

## PARCERIAS INTERNACIONAIS

# GUIA DE INVESTIMENTO EM ANGOLA - Parte II

### EDITORIAL

### CONTEÚDOS EDITORIAIS

Editorial - Principais Formas de Estabelecimento em Angola

Mercado Financeiro Angolano

Principais Contratos Comerciais

Direitos sobre Imóveis

### Principais Formas de Estabelecimento em Angola

#### Sociedades Comerciais em Geral

Muito frequentemente os investidores estrangeiros optam por constituir, em Angola, formas de estabelecimento de natureza societária (incluindo as sucursais), controlando, desta forma, directamente o seu investimento. Dos diversos tipos de sociedades comerciais previstos na lei angolana, em particular na Lei das Sociedades Comerciais – Lei n.º 1/04, de 13 de Fevereiro –, destacam-se as sociedades por quotas (“Lda.” ou “Limitada”) e as sociedades anónimas (“S.A.” ou, anteriormente a este regime, “S.A.R.L.”). A opção pelo investidor estrangeiro por um destes tipos de sociedade prende-se com diversos factores, designadamente com a maior ou menor simplicidade pretendida, quer de estrutura quer de funcionamento, os montantes dos capitais a investir e questões de relativo anonimato quanto à titularidade do capital social.

Sem cuidar, de momento, do já referido procedimento para a autorização prévia de investimento privado, a constituição de uma sociedade comercial passa fundamentalmente nas seguintes formalidades:

a) Aprovação da denominação social - A denominação da sociedade a constituir tem de ser aprovada pelo Ficheiro Central das Denominações Sociais, organismo integrado no Ministério do Comércio, que

afere da eventual existência ou confundibilidade da denominação pretendida em relação a outras previamente registadas.

b) Depósito do capital social - Em regra, o capital social deverá ser depositado pelos sócios em Angola, junto de uma instituição financeira, a qual deverá emitir documento comprovativo do depósito efectuado. O capital social depositado só poderá ser movimentado após a sociedade estar definitivamente registada, salvo para pagar as despesas de constituição da sociedade e/ou para a satisfação de necessidades determinadas se tal for autorizado pelo contrato de sociedade.

c) Acto de Constituição da Sociedade - Para constituição de sociedades é exigida a outorga de uma escritura notarial. É no âmbito do acto constitutivo da sociedade que são adoptados os seus estatutos e, opcionalmente, são eleitos os membros dos seus órgãos sociais. Os estatutos da sociedade devem conter, entre outros elementos, a identificação completa dos sócios fundadores, o objecto, a sede e capital social, aspectos essenciais relativos ao funcionamento dos órgãos sociais, a sua estrutura e outras matérias consideradas relevantes pelos sócios nos termos da lei. Para além das restrições que decorrem do disposto na lei, a regra geral é a da liberdade contratual.

# PARCERIAS INTERNACIONAIS

d) Registo e publicação oficial - A sociedade tem de ser registada junto da Conservatória do Registo Comercial territorialmente competente num prazo de 90 dias a contar da data da sua constituição. A constituição da sociedade deverá ser publicada na III.ª série do Diário da República através de requerimento apresentado junto da Imprensa Nacional.

e) Formalidades Subsequentes - A sociedade deve ser inscrita junto da Repartição de Finanças territorialmente competente, do Instituto Nacional de Segurança Social e no Instituto Nacional de Estatística, devendo ainda solicitar o Alvará Comercial ao Ministério do Comércio, documento legal que habilita a sociedade ao exercício da actividade comercial e à prestação de serviços mercantis. Poderão existir outro tipo de formalidades em função da actividade específica a desenvolver pela sociedade, tais como autorizações para o exercício do comércio externo ou alvarás específicos.

## Sociedades em Especial

As sociedades por quotas apresentam as seguintes características principais:

a) Número de sócios - Em regra, estas sociedades devem ser constituídas, no mínimo, por dois sócios. Não se encontram previstas na legislação angolana as sociedades unipessoais.

b) Responsabilidade dos Sócios - Os sócios não respondem perante os credores sociais, mas apenas para com a sociedade. Cada sócio responde imediatamente pela realização da sua própria entrada e, subsidiária e solidariamente com os demais sócios, pelas entradas dos outros sócios.

c) Capital Social - O capital social mínimo exigido para as sociedades por quotas é de montante em Kwanzas equivalente a USD 1,000.00, sendo que 50% das contribuições iniciais de capital em dinheiro poderão ser diferidas por um período máximo de três anos, desde que o referido capital mínimo no montante de USD 1,000.00 seja pago na sua totalidade (em dinheiro ou em espécie). O capital social é representado por "quotas", que poderão ter ou não o mesmo valor (mas nunca inferior ao equivalente em Kwanzas a USD 100.00) cada uma. As quotas são sempre nominativas, no sentido de que os nomes dos seus titulares deve ser mencionado no contrato de sociedade e no registo comercial e em

qualquer acordo subsequente ou deliberação através dos quais as quotas sejam transferidas ou o capital social seja aumentado.

d) Transmissão de participações - A transmissão de quotas deve ser executada através de escritura notarial, sendo de seguida registada na Conservatória do Registo Comercial territorialmente competente. Os estatutos podem estabelecer limites ou condições para a transmissão de quotas ou direitos de preferência em favor de outros sócios ou da própria sociedade. A transmissão de quotas não produz efeitos para com a sociedade enquanto não for consentida por esta, a não ser que se trate de cessão entre cônjuges, entre ascendentes e descendentes ou entre sócios. Poderão verificar-se direitos de preferência dos demais sócios ou de terceiros.

e) Órgãos sociais - As sociedades por quotas devem nomear um ou mais gerentes, sendo que estes não terão de ser sócios. Os gerentes devem praticar os actos que forem necessários ou convenientes para a realização do objecto social, com respeito pelas deliberações dos sócios. As funções dos gerentes subsistem enquanto não terminarem por destituição ou renúncia, sem prejuízo de o contrato de sociedade ou o acto de designação poder fixar a duração delas. O órgão de fiscalização é, à partida, dispensado neste tipo societário.

