

REGIME JURÍDICO DAS NOVAS CENTRALIDADES DE ANGOLA: PROPRIEDADE HORIZONTAL.

Luís BASTOS¹

RESUMO

Nos últimos dias, por via das redes sociais, temos vistos várias denúncias sobre o mau uso dos edifícios que fazem parte das novas centralidades urbanas disponibilizadas pelo Estado. O uso indevido das entradas dos edifícios, dos jardins e das zonas posteriores, por parte de alguns moradores, tem tornado o convívio social num ambiente impuro para a vizinhança. Há relatos de construções anárquicas das partes comuns, maus tratos do terraço, como a prática de secar a roupa, causando infiltrações ao telhado do último pavimento.

O presente artigo num primeiro momento define os regimes das propriedades, contextualiza o regime jurídico das novas habitações construídas em todo o território pelo Estado e, em seguida, traz uma reflexão doutrinária e legalista em torno dos factos, ora aludidos, concomitantemente, fornece instrumentos para mitigar os conflitos de interesses dos moradores. Por fim, fez-se uma incursão ao ramo do direito fiscal trazendo a figura do instituto imposto predial urbano.

Palavras-chaves: Propriedade, propriedade horizontal, condôminos.

ABSTRACT

In recent days, through social networks, we have seen several complaints about the misuse of buildings that are part of the new urban centers made available by the State. The undue use of the entrances to buildings, gardens and back parts, by some residents, has turned social interaction into an impure environment for the neighborhood. There are reports of anarchic constructions in the common areas, poor treatment of the terrace, such as the practice of drying clothes, causing infiltrations to the roof of the last floor.

This article firstly defines the property regimes, contextualizes the legal regime of new housing built throughout the territory by the State and then brings a doctrinal and legalistic reflection on the facts, alluded to, at the same time, it provides instruments for mitigate conflicts of interests of residents. Finally, there was an incursion into the field of tax law bringing the figure of the urban property tax institute.

Keywords: Property, horizontal property, joint owners.

¹ Advogado OAA n.º 10.396.

Introdução

O Direito natural define o respeito à propriedade como sendo um elemento preponderante à honra, à dignidade do homem. Propriedade é o poder jurídico que o indivíduo tem sobre a coisa.

Em “1761 os comerciantes de Boston, travaram uma disputa judicial contra o governo britânico, o governo emitiu uma ordem que permitia a qualquer funcionário da alfândega revistar um lar ou navio, a fim de encontrar produtos contrabandeados. Os comerciantes de Boston decidiram resistir a essa ordem. Para isso, contrataram advogados, entre eles Oxenbridge Acher e James Otis. Este último, no caso julgado em 1761, argumentou, entre outros fundamentos, que a determinação do governador de permitir a invasão de propriedades violava a lei inglesa. Não bastasse isso, contrariava também a Lei Natural. Devia-se respeitar o lar das pessoas, o abrigo do homem. Sir Edward Coke, no conhecido e *Institutes of the Laws of England*, registrara que “o lar de cada homem é seu castelo — e lá terá seu seguro refúgio”².

O respeito à propriedade é um direito com tradição longínquo. A Declaração dos Direitos Humanos revela que *toda a pessoa, individual ou colectiva, tem direito à propriedade*³; e *ninguém pode ser arbitrariamente privado da sua propriedade*⁴.

A Constituição angolana dá primazia a este direito subscrevendo nos seus artigos 14.º e 37.º, e o Estado angolano, no âmbito das suas tarefas fundamentais, tem gizados estratégias para efetivar o direito à habitação, criando em todo território nacional projectos habitacionais para o povo. Existem dois regimes jurídicos habitacionais: regime da propriedade horizontal e regime da propriedade vertical.

1. Disposições Gerais - Conceitos

a) Propriedade

Propriedade “*pode ser definido como a permissão normativa plena e exclusiva de aproveitamento de uma coisa corpórea*”⁵.

Conforme Paulo Lôbo, citado por Flávio Tartuce (2018, pág. 908), no seu livro *Manual do Direito Civil*, o uso linguístico do termo propriedade tanto serve para significar direito de

² NEVES, José, *Como os Advogados Salvaram o Mundo*, 3ª Edição, Rio de Janeiro, Editora Nova Fronteira, 2020, Pág 130.

