

Publicado no Diário da República n.º 72 , I série, de 18 de Abril

**DECRETO PRESIDENCIAL N.º 64/11
de 18 de Abril**

Considerando o disposto na Lei n.º 13/05, de 30 de Setembro - Lei das Instituições Financeiras, que regula o processo de estabelecimento, o exercício de actividade, a supervisão e o saneamento das instituições financeiras, a mesma deixou em aberto a actualização, em diplomas especiais, da regulamentação dos vários tipos de instituições financeiras não bancárias ligadas, à moeda e crédito, sujeitas à jurisdição do Banco Nacional de Angola e consequentes normas disciplinares dos contratos que constituem o objecto da actividade dessas sociedades nomeadamente o Contrato de Locação Financeira.

O Contrato de Locação Financeira tem sido bem sucedido na generalidade dos países pelas possibilidades de financiamento rápido que faculta em função das garantias que oferece aos seus intervenientes, surgindo assim como um instrumento útil no relacionamento das economias em vias de desenvolvimento.

Por força das características específicas que a locação financeira possui e, tendo em atenção os benefícios jurídicos e económicos que esta proporciona aos agentes económicos, estabeleceu-se a necessidade do seu campo de aplicação não ser restritivo, podendo assim, o contrato de locação ter por objecto quaisquer bens passíveis de serem locados, quer sejam bens móveis ou imóveis.

Contudo, torna-se imprescindível estabelecer a sua regulamentação própria na ordem jurídica – financeira nacional, definindo-se assim, de uma forma genérica, as suas bases económico – jurídicas.

O Presidente da República decreta, nos termos da alínea l) do artigo 120º e do nº 3 do artigo 125º, ambos da Constituição da República de Angola, o seguinte:

**ARTIGO 1º
(Aprovação)**

É aprovado o Regulamento do Contrato de Locação Financeira, em anexo ao presente Decreto Presidencial do qual é parte integrante.

**ARTIGO 2º
(Dúvidas e omissões)**

As dúvidas e omissões que se suscitarem na interpretação e aplicação do presente Regulamento são resolvidas pelo Presidente da República.

ARTIGO 3.º
(Entrada em vigor)

O presente Decreto Presidencial entra em vigor após a data da sua publicação.

Apreciado em Conselho de Ministros, em Luanda, aos 30 de Março de 2011.

Publique-se.

Luanda, aos 14 de Abril de 2011

O Presidente da República, JOSÉ EDUARDO DOS SANTOS

**REGULAMENTO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO
FINANCEIRA**

CAPITULO I
Princípios Gerais

ARTIGO 1.º
(Noção)

«Locação financeira» é o contrato pelo qual uma das partes se obriga, contra retribuição a conceder à outra o gozo temporário de uma coisa, móvel ou imóvel, adquirida ou construída por indicação desta e que a mesma pode comprar total ou parcialmente num prazo convencionado, mediante o pagamento de um preço determinado ou determinável nos termos do próprio contrato.

ARTIGO 2.º
(Objecto)

A locação financeira tem como objecto quaisquer bens susceptíveis de serem dados em locação.

ARTIGO 3.º
(Forma e Publicidade)

1 - Os Contratos de Locação Financeira podem ser celebrados por documento particular exigindo-se, no caso de bens imóveis, o reconhecimento presencial das assinaturas das partes, salvo se as referidas assinaturas forem efectuadas na presença de funcionário dos serviços de registo, aquando da apresentação do pedido de registo.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, a existência de licença de utilização ou de construção deve ser certificada pela entidade que efectua o reconhecimento ou verificada pelo funcionário dos serviços de registo.

3 - A assinatura das partes nos contratos de locação financeira de bens móveis sujeitos a registo deve conter a indicação, feita pelo respectivo signatário, do número, data e entidade emitente do bilhete de identidade ou do passaporte dependendo da nacionalidade da parte.

4-A locação financeira de bens imóveis ou de móveis sujeitos a registo fica sujeita à inscrição na competente Conservatória dos Registos.

5 - Nas coisas móveis deve ser colocada placa ou aviso visível, indicativo do direito de propriedade da Sociedade de Locação Financeira.

ARTIGO 4.º **(Destino do bem, findo o contrato)**

Findo o contrato por qualquer motivo e não exercendo o locatário a faculdade de compra, o locador pode dispor do bem, nomeadamente, vendendo-o ou dando-o em locação ou locação financeira ao anterior locatário ou a terceiro.