f) Deliberações dos sócios - Dependem de deliberação dos sócios nomeadamente a i) a amortização de quotas, a aquisição, a alienação e a oneração de quotas próprias e o consentimento para a divisão ou cessão de quotas, ii) a exclusão de sócios, iii) a destituição de gerentes e de membros do órgão de fiscalização (quando o haja), iv) a aprovação do relatório de gestão e das contas do exercício, atribuição de lucros e tratamento dos prejuízos e a v) alteração do contrato de sociedade. Por regra, as deliberações são tomadas em assembleia geral por simples maioria dos votos emitidos pelos sócios presentes na reunião, salvo se outra estipulação resultar da lei ou dos estatutos. De entre as maiorias qualificadas exigidas por lei estão aquelas aplicáveis a deliberações relacionadas com alterações aos estatutos, nomeadamente, sem limitação, o aumento do capital social e também a fusão, cisão, transformação ou dissolução e liquidação da sociedade.

g) Resultados - Salvo estipulação em contrário no contrato de sociedade ou

aprovação por uma maioria de 75% do respectivo capital social, as sociedades por quotas devem distribuir pelo menos 50% dos lucros anuais distribuíveis. A distribuição interna de lucros por deliberação da gerência é permitida desde que o contrato de sociedade também autorize esta operação e esta só pode ser paga depois de pagos os lucros dos sócios. Um dos mais importantes requisitos legais neste âmbito diz respeito à constituição de uma reserva legal nunca inferior à 20.ª parte dos lucros líquidos da sociedade e até que essas reservas atinjam um montante correspondente a 30% do capital social.

As sociedades anónimas apresentam as seguintes características principais:

a) Número de sócios - Por regra, as sociedades anónimas devem ter, no mínimo, cinco accionistas (pessoas singulares ou colectivas). Não se encontra prevista na legislação angolana a possibilidade de permanência da participação de uma só pessoa colectiva no capital de uma sociedade anónima, salvo excepções pontuais.

b) Responsabilidade dos Sócios - Neste tipo societário, a responsabilidade dos accionistas perante terceiros é limitada ao valor das acções que subscreveram.

c) Capital Social - O capital social mínimo exigido para constituir uma sociedade anónima é, actualmente, de USD 20,000.00 expresso em Kwanzas, representado por acções (nominativas ou ao portador). Todas as acções devem ter o mesmo valor nominal, com um mínimo de USD 5.00 expresso em moeda nacional. O pagamento de um máximo de 70% do capital social em dinheiro pode ser diferido, por prazo nunca superior a três anos. As sociedades anónimas podem emitir valores mobiliários que, numa mesma emissão, conferem direitos de créditos iguais e que se denominam obrigações. Essa emissão está limitada ao montante equivalente ao valor do seu capital próprio, considerando a soma do preço de subscrição de todas as obrigações emitidas e não amortizadas.

d) Transmissão de participações - A transmissão de acções não está sujeita a forma especial e depende do tipo de acções emitidas pela sociedade. No caso das acções ao portador, a transmissão opera pela simples entrega dos títulos ao adquirente; no caso das acções nominativas, a transmissão efectua-se pelo endosso no respectivo título, a favor do adquirente, e deverá ser comunicada à

própria sociedade para efeitos de registo junto da emitente. Os estatutos da sociedade podem estabelecer direitos de preferência a favor dos accionistas, bem como subordinar tal transmissão ao consentimento prévio por parte da sociedade.

e) Órgãos sociais - Compete ao conselho de administração, integrado por um número ímpar de administradores, gerir as actividades da sociedade, tendo exclusivos e plenos poderes de representação da sociedade. O número de membros do conselho de administração é determinado pelos estatutos da sociedade. As sociedades anónimas cujo capital social não exceda o equivalente, em moeda nacional, a USD 50,000.00 ou cujo número de sócios seja reduzido a dois, podem nomear um administrador único em vez de um conselho de administração. Os administradores podem não ser accionistas, mas devem ser pessoas singulares com capacidade jurídica plena. No caso de uma pessoa colectiva ser designada para o cargo de administrador, deverá nomear uma pessoa singular para exercer o cargo em nome próprio. Compete ao conselho de administração deliberar sobre qualquer assunto de administração da sociedade, nomeadamente a (i) cooptação de administradores, (ii) relatórios e contas anuais, (iii) aquisição, alienação e operação de bens imóveis, (iv) abertura ou encerramento de estabelecimentos ou de partes importantes destes, (v) extensões ou reduções importantes da actividade da sociedade, (vi) mudança de sede e aumentos de capital, nos termos previstos no contrato de sociedade e (vii) qualquer outro assunto que sobre o qual algum administrador requeira deliberação do conselho. A fiscalização das sociedades anónimas é feita por um conselho fiscal ou um fiscal único. Os membros do órgão de fiscalização devem ser pessoas singulares com plena capacidade jurídica, podendo ainda ter como membros sociedades de peritos contabilistas e as sociedades de advogados, competindo-lhes indicar um dos seus peritos ou sócio para assistir às reuniões do conselho fiscal, às reuniões do conselho de administração e às da assembleia geral.

f) Assembleias Gerais - A assembleia geral deve reunir ordinariamente nos três primeiros meses de cada ano para (i) deliberar sobre o relatório de gestão e as contas de exercício, (ii) deliberar sobre a proposta de aplicação de resultados, (iii) proceder à apreciação geral da

administração e fiscalização da sociedade e (iv) proceder às eleições que sejam da sua competência. O mesmo órgão poderá reunir extraordinariamente para deliberar sobre outras matérias dentro da sua competência. Por regra, as deliberações são tomadas na assembleia geral por simples maioria dos votos emitidos pelos accionistas presentes ou representados na reunião, salvo se outra estipulação resultar da lei ou do contrato de sociedade. Na falta de diferente cláusula contratual, a cada acção corresponde um voto. Os estatutos podem (i) fazer corresponder um só voto a um certo número de acções, contando que sejam abrangidas todas as acções emitidas pela sociedade e fique cabendo um voto, pelo menos, a cada participação social equivalente, em moeda nacional, a USD 500.00 ou (ii) estabelecer que não sejam contados votos acima de certo número, quando emitidos por um só accionista, em nome próprio ou também como representante de outro. De entre as maiorias qualificadas exigidas por lei estão aquelas aplicáveis a deliberações relacionadas com alterações aos estatutos, nomeadamente, sem limitação, o aumento do capital social e também a fusão, cisão, transformação ou dissolução e liquidação da sociedade.

g) Resultados - Salvo estipulação em contrário no contrato de sociedade ou aprovação por uma maioria de 75% do respectivo capital social, as sociedades por quotas devem distribuir pelo menos 50% dos lucros anuais distribuíveis. A distribuição interna de lucros por deliberação da gerência é permitida desde que o contrato de sociedade também autorize esta operação e esta só pode ser paga depois de pagos os lucros dos sócios. Um dos mais importantes requisitos legais neste âmbito diz respeito à constituição de uma reserva legal nunca inferior à 20.ª parte dos lucros líquidos da sociedade e até que essas reservas atinjam um montante correspondente a 30% do capital social.