³ N.º 1 do artigo 17.º da Declaração dos Direitos Humanos.

⁴ N.º 2 do art.º 17.º da Declaração dos Direitos Humanos.

⁵ DA SILVA, Carlos Burity, *Teoria Geral do Direito Civil*, 2 edição, Luanda, 2018, pág. 194.

propriedade, tanto serve para significar o mesmo como a coisa objecto desse direito. Ela significa tanto um poder jurídico do indivíduo sobre a coisa (sentido subjectivo) quanto a coisa apropriada por ele (sentido objectivo).

*“O Código Civil angolano não define a propriedade, circunscreve o direito de propriedade caracterizando-o que o proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição das coisas que lhe pertencem”*⁶.

b) Propriedade Vertical

*“Conjunto de edifícios contíguos abrangendo construções em banda, com relação de proximidade entre si, que não obstante não se encontrarem materialmente ligados, fazem parte de um todo”*⁷.

c) Condomínio Vertical

*“São os edifícios erguidos no plano vertical, cujos elementos que separam as unidades habitacionais são paredes projetadas no sentido vertical”*⁸.

d) Propriedade Horizontal

As fracções de que um edifício se compõe, em condições de constituírem unidades independentes, podem pertencer a proprietários diversos em regime de propriedade horizontal artigo 1414.º CC. *“Trata-se de Regime de um edifício dividido em fracções, constituindo unidades independentes isoladas e pertencentes a proprietários diversos”*⁹. A estrutura unitária pertence a vários contitulares, mas tendo cada um deles direitos privativos ou exclusivo de natureza dominal. São os edifícios com unidades independentes, distintas e isoladas entre si com saída própria.

*“Propriedade Horizontal é o direito que recai sobre cada fracção independente de um edifício, apto para constituir uma moradia ou estabelecimento”*¹⁰. Horizontal por serem propriedade que se encontram em sentido paralelo.

Propriedade Horizontal é o direito que distingue a titularidade da propriedade autónoma que compõe um edifício do título de compropriedade do edifício.

⁶ Ibidem

⁷ Artigo 4º, Decreto presidencial n.º145/15 de 29 de Junho

⁸ Artigo 4º, Decreto presidencial n.º145/15 de 29 de Junho

⁹ Ibidem

¹⁰ <https://margaridagrave.com/propriedade-horizontal-o-que-e/>

Após apresentados os conceitos, estamos em condições para fazer o enquadramento do regime jurídico das novas centralidades, assim sendo as habitações autónomas, isoladas entre si, que compõem um edifício são submetidas ao regime da propriedade horizontal, já as residências erguidas no plano vertical são orientadas pelo regime da propriedade vertical, cada regime contém características específicas bem como direitos e deveres específicos. O artigo delimita o seu objecto de estudo ao regime da propriedade horizontal e adia para outro momento abordagem sobre o regime jurídico dos condomínios horizontais bem como os condomínios verticais.

Englobam o conjunto do direito de propriedade Horizontal os seguintes direitos: condomínio¹¹, condôminos¹², condomínio horizontal¹³, direito de vizinhança¹⁴, condomínio vertical, compropriedade¹⁵, comissão de moradores¹⁶.

¹¹ Art.º 4.º do Decreto Presidencial n.º 145/15, de 29 de Junho, define **Condomínio** como um “conjunto de fracções independentes em propriedade horizontal ou vertical, o que implica que os condomínios convivam e contribuam nas despesas necessárias para a manutenção de parcelas que são, sem outra alternativa, usadas em comum.” São propriedades autónomas agregadas num determinado espaço pertencente à vários proprietários ou somente um, imposta a uma vivência de regras e despesas comuns.

¹² Ibidem, define **Condôminos** como o “Dono de uma ou mais fracções independentes em propriedade horizontal, que é também comproprietário das partes do prédio que constituem a sua estrutura comum ou estão afectas ao serviço das fracções em que o prédio está dividido”. Os condôminos nas relações entre si devem pautar sempre pelo princípio da Boa fé, princípio do respeito mútuo, princípio da solidariedade, princípio da responsabilidade.