ARTIGO 5.º **(Limites à autonomia das partes)**

1- O Banco Nacional de Angola pode, por aviso, estabelecer normas sobre determinação dos montantes das rendas e dos valores residuais atribuídos aos bens locados, bem como definir os termos e condições da sua eventual revisão, a periodicidade convencionada para o pagamento das rendas e os prazos porque serão efectuados os contratos.

2- Os modelos de Contrato de Locação Financeira, quer mobiliária quer imobiliária, devem ser submetidos à aprovação prévia do Banco Nacional de Angola.

ARTIGO 6.º **(Boa fé)**

Na celebração do contrato, assim como na sua interpretação e aplicação, as partes devem respeitar os ditames da boa fé.

CAPÍTULO II **Celebração e Vigência do Contrato**

ARTIGO 7.º **(Sociedades de Locação Financeira)**

Além das instituições financeiras bancárias, apenas as Sociedades de Locação Financeira regularmente constituídas ao abrigo da legislação aplicável podem dar de locação financeira quaisquer coisas.

ARTIGO 8.º **(Proposta)**

Os interessados na celebração de Contratos de Locação Financeira devem dirigir-se às sociedades referidas no artigo anterior apresentando uma proposta com a indicação do vendedor, da coisa a adquirir, devidamente caracterizada, dos prazos de entrega e demais cláusulas do contrato.

ARTIGO 9.º **(Renda e preço de aquisição)**

1 - A renda a propor deve permitir, dentro do período de vigência do contrato, a amortização do bem locado e cobrir os encargos e a margem de lucro da Sociedade de Locação Financeira.

2 - Se, por força de incumprimento de prazos ou de quaisquer outras cláusulas contratuais por parte do fornecedor ou construtor dos bens locados ou ainda de funcionamento defeituoso ou de rendimento inferior ao previsto dos equipamentos locados, se verificar, nos termos da lei civil, uma redução do preço das coisas fornecidas ou construídas, deve a renda a pagar pelo locatário ser proporcionalmente reduzida.

3 - O preço de aquisição pelo locatário deve corresponder ao presumível valor residual do bem locado, no fim do prazo do contrato.

ARTIGO 10.º **(Duração)**

1 - O prazo de locação financeira de coisas móveis não deve ultrapassar o que corresponde ao período presumível de utilização económica da coisa.

2 - O Contrato de Locação Financeira não pode ter duração superior a 30 anos, considerando-se reduzido a este limite, quando superior.

3 - Não havendo estipulação de prazo, o Contrato de Locação Financeira considera-se celebrado pelo prazo de 24 meses ou de 10 anos, consoante se trate de bens móveis ou de bens imóveis.

ARTIGO 11.º
(Vigência do contrato)

1- O Contrato de Locação Financeira produz efeitos a partir da data da sua celebração.

2 -As partes podem, no entanto, condicionar o início da sua vigência à efectiva aquisição ou construção, quando disso seja o caso, das coisas locadas, à sua tradição a favor do locatário por a quaisquer outros factos.

ARTIGO 12.º
(Posição jurídica do locador)

1 - São, nomeadamente, obrigações do locador:

- a) Adquirir ou mandar construir o bem a locar;
- b) Conceder o gozo do bem para os fins a que se destina;
- c) Vender o bem ao locatário, caso este queira, findo o contrato;

2 - Para efeitos dos direitos e deveres gerais previstos no regime da locação que não se mostrem incompatíveis com o presente diploma, assistem ao locador financeiro, em especial e para além do estabelecido no número anterior, os seguintes direitos:

- a) Defender a integridade do bem, nos termos gerais de direito;
- b) Examinar o bem, sem prejuízo da actividade normal do locatário;
- c) Fazer suas, sem compensações, as peças ou outros elementos acessórios incorporados no bem pelo locatário.