### Sucursais, consórcios e escritórios de representação

A Lei das Sociedades Comerciais não detalha um regime legal específico aplicável às sucursais, não se encontrando regulados aspectos como a sua estrutura operacional, respectivos órgãos sociais e responsabilidades. As sucursais são unanimemente qualificadas pela doutrina e jurisprudência como entidades legais não autónomas das sociedades-mãe, sendo consideradas uma extensão local da mesma. Assim, a sociedade-mãe de uma sucursal, ainda que constituída e existente noutro país, é responsável total e ilimitadamente pelas obrigações assumidas ou imputadas à sucursal.

O procedimento de abertura de uma sucursal em Angola é similar ao procedimento necessário para a constituição de uma sociedade comercial sendo requerido, para além da autorização prévia da ANIP, um acto notarial e diversos registos e inscrições.

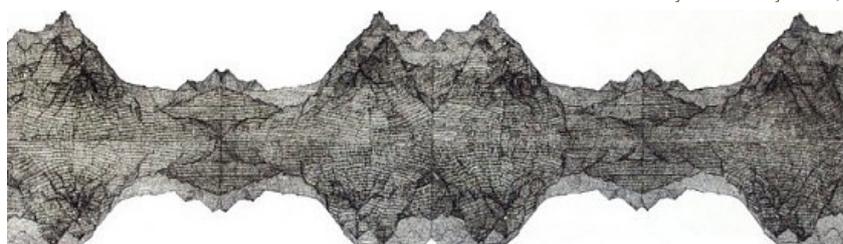
Já os consórcios são regidos pela Lei Sobre os Contratos de Conta em Participação, Consórcios e Agrupamentos de Empresa (Lei n.º 19/03, de 12 de Agosto). O contrato de consórcio é definido como um contrato pelo qual duas ou mais pessoas, singulares ou colectivas, se obrigam entre si a, de forma concertada e temporária, a realizar certa actividade ou efectuar certa contribuição.

As principais características do consórcio são (i) a concertação das partes para a realização da actividade designada, com o exercício efectivo da actividade económica por todas as partes do contrato, (ii) as actividades individuais dos consortes devem ser desenvolvidas de modo conjugado e harmonizado, (iii) a actividade desenvolvida corresponderá a um projecto com carácter temporário, e (iv) todas as partes devem estar vinculadas à realização de qualquer actividade.



Tânia Bandeira Duarte  
 Detalhe

Obra da Colecção da Fundação PLMJ



# PARCERIAS INTERNACIONAIS

Finalmente, o Decreto n.º 7/90, de 24 de Março, rege a abertura de escritórios de representação por entidades não residentes fiscal e cambialmente em Angola.

O contrato de consórcio terá, nomeadamente, como fim a realização de actos preparatórios de um determinado empreendimento ou actividade, a execução de determinado empreendimento ou actividade, o fornecimento a terceiros de bens ou serviços produzidos por cada um dos consortes, a pesquisa ou exploração de recursos naturais ou produtos de bens que se possam repartir entre os membros do consórcio.

Em Angola, as empresas de construção civil nas empreitadas, as companhias petrolíferas no âmbito da prospecção e exploração de petróleo e gás e as instituições de crédito quanto ao financiamento conjunto de determinados clientes são exemplos mais comuns de entidades organizadas em consórcio.

O objecto do contrato de consórcio está apenas limitado pelo objecto social das partes se estas forem sociedades comerciais. O consórcio enquanto tal não tem personalidade jurídica. Nas relações dos membros do consórcio com terceiros não se presume solidariedade activa ou passiva entre os seus membros; e, não é permitida a constituição de um fundo comum, na medida que se trata de uma concertação entre actividades desenvolvidas individualmente por vários membros do consórcio.

No contrato de consórcio é designado um dos membros, para chefe do consórcio, competindo-lhe, nomeadamente, organizar a cooperação entre as partes na realização do objectivo do consórcio, promover as medidas necessárias à execução do contrato, empregando a diligência de um gestor criterioso e ordenado.

Existem legalmente dois tipos de consórcios:

- a) Consórcio interno – Neste tipo de consórcio, apenas um dos membros do consórcio tem contacto com terceiros.
- b) Consórcio externo – Já no consórcio de tipo externo, todos os membros têm

contacto com terceiros, no âmbito do objecto do contrato de consórcio.

Finalmente, o Decreto n.º 7/90, de 24 de Março, rege a abertura de escritórios de representação por entidades não residentes fiscal e cambialmente em Angola. O escritório de representação tem por função zelar pelos interesses na entidade que representa no respectivo país de abertura, acompanhando os negócios que esta mantenha nesse país. É especialmente vedado ao escritório de representação praticar actos jurídicos e a arrecadar receitas em moeda nacional ou estrangeira. Os pagamentos realizados a favor ou através do escritório de representação deverão ter assim por finalidade exclusiva a cobertura das despesas do seu funcionamento.

Por estas razões, os escritórios de representação constituem um mecanismo eficaz para agilizar questões cambiais, mas podem revelar-se, a prazo, dotados de pouca flexibilidade, mormente no que respeita à prática de actos juridicamente relevantes.

Os escritórios de representação de instituições financeiras seguem um regime específico.

## Mercado Financeiro Angolano

### Instituições Financeiras

Aspecto essencial para o investimento no país é o de conhecer o mercado financeiro local, o qual se tem desenvolvido consideravelmente nos últimos anos. Vários bancos, de capital nacional, estrangeiro ou misto, estão a operar no país. Anuncia-se, para breve, a constituição da Bolsa de Valores de Derivados de Angola, bem como de outros instrumentos financeiros – do que é exemplo os fundos de investimento mobiliário e imobiliário – que podem modificar relevantemente este mesmo mercado.