¹³ Ibidem, define **Condomínio Horizontal** como o “conjunto de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afectadas ao uso de todas ou algumas unidades ou fracções que as compõem.”

¹⁴ **Direito de Vizinhança**, Paulo Lôbo, mais uma vez citado por Flávio Tartuce, define-o como “o conjunto de normas de convivência entre os titulares do direito de propriedade ou de posse de imóveis localizados próximos uns aos outros. As normas de regência dos direitos de vizinhança são preferentemente coercivas, porque os conflitos nessa matéria tendem ao litígio e ao aguçamento de ânimos. Na dimensão positiva, vizinhos são os que devem viver harmonicamente no mesmo espaço, respeitando reciprocamente os direitos e deveres do outro.” TARTUCE Flávio, Manuel do Direito Civil, 8 Edição, Editora Método, 2018, pág 993.

Somos de opinião que embora não se fala muito do direito de vizinhança devemos sublinhar que este direito talvez seja um dos princípios mais antigos regulador do convívio social, e apesar de não ser positivado no sistema jurídico angolano o acatamento a esse direito na nossa realidade funda-se no costume, sendo que a convivência entre os vizinhos é baseado no respeito mútuo, na obediência da hierarquia concernente à faixa etária e na solidariedade. Existe uma máxima em Angola que diz “vizinho é família”.

¹⁵ **Compropriedade** é “quando duas ou mais pessoas são simultaneamente titulares do direito de propriedade sobre a mesma coisa”. Art.º 1415.º Código Civil.

¹⁶ **Comissão de Moradores** “é um órgão constituído por munícipes dos edifícios que tem como objectivo a criação de condições para uma sã convivência e colaboração social entre si, com vista ao desenvolvimento de actividades tendentes à manutenção da higiene e conservação dos bens públicos”. Art.º 2.º do Regulamento Interno da Cidade do Kilamba, 2015.

2. Propriedade Horizontal (Objecto)

São considerados como objecto de propriedade horizontal as fracções autónomas que além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública (art.º 1415.º CC). A falta destes requisitos, acarreta como consequência a nulidade do título constitutivo da propriedade horizontal e a sujeição do prédio ao regime de compropriedade.

Ora bem, tratando-se de um edifício de fracções autónomas e independentes, que pertençam a um único proprietário, o prédio urbano em causa não é submetido ao regime da propriedade horizontal porque não há pluralidade de proprietários, *“esta figura jurídica pressupõe necessariamente uma pluralidade de condôminos. Enquanto as várias fracções autónomas pertencerem a uma só pessoa, o regime da propriedade horizontal é obviamente inaplicável. Não faria sentido sujeitar o único proprietário às restrições que limitam o uso das fracções autónomas”*¹⁷.

A propriedade horizontal é regulada pelo Código Civil, pelo Decreto Presidencial n.º 141/15, de 29 de junho, pelo Regulamento da própria administração, se tiver, como é o caso do Regulamento Interno da Cidade do Kilamba 2015, e pelo Regulamento Interno do Condomínio, este último é o acordo celebrado entre os condôminos de um determinado edifício.

3. Título Constitutivo

De acordo com o artigo 1417º n.º 1 A propriedade Horizontal pode ser Constituída por negócio jurídico, usucapião ou decisão judicial, proferida em acção de divisão de coisa comum ou em processo de inventário.

As fracções que correspondem o edifício são especificadas no título constitutivo devidamente individualizada de modos que não se confundam partes comuns das partes individuais que compõem o edifício. *“Cada condômino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício”*¹⁸

Havendo acordo entre todos os condôminos o título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado por escritura pública (nº 1 do art.º 1419.º CC).

À título de exemplo, tratando-se de propriedade horizontal em que os condôminos estejam ligados por grau de parentesco os mesmos podem convencionar na alteração do título

¹⁷ <https://margaridagrave.com/propriedade-horizontal-o-que-e/>

¹⁸ Artigo 1420º Código Civil .

constitutivo do edifício de propriedade horizontal para compropriedade. Neste caso, dissolve-se o direito de propriedade singular sobre as fracções autónomas dos consortes tornando-se todos proprietários quer das unidades independentes quer das partes comuns do edifício.

