



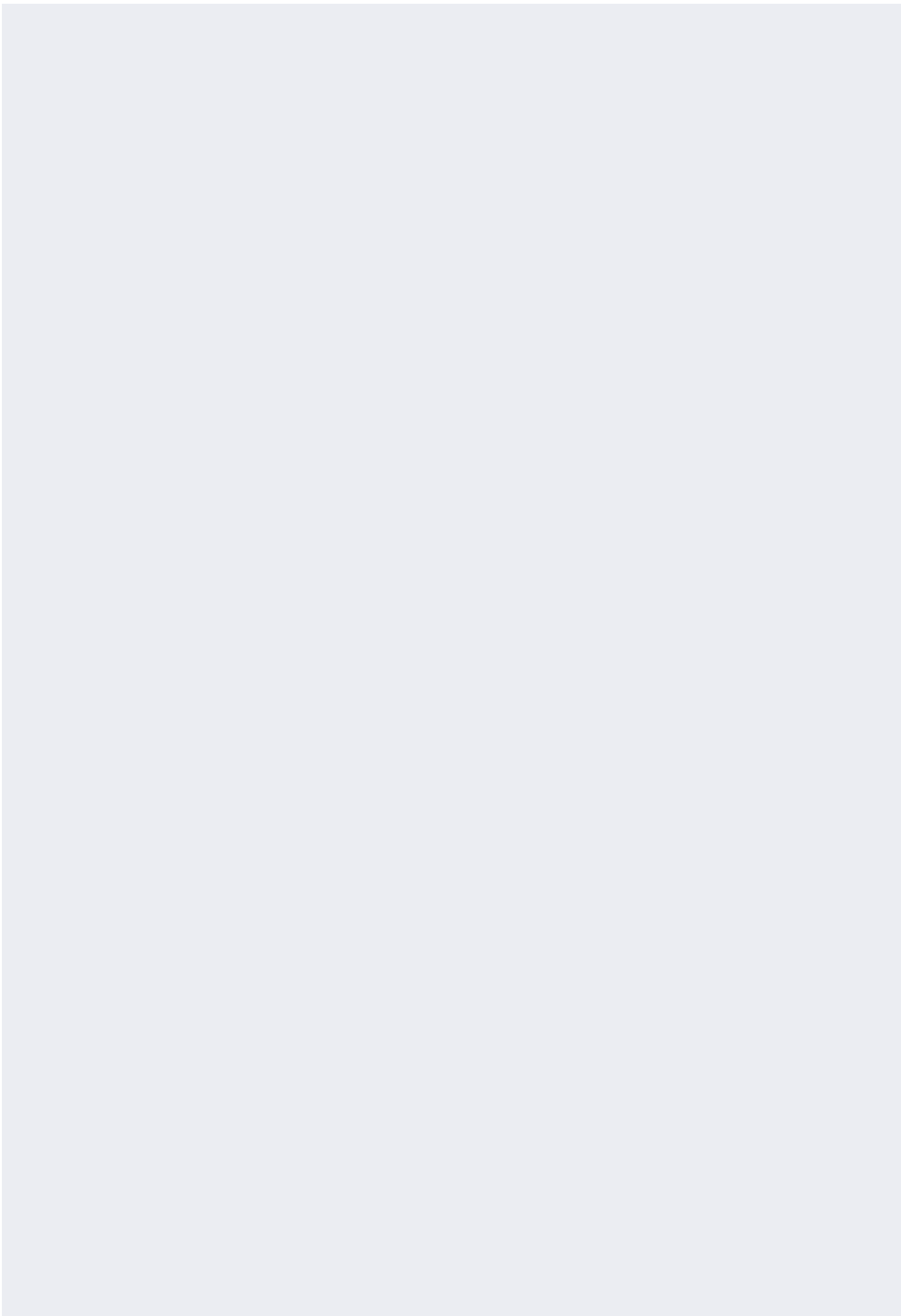
Guia do Investimento Imobiliário em Angola

Habitação, Escritórios, Turismo, Comércio e Indústria

FF

Fátima Freitas
A d v o g a d o s

 **proprime**[®]
Consultadoria e Avaliação Imobiliária



Prefácio

Angola registou nos últimos anos elevadas taxas de crescimento, que colocaram o país nos radares económicos internacionais. A estabilidade política, o desenvolvimento da economia e a afirmação de Angola no Mundo contribuíram para o desenvolvimento de negócios no país.

A Proprime lança todos os anos o “Estudo de Mercado Imobiliário de Luanda, Benguela e Lobito”, e reconhecendo a importância económica do imobiliário e o potencial de crescimento do país, decidimos apresentar um trabalho mais alargado, juntando a análise do mercado imobiliário com todo o enquadramento legal e administrativo do investimento em Angola.

Assim, a importância da elaboração deste guia, passa por dar a conhecer informação necessária para uma melhor percepção do sector imobiliário no país.

Consideramos que o "Guia do Investimento Imobiliário em Angola" tratar-se-á de um importante instrumento de apoio à decisão de investimento em Angola, sendo que o mesmo aborda cada um dos pontos de uma forma sintética. Assim sendo, estamos disponíveis para complementar ou detalhar cada uma das matérias abordadas.

A Direcção da Proprime

Manuel Resende de Oliveira

José Paulo Nóbrega

Ângelo Narciso

Nelson Rêgo

O desenvolvimento do mercado imobiliário de Angola tem sido acompanhado do necessário enquadramento legal, nomeadamente na vertente urbanística, fiscal e regulatória. Este facto, em si mesmo positivo, tem levado a um aumento progressivo da sofisticação técnica das transacções imobiliárias que se efectuam actualmente. A melhoria assinalável do quadro legal tem, igualmente, atraído novos actores para o mercado imobiliário que consigo trazem soluções e propostas ainda não utilizadas em Angola. Como exemplo deste dinamismo e crescente sofisticação, a existência futura de instrumentos financeiros de base imobiliária irá aumentar o investimento no sector, acelerando o seu crescimento para níveis, porventura, sem paralelo em África. Este guia tem como função primordial informar todos aqueles que, já sendo participantes no mercado imobiliário angolano ou que nele queiram entrar, pretendam ter acesso a informação actual e abrangente sobre o seu enquadramento e funcionamento. Foi para cumprir este desígnio que a Fátima Freitas Advogados aceitou o repto da Proprime de colaborar na elaboração deste guia, cuja oportunidade e utilidade nos parece inquestionável.