A regulação das instituições financeiras angolanas encontra-se, no essencial, fundada na Lei das Instituições Financeiras – Lei n.º 13/05, de 30 de Setembro. O âmbito subjectivo deste diploma abrange as instituições bancárias e outras instituições parabancárias, tais como agências de câmbios, sociedades de locação financeira ou de cessão

financeira. Estas instituições são supervisionadas pelo BNA – Banco Nacional de Angola, uma entidade pública com autonomia jurídica, à qual são cometidas outras competências, designadamente em matérias cambiais e de financiamento do Estado angolano.

A criação das instituições financeiras sediadas em Angola pressupõe a obtenção de uma autorização junto do BNA, uma vez completado um processo tendente a demonstrar a este regulador que a instituição será dotada dos meios humanos, materiais, técnicos e financeiros adequados, e administrada por pessoas competentes e idóneas.

À partida, o desenvolvimento de actividades bancárias ou parabancárias numa base permanente em Angola por entidades estrangeiras não deverá ser realizado numa base cross border. Regra geral, os serviços deverão ser prestados através de representação local bastante, para esse efeito obtendo-se a mencionada

autorização prévia do BNA. Aos escritórios de representação está vedada a realização de operações bancárias ou parabancárias.

Qualquer alteração estatutária em instituições financeiras angolanas requer uma autorização prévia do BNA. A aquisição ou alienação de participações qualificadas - entendidas como as que representem uma percentagem não

Aspecto essencial para o investimento no país é o de conhecer o mercado financeiro local, o qual se tem desenvolvido consideravelmente nos últimos anos. Vários bancos, de capital nacional, estrangeiro ou misto, estão a operar no país.

A Lei das Instituições Financeiras estabelece os deveres de conduta aplicáveis às instituições financeiras em matérias como sigilo profissional, informação a clientes, prevenção de conflitos de interesse, concorrência e publicidade.

inferior a 10% dos direitos de voto na instituição financeira - pressupõe igualmente uma comunicação prévia ao BNA e confirmação de que este não se opõe ao projecto.

A Lei das Instituições Financeiras estabelece os deveres de conduta aplicáveis às instituições financeiras em matérias como sigilo profissional, informação a clientes, prevenção de conflitos de interesse, concorrência e publicidade. Ao nível prudencial, o diploma consagra exigências quanto a fundos próprios, reservas obrigatórias, relações e limites prudenciais e contabilidade. Essas regras são desenvolvidas e complementadas em detalhe através de regulamentação publicada pelo BNA, que acrescenta requisitos noutros campos, tais como ratios de solvabilidade e vedações e limites aplicáveis às operações de crédito.

#### Investimento financeiro

O sector de investimento angolano abrange, entre outras, empresas como corretoras, gestoras de fundos de investimento ou de titularização de crédito, gestoras de patrimónios, bolsas de valores, sociedades gestoras de participações sociais. O diploma essencial aplicável a este sector é a Lei dos Valores Mobiliários (Lei n.º 12/05, de 23 de Setembro), e o regulador competente é a CMC – Comissão do Mercado de Capitais Angolana.

A Lei dos Valores Mobiliários exige para a constituição de uma empresa de investimento em território angolano a obtenção de uma autorização concedida pela CMC, uma vez concluído um processo através do qual deve ser demonstrado que essa empresa disporá das condições necessárias para

desenvolver a sua actividade.

A CMC tem igualmente poderes para supervisionar a actividade corrente dessas empresas, quer ao nível do cumprimento das regras de conduta, quer do cumprimento de requisitos ao nível prudencial.

Conforme acima se antecipou, e de acordo com o website oficial da CMC, encontram-se na forja regulamentos com regimes específicos aplicáveis às sociedades gestoras de fundos de investimento mobiliário e imobiliário, às bolsas de valores, às corretoras, às distribuidoras, ao lançamento de ofertas públicas e às sociedades abertas. Registe-se ainda que está para breve a implementação da Bolsa de Valores e Derivados, sendo grandes as expectativas quanto ao impacto do funcionamento deste mercado regulamentado em Angola.

#### Regime cambial

Angola dispõe de um regime cambial especialmente limitado e as instituições financeiras angolanas assumem, naturalmente, um papel de protagonismo na liquidação de operações entre residentes e não residentes, com vista a assegurar o cumprimento deste regime. Esta matéria é regida, no essencial, pela Lei Cambial – Lei n.º 5/97, de 27 de Junho –, a qual é complementada por outros diplomas legais aplicáveis a operações específicas.

As seguintes operações são especificamente tratadas e relevantes:

A liquidação da “operação de mercadorias” só se poderá processar através de compra de divisas a uma instituição bancária domiciliada em Angola, devendo para esse efeito ser apresentado à instituição o comprovativo da importação ou prova da sua expedição, ou por afectação de contas em moeda externa. Por outro lado, na liquidação de operações de exportação e reexportação de mercadorias é, por regra, obrigatória a intermediação de uma instituição bancária autorizada a exercer o comércio de câmbios em território angolano.

As chamadas “operações de invisíveis correntes” realizadas entre território nacional e território estrangeiro, ou entre residentes e não residentes angolanos, ficam, por regra, sujeitas a autorização do BNA. Estas operações abrangem, por exemplo, despesas associadas a



Sara Maia  
Detalhe  
Obra da Colecção da Fundação PLMJ



transportes, seguros, viagens, comissões comerciais, direitos de patentes e marcas, salários, e outras que se encontrem listadas no Anexo ao Decreto-Lei n.º 21/98, de 24 de Julho. O supervisor delega, para este efeito, a competência nas instituições bancárias angolanas autorizadas a exercer comércio de câmbios.

As denominadas “operações de capitais” encontram-se igualmente sujeitas a idêntica autorização, em relação à qual a competência é também delegada nas instituições bancárias angolanas. Estas operações abrangem as decorrentes de aquisição de criação de empresas, aquisição de estabelecimentos ou imóveis, constituição e execução de garantias, compra ou venda de acções ou títulos de dívida, e outras que se encontrem listadas no Anexo ao Decreto-Lei n.º 23/98, de 24 de Julho.