O direito de compropriedade orienta no sentido de que nenhum comproprietário é obrigado a permanecer na indivisão da compropriedade, o que significa que pela vontade das partes a compropriedade de um edifício pode ser modificado para propriedade horizontal.

4. Dos Direitos e Dos Deveres

Os condôminos, enquanto titulares do direito de propriedade ou do direito de habitação e usufruto, têm, entre outros, o direito de usufruir e utilizar as áreas comuns do edifício; Participar activamente nas reuniões promovidas pela Coordenação do edifício.

Os deveres estão distribuídos nos vários diplomas ultra citado, nem todos os deveres abrangem toda e qualquer propriedade horizontal. Há deveres que atendem a especificidade da região, temos em conta em alguns deveres elencados pelo Regulamento Interno da Cidade do Kilamba¹⁹ que ao nosso ver é de aplicabilidade genérica.

¹⁹ **São Deveres dos Moradores:**

- a) Não fazer poluição sonora com vozes e cantar alto;
- b) Não efectuar obras ou trabalhos que emitam ruídos, mesmo qu licenciados antes das 8h00 e depois das 16h00, nos dias úteis e em qualquer hora aos sábados, domingos e feriados;
- c) Não deixar crianças nas escadas, corredores, elevadores e outras áreas comuns;
- d) Não fazer fumaça através de carvão ou queimadas nas varandas e escadas interiores do edifício;
- e) Não usar o elevador para transporte de motociclos nem carregar entulhos ou qualquer material de construção que possa danificar a estrutura do elevador; (...)
- i) Não guardar nas áreas comuns dos edifícios, bens próprios como bicicletas, motorizadas, grades e vasilhames, garrafa de gás, e outros utensílios e não ocupar as partes comuns do prédio para benefícios pessoais;
- j) Não instalar geradores nas áreas comuns do edifício ou no interior dos respectivos apartamentos; Não montar antena parabólica em locais não indicados pela Administração;
- k) Não montar os aparelhos de ar condicionados fora dos suportes existentes, Não montar churrasqueira na varanda da lavandaria;
- l) Não danificar o mobiliário urbano colocado nos espaços públicos; (...)
- p) Não guardar o lixo em sacos abertos, nem atirar lixos, pontas de cigarro ou detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas que afectam os vizinhos;
- q) Não pintar de cor diferente o exterior do apartamento dos prédios e não fazer demolições de paredes divisórias;
- r) Não lavar viaturas nos parques de estacionamento e na via pública;
- s) Não colar qualquer tipo de panfletos publicitários, nem fazer grafites nas paredes dos edifícios;
- t) Não danificar a relva;
- u) Não estacionar nos lugares reservados para uso exclusivo dos moradores, centros infantis, centros médicos, escolas e observar as normas do Código de Estrada

Nos termos do n.º 1 do art.º 9.º do Regulamento da Cidade do Kilamba, as habitações arrendadas fornecidas pelo Estado destinam-se exclusivamente para residência do arrendatário e de todos elementos do seu agregado familiar, sendo expressamente proibida qualquer outra utilização, nomeadamente, subarrendamento total ou parcial, cedência da casa ou exercício de actividades comerciais ou industriais. É nosso entendimento sobre a matéria:

Reconhecendo que o Estado em algumas localidades não edificou centralidades robustas, opulentas, com níveis sociais capaz de acudir às necessidades dos municípios como creches lojas e restaurantes, ao exemplo da centralidade do Kilamba, é imperioso que os cidadãos por si só criem condições para ultrapassar as deficiências que a centralidade apresenta, podendo nesse caso fazer de uma moradia uma loja de conveniência, um salão de cabeleireiro ou restaurante, para o efeito o procedimento séria: o morador do edifício deve apelar anuência dos vizinhos no sentido de fazer da sua residência um salão cabeleireiro, ou loja de conveniência (tem a obrigação de solicitar aos vizinhos porque esses são em primeiro lugar seus comproprietários do edifício comum, e são eles que vão suportar todos os eventos negativos oriundo do empreendimento, como barulho e pessoas estranhas no prédio), caso existir um número maior de aceitação por assinatura por parte dos moradores o proprietário em seguida solicita administração para o exercício da actividade, por sua vez a administração da centralidade deve criar uma equipa de visita de campo para constatar se é possível exercer a actividade por fim com a avaliação positiva dos técnicos da administração o requerente esta apto para exercer a actividade.