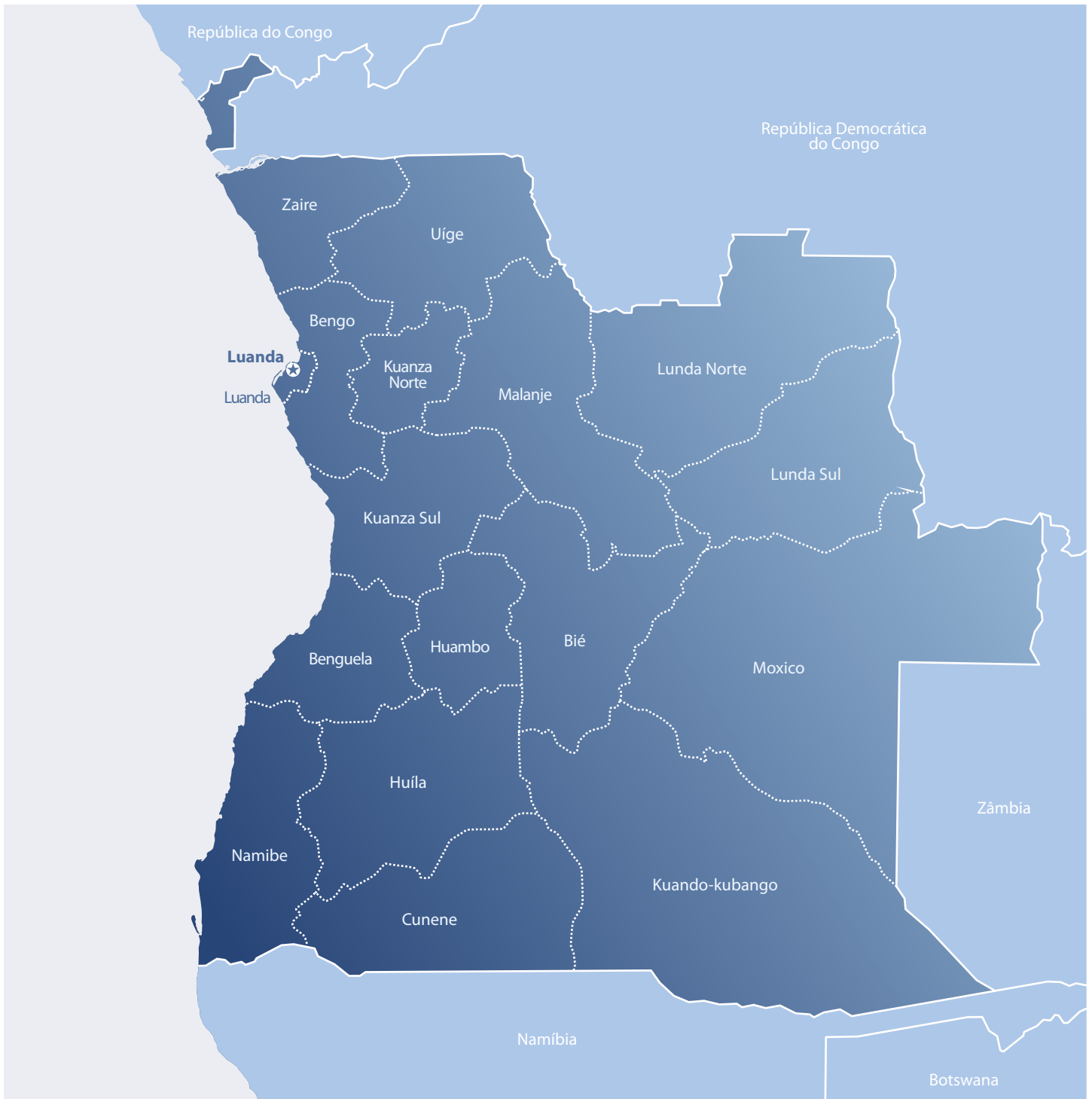
Fátima Freitas Advogados

Índice

1. Introdução	4
2. Enquadramento Económico	5
3. Metodologia	5
4. Mercado Imobiliário	6
4.1 Enquadramento do mercado imobiliário	7
4.2 Análise das construções novas	8
4.3 Análise do sector imobiliário em Luanda	9
4.3.1 Habitação	
4.3.2 Escritórios	
4.3.3 Turismo	
4.3.4 Comércio	
4.3.5 Indústria	
4.4 Análise do Sector Imobiliário em Benguela	16
4.4.1 Habitação	
4.4.2 Comércio	
4.4.3 Turismo	
5. Quadro Legal do Sector Imobiliário Em Angola	19
Capítulo I – Aquisição de Bens Imóveis	20
A. Aquisição Directa	
1. Bens imóveis de propriedade privada vs. bens imóveis de propriedade pública	
a) Tipos de direito sobre bens de propriedade privada	
b) Tipos de direito sobre bens de propriedade pública	
b.1) Terrenos	
b.2) Prédios Urbanos	
2. Processo de aquisição	
a) Bens imóveis de propriedade privada	
b) Bens imóveis de propriedade pública	
B. Aquisição Indirecta	
1. Processo de aquisição	
2. Due diligence	
3. Contratos de aquisição	
Capítulo II – Veículos de Investimento Imobiliário	21
A. Sociedades Comerciais	
a) Sociedades por quotas	
b) Sociedade anónimas	
B. Fundos de Investimento Imobiliários	
a) Tipos de Fundos de Investimento Imobiliário	
b) Processo de constituição de Fundos de Investimento Imobiliário	
c) Actividade dos Fundos de Investimento Imobiliário	
d) Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário	
C. Sociedades de Investimento Imobiliário	
a) Tipos de Sociedades de Investimento Imobiliário	
b) Processo de constituição de Sociedades de Investimento Imobiliário	
c) Actividade das Sociedades de Investimento Imobiliário	
d) Gestão das Sociedades de Investimento Imobiliário	