As denominadas “operações de capitais” encontram-se igualmente sujeitas a idêntica autorização, em relação à qual a competência é também delegada nas instituições bancárias angolanas.

## Principais contratos comerciais

O sistema legal angolano é fortemente inspirado pela legislação portuguesa, com destaque para o Código Civil e o Código Comercial, que ainda se mantêm em larga medida os portugueses do período pré-colonial. Assim, é natural que a documentação de suporte das operações comerciais seja muito semelhante à utilizada em Portugal.

À semelhança do sistema de Direito romano-germânico, em Angola vigora o princípio da liberdade contratual, não sendo necessária a expressa previsão de um tipo contratual para que as partes o possam adoptar e estabelecer as regras que conformem determinada relação contratual, sempre no respeito dos limites impostos por disposições legais imperativas e princípios gerais de Direito.

Ainda assim, encontram-se tipificados em lei, quer através dos códigos – em particular do comercial – quer através de legislação avulsa, um conjunto de tipos contratuais, objecto de regulamentação especial.

### Contratos de distribuição económica

Os contratos de agência, entre outros contratos de distribuição, tais como a concessão e a franquia (franchising), assumem ao nível do comércio uma importância crescente como forma de desenvolver mercados. Estes contratos permitem, de forma diversificada, aceder ao mercado de distribuição com custos de investimento mais reduzidos, podendo o investidor definir o nível de controlo do negócio, as características logísticas e a estrutura de acesso ao mercado.

Angola, não tendo ainda longa tradição na utilização de parte destes contratos, fora o contrato de agência, adoptou, em 2003, a Lei sobre os Contratos de Distribuição, Agência Franchising e Concessão Comercial (Lei 18/03, de 12 de Agosto).

O contrato de agência é aquele em que o agente (pessoa individual ou colectiva) se obriga a promover por conta do principal a celebração de contratos, de modo autónomo e estável e mediante retribuição, podendo ser-lhe atribuída certa zona ou determinado círculo de clientes.

O contrato de agência é especialmente adequado para garantir ao fornecedor os melhores resultados financeiros, um controlo mais estreito do marketing e respectivo orçamento, assim como do estabelecimento de preços e da alocação de clientes, com os quais o principal mantém o contacto directo. Todavia, este contrato oferece um teste mais rigoroso à capacidade do fornecedor de entrar no mercado.

Determinadas condições especiais, tais como a capacidade do agente de representação do principal, cobrança de créditos (salvo se lhe tiverem sido conferidos poderes de representação), obrigação de não concorrência do agente após a cessação do contrato (limitada a dois anos) e a garantia do cumprimento das obrigações de terceiros relativas a contratos negociados pelo agente têm de ser expressamente previstas nos contratos.

Já a obrigação de não concorrência do agente e a exclusividade a favor do agente durante a vigência do contrato, são aplicadas na falta de convenção em contrário.

A atribuição de uma indemnização de clientela ao agente no final do contrato, como compensação do desenvolvimento do negócio do principal, está sujeita à angariação por aquele de novos clientes ou de um aumento substancial do volume de negócios relativo à clientela já existente. Esta indemnização depende ainda do aproveitamento, pelo principal, da referida clientela, após a cessação do contrato, e só se dá caso o agente deixe de receber qualquer retribuição por contratos negociados ou concluídos, após a cessação do contrato, relativamente a novos clientes por ele angariados ou em que se verificou um aumento substancial do volume de negócios relativo à clientela já existente. Não há no entanto direito a indemnização de clientela caso o contrato cesse por razões imputáveis ao agente.

A franquia (franchising) representa o método de integração vertical mais forte entre sociedades independentes. Este conceito encontra-se pouco enraizado em Angola.

Franchising é o contrato pelo qual uma pessoa, singular ou colectiva (o franchisador ou licenciador), concede a

outrem (o franchisado ou licenciado), mediante contrapartidas, a comercialização dos seus bens ou serviços, através da utilização da marca e demais sinais distintivos do comércio do franchisador e conforme o plano, método e directrizes prescritas por ele.

À utilização da marca e demais sinais distintivos do comércio do franchisador contrapõe-se uma ampla ingerência (mas também assistência) deste nos negócios do franquiado, o qual assume riscos menores derivados de negócios tendencialmente de sucesso experimentado, bem como de assistência.

A lei estabelece ainda que sem prejuízo do que as partes estabelecerem no contrato em matéria de cessação, são ainda aplicáveis aos contratos de franchising as disposições sobre cessação do contrato de agência, com as adaptações que decorram da natureza específica deste contrato.

Por sua vez, o contrato de concessão é o contrato pelo qual uma pessoa, singular ou colectiva, o concedente, concede a outra, o concessionário, o direito a distribuir, em seu nome e por sua conta, certo produto fabricado pelo concedente, numa determinada área e a promover a sua revenda, participando ambas as partes nos resultados obtidos.

Ao contrário do contrato de agência, o concessionário actua em nome próprio e assume os riscos do negócio, usufruindo da posição privilegiada da integração na rede do fornecedor, que assegura através deste contrato o escoamento dos seus bens, sem perder o controlo da distribuição.

A obrigação de exclusividade para o

Os contratos de agência, entre outros contratos de distribuição, tais como a concessão e a franquia (franchising), assumem ao nível do comércio uma importância crescente como forma de desenvolver mercados.

concedente e concessionário aplicam-se na falta de convenção em contrário.

A lei estabelece ainda que sem prejuízo do que as partes estabelecerem no contrato em matéria de cessação, são ainda aplicáveis aos contratos de franchising, as disposições sobre cessação do contrato de agência, com as adaptações que decorram da natureza específica deste contrato.

### Contratos bancários

As estruturas de financiamento normalmente utilizadas na Europa continental são, na sua maioria, transponíveis para o sistema angolano

sem adaptações, e incluem a prestação de garantias pessoais (como a fiança, garantia autónoma on first demand, cartas de conforto, etc.) e reais (como o penhor de acções, conta bancária ou equipamentos, hipoteca de bens imóveis e a cessão de créditos com escopo de garantia). Em Angola não é possível a constituição da denominada floating charge, sobre a totalidade dos activos a cada momento detidos pelo mutuário, devendo as garantias reais incidir sobre bens concretos.

A regulação dos títulos de crédito também não apresenta originalidades, dado que Angola assumiu a adesão à Lei Uniforme do Cheque e da Lei Uniforme das Letras e Livranças da Convenção de Genebra

realizada anteriormente por Portugal.