5. Administração da Propriedade Horizontal

Cada proprietário é administrador exclusivo da fração que lhe pertence, já a administração das partes comuns do edifício compete a assembleia dos condôminos e a um administrador que é eleito e exonerado pelos condôminos em assembleia ou pelo tribunal, n.º 1, art.º 1430º e 1435º

v) *Manter a porta principal do prédio fechada; Respeitar a ordem de estacionamento, e orientar sempre que necessário os visitantes para não estacionarem no espaço reservado para o outro morador;*

y) *Pagar as quotas e as contribuições dos moradores;*

z) *Respeitar, cumprir e fazer cumprir todas as deliberações da Assembleia de moradores.*

2. *Sem prejuízo do disposto alínea b) os condôminos devem reduzir o volume do som que estejam a produzir por qualquer meio, de forma a não serem audíveis pelos demais utentes do condomínio: a) No caso dos edifícios de habitação, entre as 22:00 horas e as 07:00 horas, nos dias uteis, e, entre as 24:00 horas, e as 09:00 horas nos sábados, domingos e feriados; É proibido fazer o uso da energia do edifício para fins individuais. Vide n.º 1 do artigo 23.º do Regulamento Interno da Cidade do Kilamba.*

CC. *“A Assembleia de moradores é o órgão principal dos bens comuns do edifício e da necessária cooperação entre os condôminos”*²⁰.

A assembleia em regra deve reunir-se na primeira quinzena de janeiro, mediante convocação do administrador, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efectuar durante o ano; porém a assembleia também reunirá quando for convocada pelo administrador ou por condôminos, assembleia é convocada por meio de carta registada, notificação afixada na entrada do edifício ou por via das novas tecnologias SMS, E-MAIL entre outros meios tecnológico disponíveis, na qual deve constar o dia, a hora e o local, a deliberação é aprovado por maioria dos votos representativos do capital investido, ou por maioria dos votos dos condôminos, se não comparecer o número de condôminos suficiente para se obter vencimento, é convocada nova reunião dentro dos dez dias imediatos (art.º 1431.º e 1432.º CC).

O Administrador vulgarmente chamado por síndico, ou coordenador acumula múltiplas funções nomeadamente; guardar e dar a conhecer aos condôminos todas as notificações dirigidas a propriedade horizontal, designadamente as provenientes das autoridades administrativas; convocar a assembleia dos condôminos; elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano; efectuar e manter o seguro do edifício contra o risco de incêndio; cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns de igual modo deve prestar contas trimestralmente aos moradores; exigir dos condôminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas; realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns; regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum; executar as deliberações da assembleia; representar o conjunto dos condôminos perante as autoridades administrativas, artigo.º 1536º CC. *“Dirigir e fiscalizar todos os serviços de interesse colectivo, velando pelo bom estado de conservação das partes comuns do edifício através da regulação do seu uso pelos moradores; Providenciar a contratação de prestadores de serviços; É obrigatório abrir Conta Bancária em nome do Edifício, com as assinaturas do Coordenador, Coordenador Adjunto e um morador designado pela Assembleia, sendo obrigatória apenas duas (2) assinaturas para tornar válida a movimentação dos valores depositados; Propor a Assembleia as vias conducentes ao estabelecimento e manutenção de relações de cooperação multifacética e de boa vizinhança entre os moradores e entre eles das residências adjacentes ao edifício; Resolver as questões cuja solução transcenda as deliberações da Assembleia de moradores do edifício, bem como a aplicação de medidas sancionatórias”*²¹.

