conta a facilidade com que este activo se transforma num meio monetário à disposição do investidor.

O factor risco está relacionado com a volatilidade de rentabilidade que o activo pode ter, atendo à natureza dos activos da carteira e o(s) mercado(s) onde está a ser transacionado.

Os FII são sujeitos a maiores restrições, o que torna sua gestão diferente daquela de uma empresa — por exemplo, não podem tomar dívida, enquanto que as empresas em via de regra, alavancadas. A dinâmica de negociação em bolsa de valores também é distinta, uma vez que suas quotas são admitidas para negociação apenas no mercado à vista.

Tal restrição impede que os investidores implementem estratégias tais como arbitragem. Os FII são obrigados em média a distribuir 95% do lucro líquido semestralmente, porém, na sua maioria, os gestores optam por distribuições mensais.

REGIME JURÍDICO DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Foi publicado o Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13 (“Decreto 7/13”) que veio consagrar o Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Coletivo (“OIC”) e, entre estes, dos Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”). Introduzidos no ordenamento jurídico angolano há cerca de oito anos, os FII eram objeto de regulação escassa – ao abrigo da Lei dos Valores Mobiliários (Lei n.º 12/05, de 23 de setembro) –, tendo o Decreto 7/13 vindo agora consagrar um regime legal extenso e em linha com modelos internacionais, antevendo-se que passem a ter

um papel significativo na organização e atração de poupanças para o investimento imobiliário em Angola.

De referir que o Decreto 7/13 é omissivo em matéria de benefícios fiscais aplicáveis aos FII, sendo estes, naturalmente, significativos para a atratividade e efectiva implementação destes instrumentos no mercado imobiliário. Diga-se ainda que o real incremento dos FII dependerá também da regulamentação pela CMC de vários aspetos que o Decreto 7/13 relegou para esta sede, pelo que a publicação destas normas será essencial ao efectivo funcionamento e uso dos FII enquanto veículo de investimento imobiliário em Angola.

METODOLOGIA

Conforme Silva, (2003), A pesquisa bibliográfica, “explica e discute um tema ou um problema com base em referências teóricas já publicadas em livros, revistas, periódicos, artigos científicos etc.”

A metodologia nos permite traçar o caminho lógico para que seja possível alcançar os resultados que satisfaçam os objetivos definidos. Trata-se de uma investigação teórica e documental a complementar com um estudo empírico e recolha de dados.

TÉCNICAS DE PESQUISA

Para a operacionalização do referido método, utilizou-se as técnicas de consulta bibliográfica, ao exercício do fundo imobiliário de Angola.

A consulta bibliográfica permitiu o levantamento de informações (conteúdos) em várias obras que abordam o fenómeno em questão com vista à compilação do corpo teórico deste artigo. Esta técnica é também segundo Heerd e Leonel (2007), chamada por técnica de leitura que na óptica do autor, a leitura é a principal forma de colecta de dados.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As considerações prementes que deixaremos, o Fundo de Investimento é um

patrimônio autônomo que resulta da agregação e aplicação de poupanças de entidades individuais e coletivas em valores mobiliários ou equiparados, representando um instrumento/produto financeiro alternativo às habituais formas de aplicação de poupanças dos investidores, nomeadamente:

- Os depósitos bancários;
- Investimento direto no mercado de capitais ou de valores imobiliários.

Nesta perspectiva, o investimento é concretizado através da aquisição de cotas, enquanto o retorno do capital investido se dá por meio da distribuição de resultados, da venda da cota, em bolsa de valores ou no mercado de balcão, ou da dissolução do fundo com a venda dos seus ativos e a distribuição proporcional do patrimônio aos cotistas.

A gestão de carteiras de investimento é feita com o intuito de aumentar a rentabilidade do dinheiro investido, tendo como pilar fundamental a diversificação, repartindo o investimento por vários tipos de activos de forma a reduzir o risco específico, ou seja, limitar os efeitos sobre a rentabilidade do portfólio daqueles fatores que prejudicam o retorno de uma determinada empresa ou sector.

Em suma, fica aqui o desafio para o próximo estudo o objetivo de implementação de uma variável dummy "para ponderar avariação do risco no FII" que avalia o desempenho dos fundos em diferentes estados económicos de expansão e recessão, de forma a compreender a influência sobre o poder explicativo dos modelos utilizados.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Abreu, E. CPA - 10. Questões Edgar Abreu CPA. Riscos e investimentos,. Disponível em: Acesso em: 29 jun, 2016.

Anbima, Mercados Financeiros e de Capitais. Classificação de Fundos: Visão Geral e Nova Estrutura. Acesso em: 16 jul, 2016.

Center of Research in Security Prices. Chicago: University of Chicago, 1929.