No crédito ao consumo, assume uma relevância especial a Lei de Defesa do Consumidor (Lei n.º 15/03, de 22 de Julho), a qual consagra regras gerais de protecção dos direitos de consumidor, e outras especificamente aplicáveis a aquisição de bens e serviços mediante outorga de crédito.

Merece igualmente destaque a Lei das Cláusulas Contratuais Gerais (Lei n.º 4/02, de 18 de Fevereiro), que contempla regras restringindo o uso de cláusulas contratuais gerais em contratos não submetidos à negociação dos clientes, forçando, portanto, as instituições bancárias angolanas a expurgar dos seus formulários certas cláusulas abusivas.

## Direitos sobre imóveis

A estrutura dos direitos e das obrigações referentes a bens imóveis em Angola enquadra-se na tradição jurídica portuguesa/romano-germânica. Assim, existem numa primeira linha direitos mais complexos e que conferem faculdades mais fortes aos seus titulares – os chamados direitos reais, dos quais são exemplo a propriedade, o direito de superfície e o usufruto –, os quais por sua vez conferem ao seu titular posições de vantagem sobre os titulares de direitos menos densos – os chamados direitos meramente obrigacionais, dos quais são exemplo o direito ao arrendamento ou ao uso no âmbito de um comodato (empréstimo de um bem não remunerado).

Esta estrutura tem por base o Código Civil português colonial – Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de Novembro de 1966 – sujeito a diversas alterações posteriores à independência de Angola em 1975, mas não directamente incidentes sobre esta matéria. Mas entender que os direitos e as obrigações relativos a bens imóveis em Angola são idênticos aos consagrados no direito português é um erro frequente que convém evitar.

Por um lado, a titularidade sobre bens imóveis conheceu vicissitudes significativas após a independência do país, especialmente no quadro do confisco e de nacionalização de bens pelo Estado angolano para uma posterior redistribuição a favor de pessoas e entidades privadas. São exemplo os regimes introduzidos pela Lei n.º 3/76, de

3 de Março, Lei n.º 43/76, de 19 de Junho, e pela Lei n.º 7/95, de 1 de Setembro. Por outro lado, ainda se encontra em vigor outra legislação colonial publicada especificamente para Angola: é exemplo o regime do arrendamento de prédios urbanos constante do Decreto n.º 43525, de 7 de Março de 1961. Foi entretanto publicada nova legislação com impacto relevante nesta matéria; é exemplo a chamada Lei das Terras – Lei n.º 9/04, de 9 de Novembro.

Nas áreas cuja urbanização se verificou no período colonial é frequente a existência de direitos de propriedade sobre imóveis, designadamente por via da transmissão pelo Estado a pessoas ou entidades privadas de imóveis confiscados. Grosso modo, o direito de propriedade confere ao seu titular a mais ampla posição de vantagem sobre o bem, sem termo e com a faculdade de usar e permitir o uso do mesmo e a de livremente dispor do mesmo, transmitindo o seu direito ou onerando o imóvel.

Assim, regra geral, o proprietário de um bem imóvel poderá usá-lo ou permitir o seu uso dentro dos limites do direito, bem como transmitir a sua propriedade ou outro direito parcelar para outrem ou constituir uma garantia real (hipoteca) sobre o mesmo de forma a garantir o cumprimento de uma ou mais obrigações sob pena da execução dessa garantia. É admitida legalmente a existência de compropriedade sobre bens imóveis, isto é, que os mesmos sejam da propriedade simultânea de dois ou mais titulares com

quotas ideais e indivisas entre si.

Os actos jurídicos relevantes referentes a bens imóveis devem ser normalmente precedidos da comprovação documental de que quem os pratica é titular da propriedade sobre os mesmos ou representa devidamente o proprietário. Essa comprovação pode ser efectuada através da exibição do título constitutivo do direito de propriedade (por exemplo, uma escritura notarial de compra e venda ou de partilha na sequência de sucessão), de uma certidão do registo predial (o qual deverá reflectir a situação jurídica do imóvel e os titulares de direitos registáveis referentes ao mesmo) e de uma caderneta ou uma certidão de teor matricial (comprovativa de que o titular do rendimento do imóvel averbou o seu direito junto da Administração Fiscal para efeitos da liquidação do Imposto Predial Urbano).

Factores históricos levam, contudo, à realidade em que uma parte dos imóveis não se encontra integralmente documentada e/ou os direitos dos seus proprietários não se encontram reflectidos nos registos competentes.

A estrutura dos direitos e das obrigações referentes a bens imóveis em Angola enquadra-se na tradição jurídica portuguesa/romano-germânica.

# PARCERIAS INTERNACIONAIS

Esta circunstância leva a que, por vezes, possam não existir os documentos necessários para a formalização de transmissões de direitos (por exemplo, os documentos necessários para a instrução de escrituras notariais de compra e venda ou de hipoteca) e, conseqüentemente, a segurança jurídica exigível para esse efeito. Esta circunstância é mais notada nas áreas de expansão urbana posterior ao período da independência.

No que respeita às áreas urbanas cuja expansão se verificou mais recentemente, as mesmas são normalmente da propriedade do Estado, que habitualmente confere poderes a outros órgãos da administração pública (como os Governos Provinciais) para constituírem e disciplinarem direitos – quase sempre de superfície ou sob o regime de concessão – a favor de pessoas ou entidades privadas. Esta matéria encontra o seu regime legal na acima referida Lei das Terras, que para estas áreas institui os direitos de superfície como regra em detrimento dos direitos de propriedade.

Grosso modo, os direitos de superfície conferem as mesmas faculdades que a propriedade com algumas excepções, sendo a mais relevante o limite temporal. A duração máxima para um direito de superfície ao abrigo da Lei das Terras é de 60 anos, posto o que cessa a propriedade no qual teve base volta a atingir a sua forma plena.

## Ónus Sobre Bens Imóveis

Usualmente, no quadro de operações de crédito, são solicitadas e oferecidas hipotecas como meio de garantia do cumprimento da prestação. A hipoteca constitui o ónus mais comum sobre bens imóveis, conferindo ao credor o direito de ser pago pelo valor de certas coisas imóveis pertencentes ao devedor. Podem ser hipotecados, nomeadamente, os prédios rústicos e urbanos, o direito de superfície e as coisas móveis que sejam equiparadas às imóveis, designadamente navios e aeronaves.