Capítulo III – Enquadramento Fiscal	23
A. Aquisição Directa de Bens Imóveis	
1) Transmissão de bens imóveis	
2) Tributação dos rendimentos	
a) Rendimentos Prediais	
b) Mais-Valias	
B. Aquisição Indirecta de Bens Imóveis	
1) Transmissão de participações sociais e unidades de participação	
2) Tributação dos rendimentos	
a) Veículos de investimento imobiliário	
a.1) Rendimentos Prediais e Mais-Valias	
b) Investidor	
b.1) Rendimentos de Capital	
b.2) Mais-Valias	
Capítulo IV – Garantias do Financiamento ao Investimento Imobiliário	24
A. Aquisição Directa	
a) Hipoteca	
B. Aquisição Indirecta	
a) Penhor de participações sociais	
Capítulo V – Planeamento e Licenciamento Urbanístico	25
A. Planeamento	
a) Âmbito e Princípios	
b) Instrumentos de Gestão Territorial	
c) Planos de Âmbito Nacional: especiais e sectoriais	
d) Planos Urbanísticos Municipais	
e) Medidas Preventivas	
f) Casos Especiais	
g) Regime transitório: aprovação discricionária de planos	
B. Licenciamento Urbanístico	
a) Âmbito	
b) Tipos de Operações Urbanísticas	
c) O processo de licenciamento urbanístico	
d) Cedências obrigatórias	
e) Execução e fiscalização de operações urbanísticas	
f) Taxas Urbanísticas	
Capítulo VI – Arrendamento	28
Capítulo VII – Mediação Imobiliária	28

1 - Introdução



A República de Angola situa-se na costa sudoeste do Continente Africano, delimitada a norte e a leste pela República Democrática do Congo, a leste pela Zâmbia, a sul pela Namíbia e a oeste pelo Oceano Atlântico.

Angola caracteriza-se por uma área total de 1.246.700 km² distribuída por 18 províncias (Bengo, Benguela, Bié, Cabinda, Cunene, Huambo, Huíla, Kuando Kubango, Kwanza Norte, Kwanza Sul, Luanda, Lunda Norte, Lunda Sul, Malanje, Moxico, Namibe, Uíge e Zaire).

Angola conta com uma população estimada de 18,9 milhões de habitantes e uma densidade populacional média de 13,6 habitantes/km².

A designação oficial é República de Angola e tem como Chefe de Estado José Eduardo dos Santos (desde Setembro de 1979).

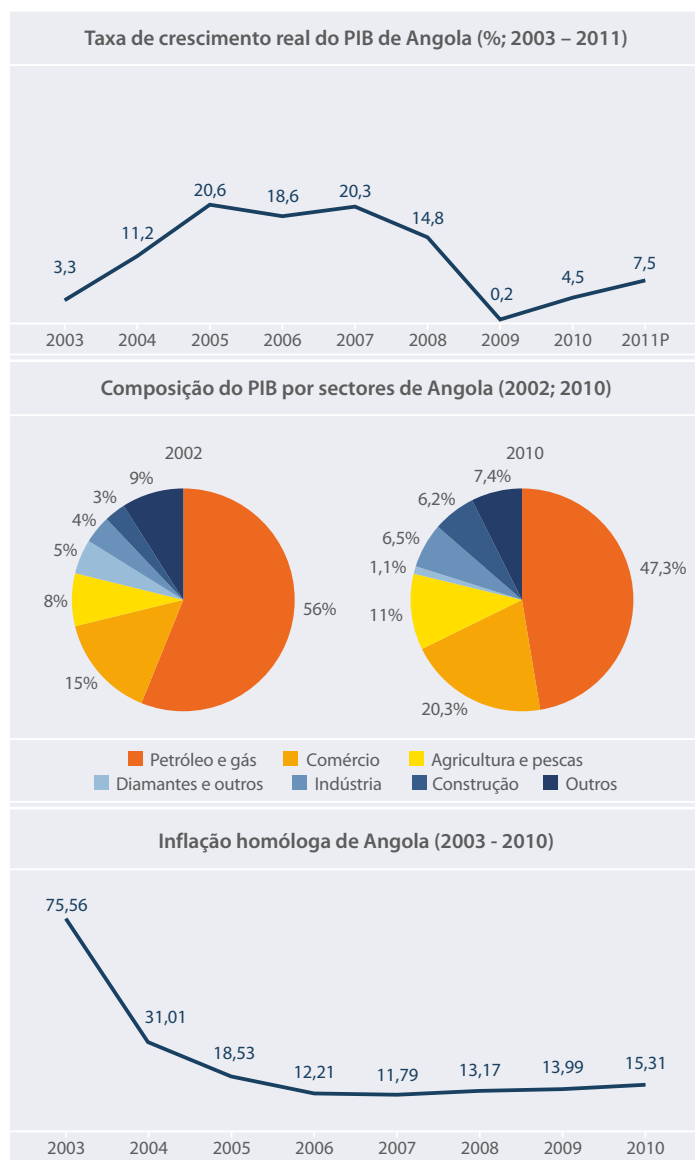
A língua oficial é o português, no entanto, existem outras línguas nacionais, sendo as principais - Kimbundu, umbundu, kikongo, lunda e ckokwe.

A capital é Luanda e é constituída por 9 municípios (Cazenga, Ingombota, Kilamba Kiaxi, Maianga, Rangel, Samba, Sambizanga, Viana e Cacuaco). Luanda tem uma população estimada em cerca de 4,5 milhões de habitantes.

Os recursos naturais de Angola são: petróleo, diamantes, minério de ferro, fosfatos, cobre, feldspato, ouro, bauxite e urânio.

Angola encontra-se na zona inter-tropical sul (Trópico de Capricórnio, a sul e Equador a norte). A fronteira marítima, com 1.650 km, e a altitude média determinam a existência de duas grandes regiões climáticas: Litoral - clima tropical seco, com temperatura média anual de 23°C; Interior - compreende três subzonas: tropical húmido, tropical modificado pela altitude e semiárido.

2 - Enquadramento Económico



Angola foi um dos países do mundo que mais cresceu economicamente na última década. Os últimos dois anos marcaram os mercados pela incerteza e dificuldades económico-financeiras, repercutindo-se esses efeitos sobre o país.

Os dados do OGE 2011 demonstram que o saldo orçamental de Angola ficou aquém das previsões, tendo terminado 2010 com um défice de 2%. Estima-se que no presente ano se registre uma recuperação, no entanto, a receita continuará muito vulnerável ao comportamento do petróleo nos mercados internacionais.

A política monetária está centrada no Banco Nacional de Angola, e tem como principal objectivo o controlo da inflação. No final de 2010 a taxa de inflação registou-se na casa dos 15%, aquém do objectivo estipulado pelo governo (13%).

Ao longo de 2010, a taxa de crescimento do crédito concedido apresentou uma tendência de queda. A banca adoptou medidas mais restritivas no acesso ao crédito, mas também fruto do abrandamento da economia a propensão para o investimento foi menor.