ARTIGO 13.º
(Posição jurídica do locatário)

São, nomeadamente, obrigações do locatário:

- a) Pagar as rendas;
- b) Pagar, em caso de locação de fracção autónoma, as despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns de edifício e aos serviços de interesse comum;
- c) Facultar ao locador o exame do bem locado;
- d) Não aplicar o bem a fim diverso daquele a que ele se destina ou movê-lo para local diferente do contratualmente previsto, salvo autorização do locador;
- e) Assegurar a conservação do bem e não fazer dele uma utilização imprudente;

- f) Realizar as reparações, urgentes ou necessárias, bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública;
- g) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do bem por meio da cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, excepto se a lei o permitir ou o locador a autorizar;
- h) Comunicar ao locador, dentro de 15 dias, a cedência do gozo do bem, quando permitida ou autorizada nos termos da alínea anterior;
- i) Avisar imediatamente o locador, sempre que tenha conhecimento de vícios no bem ou saiba que o ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ele, desde que o facto seja ignorado pelo locador;
- j) Efectuar o seguro do bem locado, contra o risco da sua perda ou deterioração e dos danos por ela provocados;
- k) Restituir o bem locado, findo o contrato, em bom estado, salvo as deteriorações inerentes a uma utilização normal, quando não opte pela sua aquisição.

2 - Para além dos direitos e deveres gerais previstos no regime da locação que não se mostrem incompatíveis com o presente diploma, assistem ao locatário financeiro, em especial, os seguintes direitos:

- a) Usar e fruir o bem locado;
- b) Defender a integridade do bem e o seu gozo, nos termos do seu direito;
- c) Usar das acções possessórias, mesmo contra o locador;
- d) Onerar, total ou parcialmente, o seu direito, mediante autorização expressa do locador;
- e) Exercer, na locação de fracção autónoma, os direitos próprios do locador, com excepção dos que, pela sua natureza, somente por aquele possam ser exercidos;
- f) Adquirir o bem locado, findo o contrato, pelo preço estipulado.

ARTIGO 14.º **(Transmissão do direito de locador)**

O Contrato de Locação Financeira subsiste para todos os efeitos, na transmissão dos direitos de locador, ocupando a Sociedade de Locação Financeira adquirente a mesma posição da sua antecessora.

ARTIGO 15.º **(Transmissão do direito de locatário)**

1- O direito de locatário financeiro pode ser transmitido entre vivos, nas condições previstas pelo artigo 1118.º do Código Civil vigente, e por morte, a título de sucessão legal ou testamentária, quando o sucessor prossiga a actividade profissional do falecido.

2- Em qualquer dos casos, pode o locador opor-se à transmissão deste direito, provando que o locatário não oferece garantias bastantes para a execução do contrato.

ARTIGO 16.º
(Novo contrato)

Findo o prazo do contrato, quando o locatário não queira usar da faculdade de aquisição, podem as partes celebrar nova locação financeira.

ARTIGO 17.º
(Relações entre o locatário e o vendedor ou o empreiteiro)

O locatário pode exercer contra o vendedor ou o empreiteiro, quando disso seja caso, todos os direitos relativos ao bem locado ou resultantes do contrato de compra e venda ou de empreitada.

ARTIGO 18º
(Despesas)

Salvo estipulação em contrário, as despesas de transporte e respectivo seguro, montagem, instalação e reparação do bem locado, bem como as despesas necessárias para a sua devolução ao locador, incluindo as relativas aos seguros, se indispensáveis, ficam a cargo do locatário.

ARTIGO 19.º
(Vícios da coisa locada)

O locador não responde pelos vícios da coisa locada ou pela sua inadequação face aos fins do contrato, salvo o disposto no artigo 1034º do Código Civil vigente.

ARTIGO 20.º
(Risco)

Na vigência do contrato, o risco de perecimento ou deterioração da coisa, corre por conta do locatário.

CAPITULO III
Resolução do contrato e garantias

ARTIGO 21.º
(Princípio geral)

1. O Contrato de Locação Financeira pode ser resolvido por qualquer das partes, nos termos gerais, com fundamento no incumprimento das obrigações

que assistam à outra, não sendo aplicáveis as normas especiais constantes da lei civil, relativas à locação.

2. Para o cancelamento do registo de locação financeira com fundamento na resolução do contrato por incumprimento, é documento suficiente a prova da comunicação da resolução à outra parte, nos termos gerais.

ARTIGO 22.º **(Fundamentos específicos)**

O Contrato de Locação pode, ainda, ser resolvido pelo locador, nos casos seguintes:

- a) Dissolução ou liquidação da sociedade locatária;
- b) Verificação de qualquer dos fundamentos de declaração de falência do locatário;
- c) Cessaçãõ da actividade económica ou profissional, por parte do locatário, salvo nos casos previstos no n.º 1 do artigo 16.º do presente diploma.