A hipoteca poderá ser voluntária, legal ou judicial. A hipoteca voluntária, quando recaia sobre bens imóveis, tem que ser constituída por escritura pública ou por documento particular quando seja constituída por instituição financeira. Para além da hipoteca, a lei angolana prevê direitos que consubstanciam formas de onerar os imóveis: o usufruto, uso e habitação, direito de superfície e

servidões os quais, sendo direitos reais, representam uma limitação ao titular do direito de propriedade sobre um bem imóvel, estando igualmente sujeitos a registo como condição de eficácia perante terceiros. Os bens imóveis poderão ainda ser onerados com direitos de preferência e arrendamentos.

## Principais actos sobre bens imóveis

Em Angola a aquisição de um direito real sobre um bem imóvel começa usualmente com a celebração de um contrato-promessa. Por via deste contrato, as partes obrigam-se a celebrar o contrato definitivo em data posterior, procurando assim assegurar preliminarmente as condições finais do negócio. As aquisições ao Estado ou outras pessoas colectivas de direito público processam-se, usualmente, de outro modo. A título de exemplo, nos casos de aquisição de imóveis previamente confiscados, a relação jurídica inicia-se usualmente com um contrato de arrendamento entre o Estado e a pessoa ou entidade privada interessada no imóvel, o qual pode evoluir posteriormente, após o pagamento do Imposto de Sisa, do preço e de outros custos administrativos, para uma escritura de compra e venda ou de transmissão de outro direito real que não a propriedade.

A existência do sinal e o montante fixado dependerá da negociação que seja efectuada pelas partes, contudo, é comum ser pago um sinal, cujo valor que se situa entre os 10 e os 50 % do preço de aquisição. O sinal representa um adiantamento do preço de aquisição mas também uma garantia de cumprimento para o promitente-comprador e ainda, na maioria dos casos, o valor da indemnização em caso de incumprimento.

O promitente-adquirente pode requerer o registo provisório de aquisição antes da celebração do contrato definitivo. Após a celebração do contrato definitivo este registo será convertido em definitivo. Aliás, as partes podem atribuir eficácia real à promessa de transmissão ou de constituição de direitos reais sobre bens imóveis (por forma a que as obrigações entre os contraentes possam produzir igualmente efeitos contra terceiros), desde que celebrem o contrato por escritura pública e procedam à inscrição no registo.

Nota-se frequentemente a necessidade

Em Angola a aquisição de um direito real sobre um bem imóvel começa usualmente com a celebração de um contrato-promessa. Por via deste contrato, as partes obrigam-se a celebrar o contrato definitivo em data posterior, procurando assim assegurar preliminarmente as condições finais do negócio

de empregar especial atenção da documentação do imóvel previamente à celebração do contrato pretendido. Usualmente constituem documentos essenciais para a celebração de uma escritura de compra e venda, pelo menos, uma certidão do registo predial actualizada fazendo constar o vendedor como o actual proprietário, uma caderneta predial ou de uma certidão de teor matricial actualizada comprovando que o mesmo é o actual titular do rendimento do prédio, comprovativo da liquidação e pagamento do Imposto de Sisa, os documentos actualizados de identificação das partes e o comprovativo da adjudicação e da quitação do pagamento do preço ao Estado, nos casos de aquisição ao mesmo.

A Lei do Ordenamento do Território e do Urbanismo – Lei n.º 3/04, de 25 de Junho – e o regulamento Geral dos Planos Territoriais, Urbanísticos e Rurais – Decreto n.º 2/06, de 23 de Janeiro – disciplinam o ordenamento do território em Angola e os actos urbanísticos mais relevantes, em especial sobre operações de loteamento e de obras de construção em terrenos e imóveis construídos a sujeitar a restauração, reconstrução ou demolição. Para o efeito destas obras e, aliás, essencial fazer aprovar pela entidade respectivamente competente o designado “plano de massas”, conducente à emissão de um alvará de obras de construção. Deve ainda notar-se que a adequabilidade do imóvel para o uso em vista é atestado em Angola por um certificado de habitabilidade, emitido por autoridade de saúde.

## Registo predial

O registo predial destina-se a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança no

A rescisão (ou resolução) é a forma de extinção da relação locativa que tem por base um fundamento fixado na lei ou no contrato e opera-se, em princípio, mediante declaração à contraparte ou mediante declaração judicial.

comércio jurídico imobiliário.

O direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que lhes seguirem relativamente aos mesmos bens, por ordem de data e, dentro da mesma data, pela ordem temporal das apresentações correspondentes (é a chamada regra da prioridade do registo), sendo que o registo convertido em definitivo conserva a prioridade que tinha como provisório.

Em Angola mantém-se a competência territorial do lugar da situação dos bens imóveis, pelo que as certidões de registo predial apenas podem ser emitidas pela Conservatória com jurisdição sobre a área da sua localização geográfica.

Torna-se essencial a correspondência entre o teor do registo predial e o teor da matriz predial – constante da administração fiscal para efeitos tributários.

### Regime do arrendamento

O arrendamento é o contrato pelo qual uma das partes (senhorio) se obriga a proporcionar à outra (inquilino), no todo ou em parte e mediante retribuição (renda), o gozo temporário de uma coisa imóvel, ou seja, o aproveitamento das suas utilidades no âmbito do contrato, que pode consistir no simples uso da coisa locada ou no uso e fruição dela.

A esta relação contratual aplicam-se as normas previstas no regime do arrendamento urbano – Lei n.º 43525, de 7 de Março de 1961 – e as disposições do Código Civil, quer gerais, quer próprias do contrato de locação, que a não contrariem. Deve, porém, notar-se que a escassez de bens imobiliários em face do progresso económico de Angola determinou a adopção de práticas derogatórias da lei, como a livre estipulação de prazos mínimos, a antecipação de largos períodos de rendas e a preterição da celebração da escritura notarial, quando tal forma é exigida como elemento essencial para a validade

do contrato.