2011 adivinha-se um ano de consolidação da recuperação económica desenhada ao longo de 2010. Para este ano, o governo prevê um crescimento de 7,5% e o FMI de 7,4%, o que significa que se retomarão taxas de crescimento acima da média da região. Para tal contribui a esperada recuperação do sector petrolífero, mas particularmente a recuperação do sector não-petrolífero, que, em 2011, deverá acentuar o seu contributo para o crescimento da economia, afirmando-se como motor alternativo de crescimento.

3 - Metodologia

Habitação

Em termos metodológicos, os valores médios apresentados fundamentam-se na amostra recolhida de produtos imobiliários (apartamentos e moradias) inseridos nos empreendimentos que se enquadram no segmento residencial de luxo (condomínio). A definição utilizada para caracterizar o tipo de projectos analisados é a que decorre do Urban Land Institute, que se apresenta de seguida:

Condomínios são projectos imobiliários desenvolvidos sob o conceito de condomínio na verdadeira acepção da palavra em que existe uma coerência em todo o empreendimento ao nível da gestão integral de todas as infra-estruturas, nomeadamente:

- *segurança comum (gestão de acessos à propriedade)*
- *gestão integrada dos espaços verdes e zonas sociais comuns que são propriedade dos condóminos.*

Os dados que compõem a amostra deste estudo referem-se a imóveis que foram objecto de avaliação da PROPRIME e ao trabalho de campo realizado, tendo toda a informação recolhida sido tratada na intranet da empresa.

Assim sendo, os valores apresentados correspondem a um mix entre preços de oferta e valores de avaliação recolhidos de empreendimentos que se situam nas seguintes zonas do governo provincial de Luanda:

Ingombota, Maianga, Luanda Sul-Talatona, Luanda Sul-Benfica, Viana e Camama.

E nos seguintes municípios de Benguela:
Benguela e Lobito (Restinga)

Escritórios

A equipa da PROPRIME, realiza frequentemente, um trabalho de campo que permite ter o levantamento do parque de escritórios da cidade de Luanda e da zona de Luanda Sul.

Este levantamento permitiu aferir qual o n.º de m² em utilização (stock total), o n.º de m² em construção, e o n.º de m² em projecto. Simultaneamente, com base nos trabalhos de avaliação imobiliária realizados obtivemos quais as rendas médias praticadas, os valores de venda por m² e, por último, o yield, associado a cada um dos activos de escritórios analisados, ou seja, a taxa de rentabilidade esperada pelo investidor com a aquisição do imóvel tendo em conta as características do mesmo, o inquilino do imóvel e o contrato existente.

Caracterizámos o mercado de escritórios de Luanda em quatro zonas distintas, assinaladas no mapa, e assim designadas:
CBD, Cidade, Luanda Sul e Praia do Bispo.

Turismo | Comércio | Indústria

Os dados que compõem a amostra dos empreendimentos levantados, localizados na província de Luanda e nos municípios de Benguela e Lobito referem-se, por um lado, a imóveis levantados no trabalho de campo, que permitem manter uma base de dados actualizada, e por outro, a imóveis que foram objecto de avaliação pela PROPRIME.

4 - MERCADO IMOBILIÁRIO

4.1 Enquadramento do mercado imobiliário

O crescimento do mercado imobiliário em Angola está fortemente relacionado com a economia. O ambiente macroeconómico de crescimento e a estabilidade política despertaram a atenção dos vários players a investir neste país. Para além de que, o Governo também apresenta um papel fundamental na reconstrução e lançamento de obras (infra-estruturas) que visaram dar suporte ao constante dinamismo do país.

Consideramos que podemos subdividir a evolução do mercado imobiliário em três fases. A Fase 1 é caracterizada por um período de grande dinamismo. Verificou-se uma forte procura, os imóveis eram adquiridos em planta, sem recurso ao crédito e por preços com crescimentos elevados. Existia uma liquidez excedentária.

A Fase 2 surge com os efeitos da crise económico-financeira internacional. Em meados de 2009, verificou-se uma contracção da economia, originando um abrandamento do ritmo de lançamentos de novos projectos, reflectindo-se num ritmo de vendas menos acelerado. Começa a surgir uma aposta em segmentos mais baixos, o comprador tornou-se mais exigente e a banca mais selectiva, exigindo mais garantias aos promotores dos projectos. Este cenário obrigou o mercado a reflectir e a redefinir novos targets, mas nem por isso diminuiu o preço por m² na capital angolana.

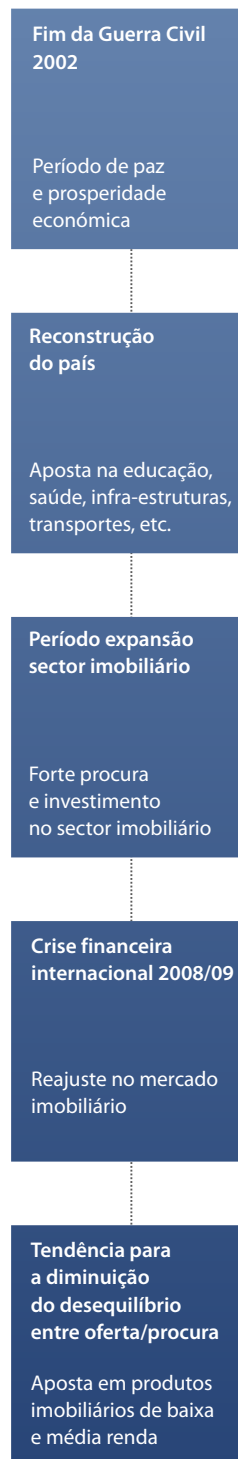
A Fase 3, consideramos ser o actual período que se caracteriza com novas alternativas e novas tendências expectáveis. Perspectiva-se uma tendência para a diminuição do desequilíbrio entre oferta/procura, a ampliação do crédito aos particulares e a intenção por parte do governo em reduzir as taxas de juros.

O mercado imobiliário angolano apresenta ainda algumas lacunas, e neste sentido está na agenda governamental a criação de políticas para regular o mercado, de modo a combater os preços desajustados, e assim conseguir satisfazer o aumento da procura em todos os segmentos, incluindo as habitações de baixo custo.

A actividade do sector imobiliário continua a ter maior preponderância nas províncias de Luanda e Benguela. Luanda é considerada como uma das cidades do mundo em maior transformação no sector da promoção e construção civil.

A estabilidade política, o desenvolvimento da economia e a afirmação de "Angola em África e no Mundo" contribuirão para o desenvolvimento de negócios no país, e consequentemente na contínua aposta no sector imobiliário.

