

GLA

Experiência Global, Competência Local

Novembro 2011



GLA - Gabinete Legal Angola

Eduardo Filipe Ferreira

eduardo.filipeferreira@gl-advogados.com



PLMJ Angola Desk

João Bravo da Costa

joao.bravodacosta@plmj.pt

ALTERAÇÕES AO REGIME NOTARIAL, CÓDIGO CIVIL E CÓDIGOS DO REGISTO PREDIAL E DO NOTARIADO

Foi publicado no passado mês de Fevereiro um pacote legislativo importante relativo a alterações do regime Notarial, Código Civil e dos Códigos do Registo Predial e do Notariado. Este pacote inclui as Leis n.ºs 8/11, 9/11 e 11/11, todas de 16 de Fevereiro, e visou, essencialmente, modernizar, simplificar e desburocratizar determinados sectores do quotidiano jurídico Angolano, em especial no que concerne ao sector imobiliário.

Estas novas leis foram publicadas no âmbito das reformas estruturais do Programa do Executivo para o sector da Justiça. O escopo dos diplomas ora mencionados tem uma latitude subjectiva e objectiva amplas, que inclui, por exemplo, instituições financeiras concedentes de crédito à habitação, sendo-lhes providenciado um ambiente favorável para a criação de um mercado de crédito para a aquisição com o reforço das garantias, o que por consequência permitirá ao Executivo alavancar as suas políticas habitacionais.

A REFORMA DO SISTEMA NOTARIAL EM ANGOLA

O Regime Jurídico do Notariado consagrado na Lei ° 8/11 dá início à liberalização progressiva do sector do notariado em Angola. O futuro modelo de exercício da actividade notarial prevê a coexistência em regime de concorrência de Notários Públicos – até agora os únicos detentores da faculdade de conferir fé pública aos documentos – e os (futuros) Notários Privados,

concomitantemente habilitados a exercer esta prerrogativa em nome do Estado, razão pela qual lhes será atribuído um estatuto profissional e funcional próprio, sujeito a poder disciplinar e fiscalização especiais.

Pela importância das funções exercidas pelo notário enquanto garante da segurança jurídica conferida aos documentos e actos notariais em nome do Estado, o acesso à actividade será restrita com a submissão dos candidatos a notários privados a provas em regime de concurso público e a estágio profissional, sendo as funções exercidas a título de profissional liberal. Todavia, a implementação das regras acima indicadas está ainda dependente da adopção de regulamentação específica, que se aguarda com grande expectativa.

ALTERAÇÃO DO CÓDIGO CIVIL

Com o desiderato de adaptar a lei civil a uma nova realidade económica e social do país, a Lei n.º 9/11 operou importantes alterações a alguns institutos do Código Civil, em particular:

a) Hipoteca voluntária

Das alterações ao Código Civil resulta, em suma, uma maior flexibilidade quanto às hipotecas voluntárias sobre bens imóveis. Mantém-se a regra de constituição ou modificação através de escritura pública ou testamento, ficando, porém, ressalvadas situações reguladas por lei especial.

b) Actualização das regras do contrato de mútuo

A forma exigida para o contrato de mútuo é agora aferida com base em UCF em vez do Kwanza. Os contratos de mútuo de valor superior a UCF 3.000 terão que ser celebrados por escritura pública.

c) Propriedade horizontal

O regime da propriedade horizontal passa a ser igualmente aplicável, com as necessárias adaptações, aos conjuntos 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.

Com o alargamento do âmbito de aplicação do regime da propriedade horizontal permite-se a sua aplicação às recentes construções que comercializadas por promotores imobiliários em Angola e de forma clara ajudar a esclarecer e regular dúvidas que se colocam quer no acto de compra e venda das fracções mas também quanto à própria administração destes empreendimentos.

ALTERAÇÃO AOS CÓDIGOS DE REGISTO PREDIAL E DO NOTARIADO

A Lei n.º 11/11 é, porventura, a lei mais ambiciosa deste pacote legislativo, pela importância e inovação dos mecanismos legais apresentados. Das várias alterações que este diploma introduz, ressalta, desde logo, a criação do Processo Especial de Suprimento de Título para Registo. Este processo estabelece a possibilidade de, em determinadas circunstâncias, defender e justificar a titularidade do direito real sobre bem imóvel quando o adquirente não disponha de título legalmente admissível.

O registo predial sobre quaisquer actos jurídicos que constituíam, modifiquem ou extingam direitos reais sobre bens imóveis passa também a ser obrigatório, quer para os interessados nos actos constitutivos, modificativos ou extintivos, mas também para outras entidades que intervenham no processo, nomeadamente, entidades públicas, instituições de crédito, sociedades financeiras e advogados, no respeitante a acções judiciais.

Esta newsletter foi preparada por uma equipa multidisciplinar composta por advogados angolanos de GLA – Gabinete Legal Angola e por advogados portugueses de PLMJ, ao abrigo de um Acordo de Cooperação Internacional e de Adesão à Rede “PLMJ International Network”, em estrito cumprimento das regras deontológicas aplicáveis.