Artigo 23.º **(Garantias)**

Podem ser constituídas a favor das Sociedades de Locação Financeira quaisquer garantias, pessoais ou reais, dos créditos de rendas e de outros encargos ou eventuais indemnizações devidas pelo locatário.

ARTIGO 24.º **(Antecipação de rendas)**

A antecipação de rendas, a título de garantia, não pode ser superior a um semestre, devendo, nesse caso, ser acordada e efectivada no início da vigência do contrato.

ARTIGO 25.º **(Providência cautelar de entrega judicial e cancelamento de registo)**

1 - Se, findo o contrato por resolução ou pelo decurso do prazo sem ter sido exercido o direito de compra, o locatário não proceder à restituição do bem ao locador, pode este, após o pedido de cancelamento do registo da locação financeira, requerer ao Tribunal providência cautelar consistente na sua entrega imediata ao requerente.

2 – Com o requerimento, o locador deve oferecer prova sumária dos requisitos previstos no número anterior, excepto a do pedido de cancelamento do registo, ficando o tribunal obrigado à consulta do registo, podendo efectuar a referida

consulta pela via electrónica, caso a legislação e as condições técnicas o permitam.

3 - O Tribunal deve ouvir o requerido, sempre que a audiência não puser em risco sério o fim ou a eficácia da providência.

4 - O Tribunal deve ordenar a providência requerida se a prova produzida revelar a probabilidade da verificação dos requisitos referidos no n.º 1, podendo, no entanto, exigir que o locador preste caução adequada.

5 - A caução pode consistir em depósito bancário à ordem do Tribunal ou em qualquer outro meio legalmente admissível.

6 - Decretada a providência e independentemente da interposição de recurso pelo locatário, o locador pode dispor do bem, nos termos previstos no artigo 4.º do presente diploma.

7- Decretada a providência cautelar, o Tribunal ouve as partes e antecipa o juízo sobre a causa principal, excepto quando não tenham sido trazidos ao procedimento, nos termos do anterior nº 2, os elementos necessários à resolução definitiva do caso.

8 - São subsidiariamente aplicáveis a esta providência as disposições gerais sobre providências cautelares, previstas no Código de Processo Civil, em tudo o que não estiver especialmente regulado no presente diploma.

9 - O disposto nos números anteriores é aplicável a todos os contratos de locação financeira, qualquer que seja o seu objecto.

CAPITULO VI **Disposições gerais e transitórias**

ARTIGO 26.º **(Operações anteriores ao contrato)**

Quando, antes de celebrado um Contrato de Locação Financeira, qualquer interessado tenha procedido à encomenda de equipamento, com vista a contrato futuro, entende-se que actua por sua conta e risco, não podendo a sociedade locadora ser, de algum modo, responsabilizada por eventuais prejuízos decorrentes da não conclusão do contrato, sem prejuízo do disposto no artigo 227.º do Código Civil.

ARTIGO 27.º
(Operações de natureza similar)

Salvo o disposto no presente diploma, nenhuma entidade pode realizar, de forma habitual, operações de natureza similar ou com resultados económicos equivalentes aos dos Contratos de Locação Financeira.

ARTIGO 28.º
(Contas)

O locatário deve evidenciar com clareza, em contas extra - patrimoniais, o montante global dos encargos a satisfazer em exercícios futuros, relativos aos Contratos de Locação Financeira sobre coisas móveis ou imóveis, que haja celebrado.

ARTIGO 29.º
(Regulamentação)

Compete ao Banco Nacional de Angola estabelecer os procedimentos que se tornem necessários adoptar para as operações de locação financeira bem como publicar ou transmitir as instruções de carácter técnico e outras necessárias à boa execução do regime legal do presente contrato.

ARTIGO 30º
(Legislação subsidiária)

Ao Contrato de Locação Financeira regulado no presente diploma são subsidiariamente aplicáveis as normas constantes do diploma regulador da Actividade das Sociedades de Locação Financeira, bem como o regime jurídico das cláusulas gerais contratuais.

O Presidente da República, JOSÉ EDUARDO DOS SANTOS