²⁰ N.º 1, art.º 15º do Regulamento interno da cidade do Kilamba 2015

²¹ Art.º 16º Ibidem

O incumprimento das obrigações do Coordenador, no acto das suas funções implicará responsabilidade civil, em função dos danos causados a terceiros. O Regulamento Interno é criado em assembleia dos condôminos com anuência de todos os moradores, dentre as várias regras impostas ao regulamento deve também constar o montante das contribuições devidas as despesas necessárias a conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum.

6. Partes Comuns Do Prédio

São comuns, todas as partes que constituem a estrutura exterior de cada parcela do edifício, incluindo bens instalados para o benefício colectivo²²

Nos termos do artigo 1421^occ n^o1, são comuns as seguintes partes do edifício:

- a) O solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;
- b) O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fracção;
- c) Entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condôminos;
- d) As instalações gerais de água, electricidade, aquecimento, ar condicionado, e semelhantes.

2- Além destas, presumem-se comuns:

- a) Os pátios e jardins anexos ao edifício;
- b) Os ascensores; (elevadores)
- c) As dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro;
- d) As garagens;
- e) Em geral, as coisas que não sejam afectadas ao uso exclusivo de um dos condôminos.

As partes comuns, destinam-se ao uso de todos os moradores do edifício por direito próprio²³. O direito de propriedade da fracção e de compropriedade das partes comuns é inseparável, *“nenhum deles pode ser alienado separadamente, nem é lícito renunciar a parte comum como meio de o condômino se desonerar das despesas necessárias a sua conservação ou fruição”*²⁴.

²² N^o1, art.º4 do Regulamento interno da cidade do Kilamba 2015

²³ N^o1, art.º6º Ibidem

²⁴ N^o 2, art.º1420ºcódigo Civil

7. Encargos de conservação do Edifício

*"As despesas necessárias a conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condôminos em proporção do valor das suas fracções"*²⁵.

Numa realidade em que as casas contêm a mesma dimensão o normal é que todos contribuem com a mesma percentagem nas despesas, independentemente da dimensão do agregado familiar. *"Quanto às escadas ou partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condôminos ficam a cargo dos que delas servem, as despesas dos elevadores só participam os condôminos cujas fracções por eles possam ser servidas"*²⁶, o entendimento desse dispositivo é que os moradores do rés do chão por não usufruírem do elevador a quando do acesso das suas residências deixam de participar nas despesas de manutenção.

"A enumeração das partes comuns do edifício referenciada no Art.º 1421.º, n.º 1, do Código Civil, é imperativa, no sentido de que são forçosamente comuns a todos os condôminos"²⁷. De igual modo é de carácter obrigatório a realização de prestações para a manutenção das partes comuns. Os proprietários não podem se furtar dos encargos de conservação do edifício, caso houver inadimplemento desta obrigação por parte de algum consorte o mesmo será responsabilizado civilmente. O síndico pode se servir da acta que deliberar as contribuições dos condôminos como título executivo contra o proprietário que não cumprir com as prestações que lhe são devidas dentro do prazo estabelecido, n.º 1, art.º 8 decreto presidencial .141/15. Fazem parte do leque das sanções as que constam no regulamento interno da cidade do Kilamba no seu artigo 21º a) Publicação do nome em vitrina placard informativo ou outras formas que a assembleia decidir aplicar; b) Atraso de um mês do prazo de pagamento terá restrições de alguns direitos como à Água e Energia; c) Atraso de 02 meses terá o valor acrescido a 100% do valor de cada mês da mesma quota; d) Atraso de 03 meses, envio da lista com o seu nome à Administração da Cidade como órgão de conciliação (acção Judicial ou a remessa do processo a entidade gestora).