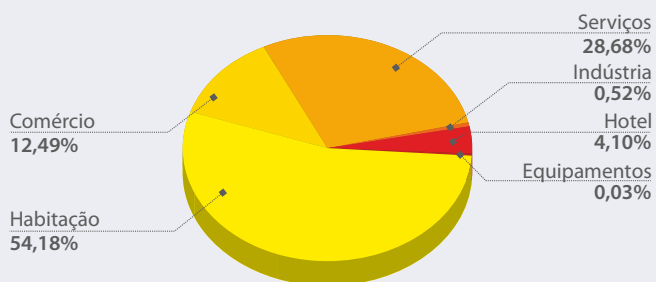
O sector financeiro e a aposta em produtos como o crédito imobiliário, serão decisivos para impulsionar o crescimento do mercado imobiliário e dos novos segmentos de mercado que começam a surgir (produtos imobiliários direccionados para o segmento médio/baixo).



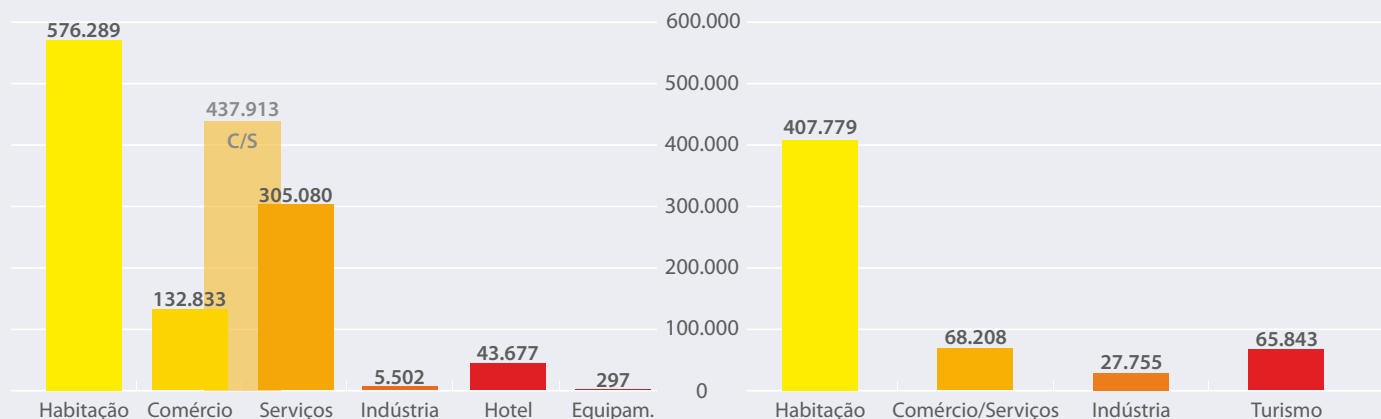
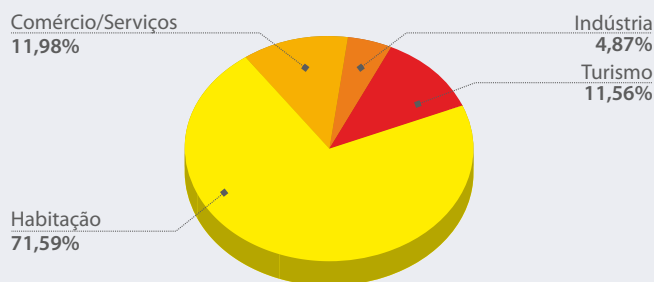
4.2 Análise das Construções Novas

Análise das licenças emitidas na Província de Luanda (2008 e 2009)

CONSTRUÇÕES NOVAS 2008: 1.063.678 m²



CONSTRUÇÕES NOVAS 2009: 569.585 m²



Fonte: Proprime / Instituto de Planeamento e Gestão Urbana de Luanda (IPGUL)

A PROPRIME em colaboração com o Instituto de Planeamento e Gestão Urbana de Luanda (IPGUL) preparou uma análise das construções novas realizadas na província de Luanda em 2008 e 2009 onde é possível verificar em que usos foram registados o maior número de licenças e por cada município.

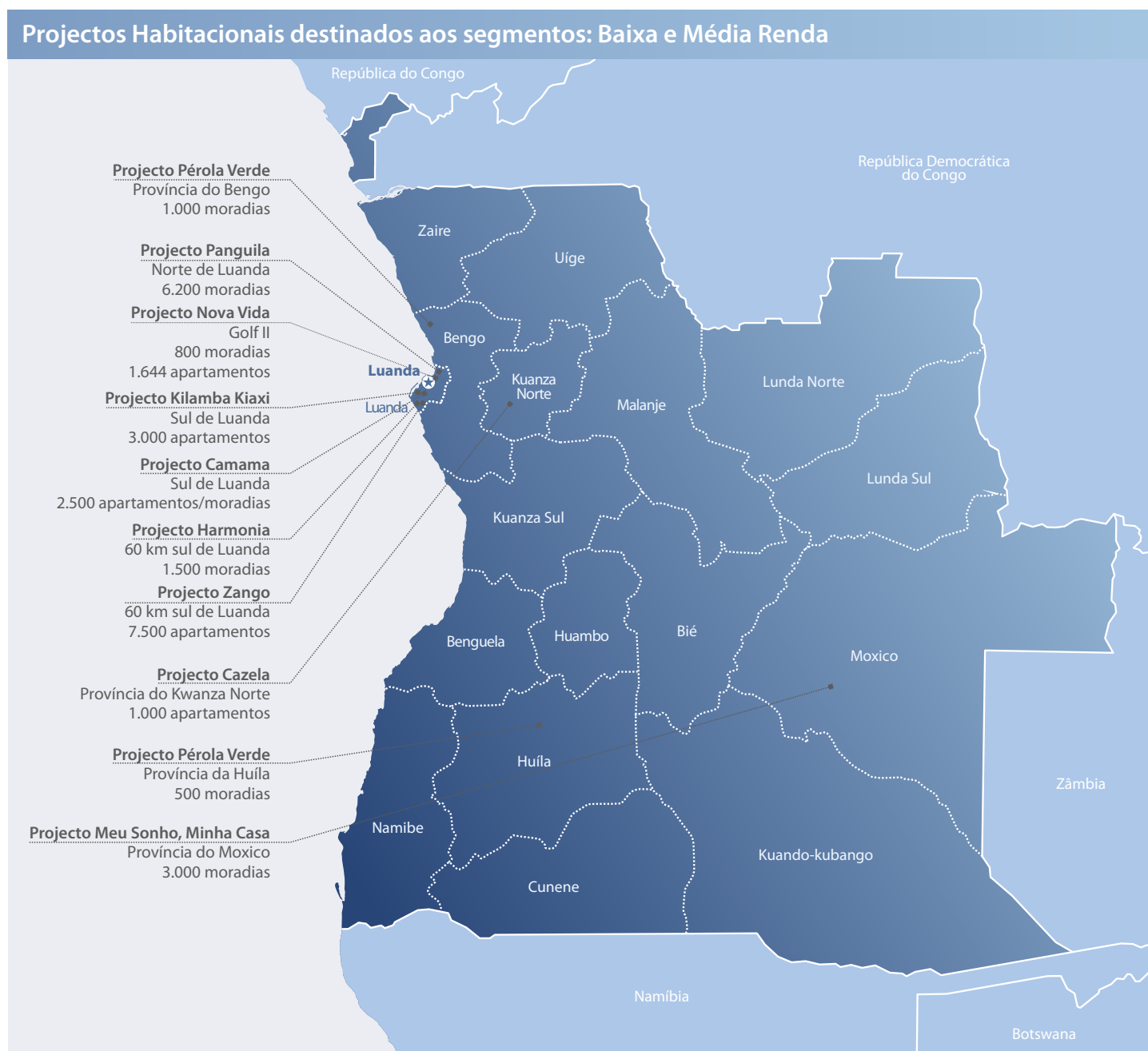
Em 2008 foram licenciados 1.063.000 m² de novas construções. Em 2009 o ritmo de vendas diminuiu fortemente, o que se reflectiu no lançamento de novos projectos. A área total de novas construções licenciadas na província de Luanda em 2009 foi de 569.585 m², menos 46,5% que no ano transacto.

