

PROPRIEDADE HORIZONTAL

Proposta de diploma

Luanda, Angola, Setembro de 2009

Elisa Alves

II PARTE

Proposta do Diploma Legal (a conceber)

Decreto nº ____/2009

A crescente evolução económica e social e expansão urbanística da República de Angola demanda que se criem mecanismos legais que permitam aos cidadãos e às empresas registar os seus direitos reais antes que a construção de determinado edifício se mostre concluída.

Mostra-se já consagrada no Código de Registo Predial a possibilidade de se inscreverem provisoriamente factos jurídicos sobre fracções autónomas de prédios no regime de propriedade horizontal, sem que se mostre concluída a construção do edifício e registada definitivamente a respectiva inscrição de constituição de propriedade horizontal.

Não prevê expressamente o mesmo diploma a possibilidade de se inscrever provisoriamente por natureza a constituição de propriedade horizontal antes de concluída a construção do edifício, condição essencial ao registo de qualquer facto sobre as fracções autónomas do edifício a construir, que naquele momento, constituirão ainda bens futuros.

Com efeito, o registo predial e a consequente publicidade dos factos incidentes sobre bens absolutamente futuros, só poderá ser admitido e ter tradução tabular a partir da existência e individualização física e jurídica do bem futuro.

Assim e dentro de um contexto de modernização administrativa e por forma a fazer face aos novos desafios da dinâmica do mercado imobiliário, impõe-se a previsão legislativa da inscrição com carácter provisório da constituição da propriedade horizontal, antes de concluída a construção do prédio;

Dentro do mesmo contexto, impõe-se também a alteração do próprio regime da propriedade horizontal por forma a possibilitar a sua constituição sobre um conjunto de edifícios, abrangendo os condomínios.

Reservando-se para momento ulterior uma reformulação global, desejável, do Código do Registo Predial, criam-se, desde já, medidas pontuais indispensáveis, de forma a dar início a uma reforma legislativa.

Artigo 1º

Alteração ao Código do Registo Predial

São alterados, com aditamentos de números e alíneas, os artigos 179º e 180º do Código do Registo Predial aprovado pelo Decreto-Lei nº47611, de 28 de Março de 1967, passando estes a ter a seguinte redacção:

“Artigo 179º

(...)

...

a)...

b)...

c)...

d) De constituição da propriedade horizontal, antes de concluída a construção do prédio;

e)...

f) ...

g) ...

h) ...

i) ...

j) ...

l) ...

m) ...

n) ...

o)...

p) ...

q) ...

r) A inscrição de factos jurídicos respeitantes a alguma fracção autónoma de prédios no regime de propriedade horizontal, quando requerida antes do registo definitivo da constituição desta.

2 - Além das previstas no número anterior, são ainda provisórias por natureza, as inscrições dependentes de qualquer registo provisório ou que com ele sejam incompatíveis

“Artigo 180º

(...)

1. As inscrições provisórias referidas nas alíneas a) a c) e e) a g), na segunda parte da alínea k), na alínea m), na primeira parte da alínea n) e na alínea q) do artigo anterior, se não forem também provisórias por dúvidas, mantêm-se té serem convertidas em definitivo ou canceladas.
2. ...
3. ...
4. As inscrições da alínea d) e r) do artigo anterior, se não forem também provisórias por dúvidas, mantêm-se em vigor pelo prazo de 3 anos.
5. As inscrições do nº 2 do artigo anterior mantêm-se em vigor pelo prazo de registo de que dependem ou com o qual colidem, salvo se antes caducarem por outra razão.
6. Nos casos previstos no número anterior, a conversão do registo em definitivo determina a conversão oficiosa das inscrições dependentes e a caducidade das inscrições incompatíveis. O cancelamento ou a caducidade do registo provisório determina a conversão oficiosa da inscrição incompatível.

7. As inscrições referidas na alínea d) do artigo anterior são convertidas oficiosamente em definitivo na dependência do registo definitivo da propriedade horizontal.

Artigo 2º

Aditamento ao Código Civil

É aditado ao Código Civil o artigo 1438º-A, com a seguinte redacção:

Artigo 1438.º-A

Propriedade horizontal de conjunto de edifícios

O regime previsto neste capítulo pode ser aplicado, com as necessárias adaptações, a conjuntos de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afectadas ao uso de todas ou algumas unidades ou fracções que os compõem.

Artigo 3.º

Entrada em vigor

O presente decreto entra em vigor