No âmbito da organização e cobrança de contribuições as partes devem criar mecanismos que levam os incumpridores a realizarem as suas obrigações, Ex; podem os condôminos por via da assembleia deliberar uma comissão especial que se encarregue na cobrança das receitas dos devedores, de lembrar que nenhum consorte é inibido a fazer o uso das partes comuns do edifício, mas tratando-se de um espaço que carece de manutenção para o uso sadio e um dos

²⁵ N.º 1, artigo.º 1424º Código Civil

²⁶ N.º 2, 3, art.º 1421º Ibidem

²⁷ <https://margaridagrave.com/propriedade-horizontal-o-que-e/>

comproprietários se recusar na participação do apetrechamento do mesmo os condôminos podem por via de um acordo escrito isentar o incumpridor de usufruir dos benefícios, desde que não se trata do espaço que esteja intrinsecamente ligado a sua residência.

Precisamos tomar nota que nenhum morador do edifício pode se excluir das despesas, caso venha acontecer “o administrador deve instaurar acção judicial destinada a cobrar as quantias acordada em assembleia”²⁸

A pesar que o titular da fração beneficia do direito de usar plenamente a sua propriedade ou seja sem restrição, os condôminos estão sujeitos quanto as fracções que exclusivamente lhes pertence e quanto as partes comuns as limitações impostas aos proprietários e aos comproprietários de coisas imóveis, os condôminos são proibidos;

De prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitetónicas ou o arranjo estético do edifício; destinar a sua fração a usos ofensivos dos bons costumes, ex: fazer da propriedade uma casa de prostituição; dar-lhe uso diverso do fim a que é destinada, ninguém pode transformar um apartamento designado como habitação para um bar ou restaurante; praticar quaisquer actos ou actividades que tenham sido proibidos no título constitutivo ou, posteriormente, por acordo de todos os condôminos, aqui devemos aludir as questões que tem haver com os maus tratos do terraço, como a prática de estender roupas por consequência causa infiltrações ao telhado do último pavimento, bem como as construções no terraço sem deliberação.

Se eventualmente por alguma acção alheia aos condôminos o edifício venha a deteriorar de forma parcial ou total, a título de exemplo se o prédio for destruído por virtude de uma guerra qualquer das partes pode exigir a venda do terreno e dos materiais, mas essa exigência é submetida a apreciação da assembleia , caso a assembleia chumbar e deliberar pela reconstrução do edifício, participam aqueles que queiram, os condôminos que não participarem nas despesas podem ser obrigados a alienar os seus direitos a outros condôminos, art.º1428ºcc.

Temos o exemplo de uma propriedade horizontal localizada na cidade do Bié que foi destruída na fase dos conflitos militares, após o acalmar das armas os proprietários desse edifício sem capital para a sua reconstrução abandonaram-no, o morador do rés do chão por sua vez construiu a sua moradia no terreno da sua antiga fração, depois de alguns anos os demais moradores decidiram intentar uma acção judicial, o tribunal decidiu que os demais condôminos deviam construir as suas residências no terreno dos anexos.

²⁸ N.º2, art.º8º Decreto Presidencial n.º141/15, de 29 de junho.

8. Sobre as impugnações das deliberações

As deliberações da assembleia decorrem de um pleito de votação na qual se efetiva a resolução com maior número de votos, os condôminos insatisfeitos podem anular a deliberação nas seguintes condições;

- a) é anulável quando as deliberações da assembleia são contrárias a lei;
- b) Quando as deliberações da assembleia é contrário ao regulamento

Com base a violação a esses dois preceitos normativos o condômino que não aprovar a deliberação e fazer parte da assembleia terá 20 dias para recorrer da deliberação e o que não fizer parte da assembleia tem o mesmo prazo, que começa a contar a partir do dia que tomar conhecimento sob pena de ver o seu direito a caducar.

9. Imposto Predial Urbano

As fracções ou melhor as casas que compõem uma propriedade horizontal são tributadas pelo imposto predial urbano, nesse contexto entende -se por Imposto predial urbanos, o” imposto que incide sobre os rendimentos dos prédios urbanos situados no território da República de Angola quando estejam arrendados ou quando sobre a sua detenção quando o não estejam”.²⁹