O segmento da habitação continuou a registar o maior número de área de construção a que corresponderam 407.779 m², seguido pelo segmento do comércio/serviços com 68.208 m², do turismo com 65.843 m² e, por último, da indústria com 27.755 m².

A habitação absorveu o maior peso no número de licenças emitidas pelo Governo Provincial de Luanda, representando 71,59%. No sentido oposto surge a Indústria, com um peso de 4,87% no número total de licenças emitidas, salientando que se registou um crescimento face a 2008.

4.3 - Análise do Sector Imobiliário em Luanda

4.3.1 - Habitação



No mercado habitacional em Luanda existem duas situações nos diferentes segmentos de mercado: i) excesso de oferta nos segmentos médio alto e alto e ii) défice de oferta nos segmentos médio e médio baixo.

O mercado da habitação em Luanda é fortemente desequilibrado, pois existe uma oferta desajustada da procura. Existe uma maior oferta de produtos imobiliários direccionados para clientes de alta gama, o que dificulta a classe média em encontrar produtos imobiliários de acordo com os seus rendimentos, levando a que exista uma dificuldade na concretização das operações imobiliárias.

Dado o desajuste entre a oferta e a procura, predomina ainda uma forte pressão nos valores de mercado. O acesso ao crédito bancário para habitação é ainda muito residual. Segundo o banco central a taxa de bancarização situa-se nos 12% (em 2006 registava-se em torno dos 6%), o que significa que tem vindo a apresentar um crescimento.

A dificuldade de acesso ao crédito bancário por parte dos clientes, é originado pelo desajuste de preços e pela disparidade salarial que se verifica neste país.

Com o objectivo de restabelecer o equilíbrio no mercado habitacional de baixa e média renda, o Governo lançou o programa nacional de urbanismo e habitação que prevê a construção de 1.000.000 de novos fogos. Este programa privilegiará a construção de habitação para os segmentos de “renda baixa”, através de três subprogramas: autoconstrução dirigida e assistida, compra de habitação pronta com acesso ao crédito e renda resolúvel.

Para além deste programa, face à grande procura, o próprio Estado associou-se à iniciativa privada para aumentar o nível de oferta. Neste sentido, têm surgido vários projectos habitacionais focados para o segmento baixo/médio.

Com base no nosso contacto com os investidores, verifica-se que existem alguns problemas que continuam por se solucionar, nomeadamente: elevado custo das matérias-primas, sistema das infra-estruturas básicas, complexidade dos processos, morosidade e burocracia.

4.3 - Análise do Sector Imobiliário em Luanda

4.3.1 - Habitação: Apartamentos

Caracterizando as várias zonas residenciais em Luanda temos:

Ingombota: Zona prime da Cidade de Luanda e de maior concentração financeira e comercial de Luanda. Nesta zona situam-se as sedes das grandes empresas nacionais e internacionais a operar em Angola, principalmente em torno da Avenida 4 de Fevereiro.

Maianga: Zona predominantemente residencial e comercial do centro da malha urbana da Cidade de Luanda, onde estão a nascer novos edifícios, com o objectivo de revitalizar esta área. Neste município encontra-se o Bairro de Alvalade, um dos mais nobres de Luanda, onde estão sedeadas várias representações diplomáticas.

Talatona: Zona caracterizada pela existência de condomínios residenciais de construção horizontal e vertical. Realçamos a existência do Shopping de Belas, do Centro de Convenções de Talatona e o SIAC. Trata-se de uma zona nova da Cidade de Luanda, que se encontra em franco crescimento.



Apartamentos		T1	T2	T3	T4	Valor unitário médio (USD/m ²)	
						Valor médio (USD)	Área média (m ²)
1 Ingombotas	Valor médio (USD)	395.000	655.000	1.055.000	1.121.000		
	Área média (m ²)	60	100	162	195		
	Valor unitário médio (USD/m ²)	6.583	6.550	6.512	5.749		
2 Maianga	Valor médio (USD)	563.500	634.000	999.650	1.105.000		
	Área média (m ²)	100	115	185	225		
	Valor unitário médio (USD/m ²)	5.635	5.513	5.404	4.911		
3 Luanda Sul Talatona	Valor médio (USD)	332.500	552.000	770.000	950.000		
	Área média (m ²)	65	105	152	195		
	Valor unitário médio (USD/m ²)	5.115	5.257	5.066	4.872		
4 Luanda Sul Benfica	Valor médio (USD)			245.000	320.000		
	Área média (m ²)			125	165		
	Valor unitário médio (USD/m ²)			1.960	1.939		
5 Viana	Valor médio (USD)	190.000	245.000	295.000			
	Área média (m ²)	65	85	100			
	Valor unitário médio (USD/m ²)	2.923	2.882	2.950			
6 Camama	Valor médio (USD)	165.000	210.000	280.000			
	Área média (m ²)	60	90	130			
	Valor unitário médio (USD/m ²)	2.750	2.333	2.154			

Verificámos uma média de valores unitários por m² nas zonas analisadas de cerca de 4.012 USD/m², sendo que na zona de Ingombota foi onde constatamos um valor unitário médio superior, com 6.583 USD/m². Por outro lado o valor mais baixo registou-se em Luanda Sul Benfica, onde existem apartamentos por valores unitários médios de cerca de 1.939 USD/m².

