



Edifício Escom, Av. Marechal Brós Tito,
nº 35/37 Piso 11º, fracção C
Luanda – Angola
Tel.: +244 222 441 935 / 926 877 476
Fax: +244 222 449 620
geral@angolalegalcircle.com
www.angolalegalcircle.com



MEMBER OF
MLGTS LEGAL CIRCLE
INTERNATIONAL TIES WITH THE PORTUGUESE-SPEAKING WORLD

IN ASSOCIATION WITH



Member
LexMundi
World Ready

Irina Neves Ferreira

Associada principal da Morais Leitão,
Galvão Teles, Soares da Silva & Associados



Catarina Levy Osório

Sócia da Angola Legal Circle Advogados



A política de fomento habitacional em Angola e o mecanismo da renda resolúvel

O mecanismo da renda resolúvel enquadra-se na política de fomento habitacional do Estado Angolano e é um importantíssimo instrumento de correcção das desigualdades no acesso à habitação dos cidadãos angolanos. A renda resolúvel permite aos cidadãos angolanos pagar, durante determinado período, uma renda abaixo do valor de mercado tornando-se, caso se verifiquem determinados condicionamentos e decorrido o prazo contratualmente estipulado, proprietários do imóvel.

A Lei de Fomento Nacional¹ tem como objectivo definir a política de fomento habitacional e garantir o direito de habitação a todos os cidadãos angolanos.

A definição e execução da política de fomento habitacional deve, nos termos da referida Lei, nortear-se por um conjunto de princípios gerais, entre os quais se destacam, a equidade e proporcionalidade dos custos das habitações e dos benefícios a conceder em cada caso. Pretende-se assim, diversificar os regimes de acesso ou de aquisição de habitação através da compra, da renda resolúvel ou do arrendamento, em função das diferentes capacidades aquisitivas dos compradores.

A Lei do Fomento Habitacional criou também o Fundo de Fomento Habitacional que se destina a financiar as actividades de promoção, urbanização, construção e gestão do parque habitacional. O referido fundo tem autonomia financeira e está sob a tutela do Ministério do Urbanismo e Ambiente e do Ministério das Finanças, no que respeita ao financiamento.

As receitas do Fundo de Fomento Habitacional são as dotações do Orçamento Geral do Estado que lhe são atribuídas anualmente, as doações de entidades singulares ou colectivas, nacionais ou estrangeiras, efectuadas directamente ao Fundo ou à República de Angola, uma percentagem das receitas provenientes do imposto predial e do imposto de sisa, o produto das rendas e vendas de imóveis, habitacionais ou comerciais, propriedade do Estado

A cobrança por parte de funcionários públicos ou agentes administrativos, para benefício pessoal ou de terceiro, de preços ou prestações fundiárias, acima do legal e oficialmente estabelecido e publicitado pelas autoridades públicas provinciais e locais, e a prática de actos administrativos irregulares nos processos de venda e concessão de terrenos classificados para habitação são considerados crimes de corrupção.

No âmbito da referida política de fomento habitacional, o Decreto Presidencial 107/12, de 7 de Junho aprovou o regime de acesso aos imóveis destinados à habitação na Cidade do Kilamba geridos pelo Fundo de Fomento Habitacional. Assim, o acesso aos imóveis na cidade do Kilamba pode ser feito por meio de arrendamento ou de renda resolúvel. Apenas podem aceder aos imóveis, por qualquer das formas supra referidas os cidadãos angolanos, maiores de 18 anos que não possuam imóvel próprio, nem estejam inscritos em qualquer programa habitacional do Estado, incluindo cooperativas com o apoio de fundos públicos.

Importa ainda referir que o contrato que tem por objecto o acesso ao mecanismo de renda resolúvel é outorgado por escritura pública. A lei aplicável prevê expressamente que *“o pagamento da última prestação da renda, dos imóveis em regime de renda resolúvel pode implicar a transmissão integral e efectiva aos arrendatários”*.

Quanto ao valor das rendas, no caso dos imóveis da cidade do Kilamba, o mesmo é determinado em conformidade com a fórmula aplicável ao regime geral de crédito, previsto para a aquisição de habitação própria e permanente² e segundo o critério da prestação constante.

O valor da renda resolúvel tem implícita uma taxa de remuneração do capital (taxa de juros), fixada pelos departamentos dos Ministérios das Finanças e Habitação em articulação com o Banco Nacional de Angola. A renda é paga em prestações mensais, por um período não superior a 30 anos, sendo que o pagamento da última prestação pode implicar, conforme referido *supra*, a transmissão integral e efectiva da propriedade do imóvel aos arrendatários.

O beneficiário do mecanismo da renda resolúvel (arrendatário) tem de cumprir o que tiver sido estipulado contratualmente. Caso o referido beneficiário não efectue o pagamento do valor da renda, dentro do prazo contratualmente acordado, fica obrigada a pagar ao Estado uma indemnização correspondente ao dobro da renda por cada mês em falta. Acresce que o beneficiário ou arrendatário não pode alienar, a qualquer título, o imóvel, enquanto este se encontrar sujeito ao regime de renda resolúvel.

O contrato no regime de renda resolúvel pode ser resolvido pelo Estado, no caso de falta de pagamento de pelo menos seis rendas, salvo em determinados casos previstos na lei, ou seja, casos de força maior, doença prolongada ou cumprimento de deveres militares. A resolução do contrato com renda resolúvel é aplicável o regime da execução administrativa por dívidas à Administração Tributária.

Aguarda-se com interesse os resultados da implementação destas políticas de fomento habitacional que, em linha com o dispositivo constitucional do acesso à habitação de todos os cidadãos angolanos, contribuirão decisivamente para concretizar efectivamente esse acesso.

¹ Lei nº 3/2007 de 3 de Setembro

² Decreto Presidencial n.º 259/11 de 30 de Setembro

AR
PREMIUM

A personalidade dos vinhos que temos o prazer de criar nesta terra, assenta no binómio da paixão pelo saber fazer e pelo profundo respeito pelo “terroir” com que a natureza nos presenteou. Ao aceitarmos estas dádivas, compete-nos tratá-las com um profundo carinho e respeito, que estão intrinsecamente ligados à nobreza dos vinhos que temos orgulho em assinar.

DOIS MIL E SETE

A
Herdade da Ajuda

Três mil garrafas de puro prazer.

A
Herdade da Ajuda

www.herdadedajuda.pt