“A lei prescreve que para os prédios arrendados o imposto é devido pelos titulares do direito aos arrendamentos dos prédios, ou seja tem a obrigação de pagar o imposto a pessoa que se beneficia da renda do edifício, presume -se como tais as pessoas do nome de quem os mesmo se encontram escritos na matriz, no caso de prédio não arrendado o imposto é devido pelo proprietário, usufrutuário, beneficiário, do direito de superfície, nos prédios arrendados a taxa do imposto incide sobre o valor total da renda anual efetivamente recebida deduzindo 40% desse valor que se destina para despesas relacionadas com a manutenção do imóvel, como; Electricidade, água, outros serviços, para prédio não arrendado a taxa do imposto incide sobre o valor patrimonial do edifício”.³⁰ O nosso objecto de estudo em parte foca-se nas propriedades que fazem parte das novas centralidades de Angola, essas propriedades o contrato estabelecido entre o estado e o cidadão (adquirente da propriedade) é subscrito com base na renda resolúvel.

²⁹ Artigo 1º Imposto Predial Urbano

³⁰ Artigo 3º à 31º Ibidem

O que é renda resolúvel?

Na renda resolúvel o vendedor reserva para si o título de propriedade, até que o preço esteja totalmente pago, e o comprador detém o título da posse. A transferência do título de propriedade ao comprador somente ocorrerá no momento em que o preço esteja integralmente pago. Até esse pagamento a propriedade do comprador é resolúvel. O que significa que enquanto o cidadão não pagar a totalidade do preço do imóvel o Estado não fornece o título de propriedade da casa. Nas propriedades resolúveis o imposto predial urbano será devido por aquele que tenha o uso e fruição do prédio, obedecendo o regime dos prédios não arrendado.

Nota Conclusiva

Chegando ao derradeiro deste périplo a ilação que obtivemos na relação entre os comproprietários de um prédio urbano sobre o regime de propriedade horizontal, é baseado no respeito mútuo, na boa fé, nos limites imposto pela lei e pelo regulamento interno. Atendendo aos pressupostos normativos no uso e fruição quer das partes singulares quer das partes comuns cai por terra as deliberações unilaterais que venham prejudicar de forma parcial ou total a estrutura do edifício, bem como os interesses dos moradores, é severamente repugnada e com consequências de acção judiciais os actos de exclusão da responsabilidade dos encargos das partes comuns.

O Estado na pessoa da administração local aí aonde for erguida uma nova centralidade deve fazer o esforço de elaborar um regulamento com regras próprias atendendo às especificidades da localidade que possa disciplinar a vivência entre os comproprietários do edifício. Também é necessário o esforço conjunto dos moradores para manter o cumprimento do regulamento, para tal as propriedades horizontais devem ter assembleia activa e um administrador sobre a sua direcção.

Luanda aos 03 de Dezembro de 2021

Referências Bibliográficas:

NEVES, José de Castro, Como os Advogados salvaram o Mundo,
TARTUCE, Flávio. Manual do Direito Civil,

BURITY Carlos Teoria Geral do Direito Civil-

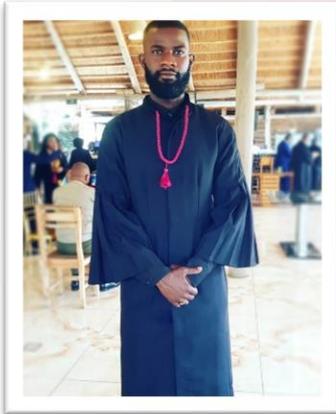
Links:

<https://margaridagrave.com/propriedade-horizontal-o-que-e/> pesquisa feita no dia 28/11/2021, às 18h00

Legislação:

Constituição da República de Angola
Código Civil Angolano
Declaração dos Direitos Humanos;
Decreto Presidencial n.º145/15 de 29 de Junho;
Imposto Predial Urbano
Regulamento Interno da cidade do Kilamba 2015

Sobre o autor:



Luís Bastos

- Advogado Estagiário;
- Mestrando em Direito judiciário pela Universidade Gregório Semedo;
- Docente Universitário;
- Autor dos artigos: Incapacidade Conjugal; Empréstimo financeiro seguro de um agente singular; Regime jurídico das novas centralidades de Angola. (Propriedade Horizontal) na JuLaw.
- Conta JuLaw: <https://julaw.co.ao/user/luisbastos/>