4.3 - Análise do Sector Imobiliário em Luanda

4.3.1 - Habitação: Moradias

Benfica: Zona essencialmente residencial, com algum pequeno comércio de proximidade. Podemos caracterizá-la como zona de 1ª mas predominantemente de 2ª habitação, sendo que o seu crescimento deve-se sobretudo ao desenvolvimento de projectos de auto-construção.

Viana: Esta zona encontra-se no eixo do mapa da Província de Luanda, daí ser de grande importância para a dinâmica económica da cidade, sobretudo para as empresas do sector da logística. Viana tem verificado, nos últimos anos, um crescimento muito acentuado da população residente, resultado também do crescimento da instalação de indústrias. O futuro aeroporto da cidade estará aqui localizado.

Camama: Zona de expansão da capital, onde estão localizados vários projectos de âmbito governamental, desde o novo Campus da Cidade Universitária, Hospitais e outros serviços públicos. Destacam-se também projectos de caris residencial com o objectivo da criação de uma nova Luanda de forma a descentralizar a zona mais antiga da cidade.



Moradias		V3	V4	Valor unitário médio (USD/m2)	
3 Luanda Sul Talatona	Valor médio (USD)	1.600.000	1.672.000		
	Área média (m2)	310	380		
	Valor unitário médio (USD/m2)	5.161	4.400		
4 Luanda Sul Benfica	Valor médio (USD)	735.000	980.000		
	Área média (m2)	237	350		
	Valor unitário médio (USD/m2)	3.101	2.800		
6 Camama	Valor médio (USD)	335.000	457.000		
	Área média (m2)	154	215		
	Valor unitário médio (USD/m2)	2.175	2.126		

De entre as zonas analisadas constatámos que é em Talatona que o valor unitário médio por m2 de área bruta de construção é mais elevado, podendo atingir os 5.161 USD/m2. Em Benfica o valor unitário médio na tipologia V3 situa-se em 3.101 USDm2.

4.3 - Análise do Sector Imobiliário em Luanda

4.3.2 - Escritórios

Luanda é uma das cidades do mundo em maior transformação no sector da promoção e construção civil. Como mercado emergente e com uma vacancy rate de escritórios reduzida, os valores de mercado continuam sob pressão pelo não acompanhamento da oferta face a uma procura constante.

Com o abrandamento da economia mundial e a descida do preço do petróleo muitas empresas adiaram os seus investimentos, tendo estes factores condicionado a decisão dos empresários na absorção de novos espaços. No entanto, no mercado angolano praticamente não existe taxa de desocupação, uma vez que todos os espaços que são colocados no mercado rapidamente são absorvidos.

O mercado de escritórios em Luanda concentra-se em quatro zonas: CBD, Cidade, Luanda Sul e Praia do Bispo.

As yields têm vindo a decrescer em resultado da diminuição do risco do país.

No mercado de escritórios, estima-se que apenas dentro de 5 anos é que este apresentará um nível de espaços por ocupar razoável e capaz de dar alguma "razoabilidade" aos preços.



Escritórios					
1 - CBD	Novos	Yield (%)	17		=
		Valor unitário médio (USD/m2)	10.588		▼
		Renda média por m2 de ABL (USD)	150		▼
	Usados	Yield (%)	19		=
		Valor unitário médio (USD/m2)	6.315		▼
		Renda média por m2 de ABL (USD)	100		▼
2 - Cidade	Novos	Yield (%)	18		▼
		Valor unitário médio (USD/m2)	8.000		▲
		Renda média por m2 de ABL (USD)	120		▲
	Usados	Yield (%)	21		=
		Valor unitário médio (USD/m2)	4.000		=
		Renda média por m2 de ABL (USD)	70		=
3 - Luanda Sul	Novos	Yield (%)	19		▲
		Valor unitário médio (USD/m2)	7.263		▼
		Renda média por m2 de ABL (USD)	115		▼
4 - Praia do Bispo	Novos	Yield (%)	17		ND
		Valor unitário médio (USD/m2)	9.529		ND
		Renda média por m2 de ABL (USD)	135		ND

Escritórios Novos

O CBD (Central Business District) do mercado de escritórios será sempre a Baixa e a marginal onde estão instaladas as sedes de grandes companhias, sobretudo do sector petrolífero. Comparando os valores médios com o ano transacto, neste zona, verifica-se uma redução dos valores. Com uma yield de 17% e a renda média por m2 de ABL com 150 USD, resultando num unitário médio por m2 de 10.588 USD. Na zona de Luanda Sul registou-se um incremento da yield e uma pequena redução nos valores de promoção dos escritórios. Registou-se uma yield de 19%, com uma renda média por m2 de ABL de 115 USD, resultando num valor unitário médio de 7.263 USD.