Comissão de Mercados de Capitais. Guia de Investimento-Mercado de Valores Mobiliários Angolano para Investidores Não Residentes Cambiais, Ed. Centro de Documentação da Comissão do Mercado de Capitais, Luanda – Angola., 2020.

Damodaran, A. Investment valuation: Tools and techniques for determining the value of any asset, University Edition (3rd ed.). Hoboken, NJ: John Wiley & Sons, 2012.

Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13 ("Decreto 7/13"), de 11 de Outubro, 2013.

Geara, R. S. (2014), o que é fundo imobiliário quais as vantagens e desvantagens de investir universidade federal do paraná, Curitiba.

Heerdt M. L. & Leonel V. (2007). Metodologia Científica e da Pesquisa-Livro didático, 5ª edição, ed. Palhoça Unisul Virtual, Brazil.

Lei nº22/15, de 13 de Agosto. Disponível em: [https://www.cmc.ao/sites/default/files/2024-08/Lei%20n.%C2%BA%2022-](https://www.cmc.ao/sites/default/files/2024-08/Lei%20n.%C2%BA%2022-15_3108_Aprova%20o%20C%C3%B3digo%20dos%20Valores%20Mobili%C3%A1rios_DR_170621.pdf)

[15_3108_Aprova%20o%20C%C3%B3digo%20dos%20Valores%20Mobili%C3%A1rios_DR_170621.pdf](https://www.cmc.ao/sites/default/files/2024-08/Lei%20n.%C2%BA%2022-15_3108_Aprova%20o%20C%C3%B3digo%20dos%20Valores%20Mobili%C3%A1rios_DR_170621.pdf).

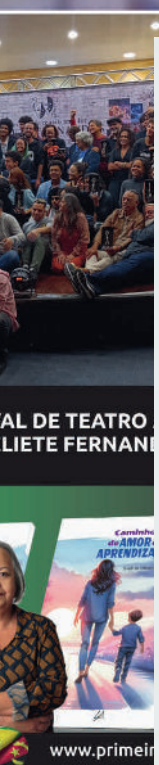
Lei das Instituições Financeiras. Lei N° 12/15, de 17 de junho.

Lee, S. e Stevenson, S. (2005). The Case for REITs in the Mixed-Asset Portfolio in the Short and Long Run. Journal of Real Estate.

Markowitz, H. Portfolio selection: efficient diversification of investments. New York: Wiley, 1952.

Oliveira Filho, E. C.(2008). Desempenho de Fundos de Investimentos em Ações Brasileiros. 2008. – Escola de Administração de Empresas de São Paulo São Paulo: Fundação Getúlio Vargas, 2008.

Silva, A. C. R. Metodologia da Pesquisa Aplicada à Contabilidade. São Paulo: Atlas, 2003.



<https://doi.org/10.52078/issn2675-2573.rpe.60>



COORDENAÇÃO:
Prof. Dr. Manuel Francisco Neto
Profa. Ma. Maria Mbuanda Caneca Gunza Francisco
Profa. Esp. Vilma Maria da Silva

AUTORES(AS):

- Ana Maria Dainauskas Soares
- Angélica Rodrigues Valentin
- Angelina de Fátima Chitundo Estêvão Yopilo
- Áurea Carvalho de Souza
- Daniel Pedro José
- Daniela dos Santos Magalhães
- Domingos Elias Sachico
- Domingos Fernando Cassuende Lucunde
- Dorivaldo da Graça Guedes Tavares e Edmilson dos Prazeres da Silva
- Edson Maria Sebastião Jorge
- Elisete Vicente da Silva Oliveira
- Estevão Quixina Cassule
- Eunice Muansa Mueshi
- Feliciano da Cruz Vicente Manuel
- Fernando Sanji
- Fortuna Neto Figueiredo Vitangui
- Girlene Nascimento da Silva Mantovani
- Ingrid da Silva Cavalcante de Paula
- Joaquim Pereira Bravo
- José Campos Kifuba
- Juliana da Silva Oliveira
- Luzinete Bispo dos Santos
- Manuel Esteves Mutalo Coa
- Manuel Ligas António
- Maria Aparecida Armandilha Nunes
- Marcelo Santos de Mascarenhas
- Maria Mvú André Dondo
- Mariangela de Jesus Chagas
- Mirella Clerici
- Nelito António
- Patrícia Mendes Cavalcante de Souza
- Silvia Harue Yogui
- Solange Aparecida Silva
- Suellen Vidal Araújo da Silva
- Sylas Ivan Rizzo Tudech
- Tânia Maria Pereira Castro
- Tháís Maranhão Pereira Rodrigues
- Vanessa Fernandes Leandro de Assunção
- Viviane Marcia Santos de Mascarenhas

Indexadores:



Parceiros:



Filiada à:



Produzida exclusivamente com utilização de softwares livres