Para o arrendamento para habitação regem, em síntese, as seguintes regras:

a) Prazo supletivo de seis meses: o prazo do arrendamento é de seis meses, quando não haja título ou quando este seja omissivo sobre a duração do contrato, existindo excepções;

b) Limite máximo de 30 anos: quando estipulado por tempo superior, ou como contrato perpétuo, o contrato de arrendamento considera-se reduzido àquele prazo;

c) Fim do contrato: no contrato de arrendamento pode convencionar-se que o imóvel de destine à habitação, para o comércio ou para a indústria, para o exercício de profissão liberal ou para quaisquer outros fins lícitos.

A legislação angolana consagra como formas de cessação do contrato de arrendamento a revogação, a rescisão (ou resolução) e a caducidade.

A revogação (extinção do contrato por acordo das partes) é a destruição voluntária da relação contratual pelos próprios autores do contrato, assente no acordo dos contraentes posterior à celebração do contrato e com sinal oposto ao primitivo.

A rescisão (ou resolução) é a forma de extinção da relação locativa que tem por base um fundamento fixado na lei ou no contrato e opera-se, em princípio, mediante declaração à contraparte ou mediante declaração judicial. Ora, o arrendatário tem o direito de “rescindir” o contrato se o senhorio violar qualquer cláusula convencionada entre ambos nesse sentido, desde que a mesma não contrarie disposição legal expressa nem exceda os limites da lei. O inquilino pode, porém, rescindir o contrato, independentemente de responsabilidade do senhorio, nos seguintes casos:

a) Se, por alguma razão estranha à sua própria pessoa ou à dos seus familiares, for privado do gozo do prédio, ainda que só temporariamente;

b) Se no prédio arrendado existir ou sobrevier defeito que ponha em sério perigo a sua saúde ou dos seus familiares ou subordinados.

Já a rescisão do contrato por parte do senhorio (fundada na falta de cumprimento do arrendatário) tem de ser decretada pelo tribunal em acção de despejo e só pode ter como fundamentos os previstos na lei, ou seja, quando o

arrendatário, entre outros motivos:

a) Não pagar a renda no prazo e lugar competentes ou dele não fizer depósito liberatório;

b) Usar ou consentir que outrem use o prédio arrendado para fim ou ramo de negócio diverso daquele ou daqueles a que se destina;

c) Aplicar o prédio, reiterada ou habitualmente, a práticas ilícitas, imorais ou desonestas;

d) Fizer no prédio, sem consentimento escrito do senhorio, obras que alterem substancialmente a sua estrutura externa ou a disposição interna das suas divisões, ou praticar actos que nele causem deteriorações consideráveis;

e) Dar hospedagem, quando não seja esse o fim para que o prédio foi arrendado, a mais de três pessoas;

f) Sublocar, total ou parcialmente, o prédio nos casos em que a sublocação é ilícita, inválida ou ineficaz em relação ao senhorio;

g) Cobrar do subarrendatário renda superior à que é permitida por lei;

h) Conservar encerrado, por mais de um ano, consecutivamente, o prédio arrendado para comércio, ou indústria, salvo caso de força maior ou ausência forçada do arrendatário durante o período do encerramento.

Finalmente, a caducidade é uma forma de extinção automática do contrato, como mera consequência de algum evento a que a lei atribua esse efeito. O contrato de arrendamento caduca nas seguintes situações, entre outras:

a) Quando cesse o direito ou findem os poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado;

c) Pela morte do locatário ou pela sua extinção, se for pessoa colectiva, salvo convenção escrita em contrário;

d) Por perda do prédio locado (neste particular, só a perda total, isto é, a que conduz à impossibilidade do uso locado para o fim a que se destina, provoca a caducidade);

e) Em caso de demolição do prédio, por resolução da entidade competente ou por expropriação por utilidade pública, a não ser que a expropriação, pelo seu fim, se compadeça com a subsistência do contrato;

f) Em caso de realização de obras de consolidação, por imposição

Desde logo, a comunicação do despedimento do contrato de arrendamento deve obedecer, em primeiro lugar, à forma prescrita na lei: o aviso extrajudicial, a notificação judicial avulsa ou a acção de despejo.

---

A presente Newsletter destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Newsletter não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte [Sofia Gomes da Costa-sgc@plmj.pt](mailto:Sofia.Gomes.da.Costa-sgc@plmj.pt).

---

## Próxima Edição

Na próxima edição iremos continuar com o Guia de Investimento em Angola abordando as questões relacionadas com as Relações Laborais, o Movimento Migratório e a Contratação Pública.

administrativa, incompatíveis com a permanência do arrendatário no locado.

Embora a Lei do Inquilinato o não inclua nas formas de “resolução do contrato de arrendamento” (ou, melhor dizendo, nas formas de cessação do contrato), a verdade é que admite, em vários dos seus artigos, o acto pelo qual qualquer dos contraentes declara, unilateralmente, a sua oposição à renovação legal do arrendamento (a que dá o nome técnico de “despedimento”, figura equivalente à da denúncia, utilizada em sede de locação). Assim, no termo do contrato, o arrendamento considera-se prorrogado sucessivamente se o inquilino se não despedir no tempo e pela forma designada no contrato ou na lei. Quanto ao prazo, aplicam-se os convencionados entre as partes, desde que não se mostrem inferiores aos previstos no Código Civil, ou seja:

- a) 6 meses, se o prazo for igual ou superior a 6 anos;
- b) 60 dias, se o prazo for de 1 a 6 anos;
- c) 30 dias, quando o prazo for de 3 meses a 1 ano;

d) um terço do prazo, quando este for inferior a 3 meses.

Já o despedimento do contrato pelo senhorio encontra-se submetido a fortes condicionamentos e restrições: o despedimento por ele desencadeado só é possível nos casos previstos na lei e pela forma nela estabelecida. Vigora aqui o princípio da renovação automática do contrato. Desde logo, a comunicação do despedimento do contrato de arrendamento deve obedecer, em primeiro lugar, à forma prescrita na lei: o aviso extrajudicial, a notificação judicial avulsa ou a acção de despejo.

Por fim, só é lícito ao senhorio dar por findo o contrato, para o termo do prazo ou da sua renovação, quando necessite do prédio para ele próprio ocupar, quer para sua habitação, quer para nele instalar actividade económica que exerça efectivamente por si mesmo, a título profissional exclusivo e em seu nome individual, quer para realização de ambos estes fins, sujeito a requisitos específicos.