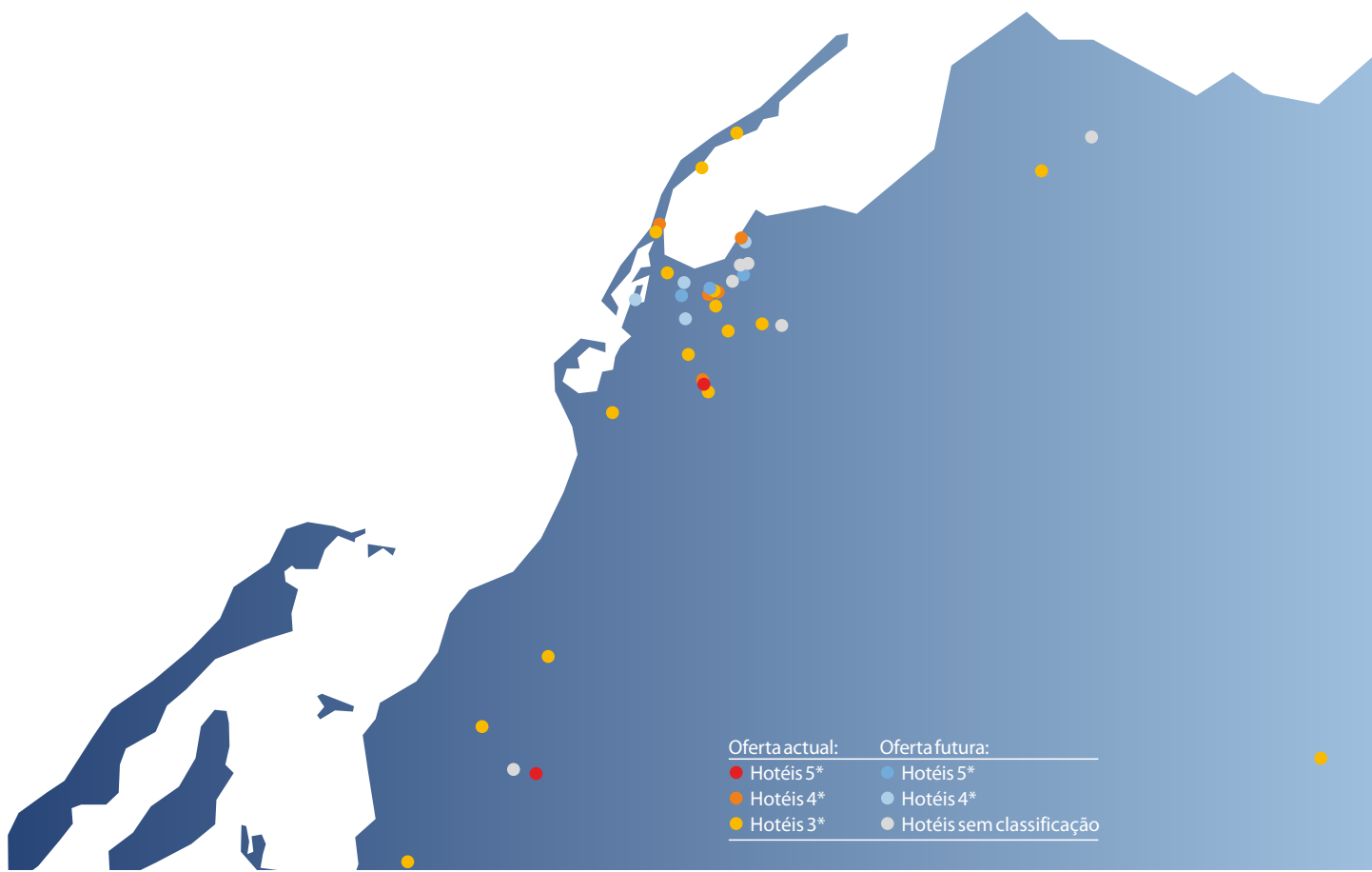
Na zona da Cidade assiste-se a uma consolidação e redução da yield. Verificou-se uma yield de 18%, com rendas médias por m2 de ABL de 120 USD, traduzindo-se num valor unitário médio de 8.000 USD.

Escritórios Usados

No que respeita ao mercado de escritórios usados, os valores mantiveram-se face aos dados da edição anterior. No CBD a yield registou-se em 19%, com rendas médias por m2 de ABL de 100 USD, resultando num valor unitário médio por m2 de 6.315 USD. Na Cidade a yield registou-se em 21%, verificando-se rendas médias por m2 de ABL de 70 USD, traduzindo-se num valor unitário médio por m2 de 4.000 USD.

4.3 - Análise do Sector Imobiliário em Luanda

4.3.3 - Turismo



Turismo		Diária média (USD)	
Luanda	Hotéis 3*	Diária média (USD)	280
	Hotéis 4*	Diária média (USD)	430
	Hotéis 5*	Diária média (USD)	500
		Taxa de ocupação média (%)	84

Angola é um país que se caracteriza com recursos naturais e culturais únicos, onde o sector do turismo apresenta um grande potencial de crescimento. O turismo é considerado para o governo como um sector estratégico, e para tal tem desenvolvido um conjunto de esforços.

O sector da hotelaria tem apresentado de ano para ano, um relevante crescimento e competitividade, a considerar pelo aumento do número de novas unidades construídas no país. Embora, denota-se uma evolução lenta do sector que está relacionado com o período instável, que destruiu totalmente as unidades hoteleiras, bem como a maioria das infra-estruturas.

Os dados do Ministério do Planeamento, evidenciam a evolução positiva do sector do turismo. Em 2010 visitaram Angola 397.904 turistas, já em 2009 o número de visitantes foi de 365.784. Para 2011 está previsto um incremento de 82 mil turistas, representando um crescimento de cerca de 20%.

O Campeonato Africano das Nações 2010 impulsionou o desenvolvimento da oferta hoteleira. No entanto, existe ainda uma reduzida capacidade hoteleira

face ao crescimento da procura. Denota-se um crescimento na aposta de produtos turísticos de qualidade, estando já em funcionamento duas unidades hoteleiras de cinco estrelas (Hotel de Convenções de Talatona - Município de Samba e o Hotel Vitória Garden - Município de Kilamba Kiayi).

Com base no levantamento realizado pela Proprime, a diária média nos hotéis de 5 estrelas é de 500 USD, nos hotéis de 4 estrelas é de 430 USD, já no de 3 estrelas é de 280 USD.

Para os próximos anos, perspectiva-se um franco desenvolvimento da oferta hoteleira. Prevendo-se uma tendência de descida, quer dos preços praticados, quer das taxas de ocupação, que neste momento regista-se em cerca de 84% em Luanda. O Governo ambiciona que o sector represente 7% do PIB em 2020.

Não só Luanda, mas outras zonas do país estão a despertar a atenção de vários players. Existem vários projectos em pipeline onde marcas de referência estão a mostrar interesse em investir no país, como exemplo temos: Intercontinental, Mélia, Sana, Vip e Pestana.

4.3 - Análise do Sector Imobiliário em Luanda

4.3.4 - Comércio



Comércio			Valor unitário médio (USD/m2)	
1 Luanda	Retailho	Valor unitário médio (USD/m2)	7.666	
		Renda média (USD/mês/m2)	115	
		Yield (%)	18	
2 Talatona	Retailho	Valor unitário médio (USD/m2)	4.730	
		Renda média (USD/mês/m2)	75	
		Yield (%)	19	
3 Kilamba Kiaxi / Viana	Retail Park	Valor unitário médio (USD/m2)	2.210	
		Renda média (USD/mês/m2)	35	
		Yield (%)	19	

Angola tem apresentado, nos últimos anos, um crescimento económico bastante positivo. Este cenário tem originado uma melhoria das condições de vida da população.

No retalho o indicador económico do poder de compra das várias classes é fundamental para que se verifique um bom desempenho.

Em Luanda existe uma carência de espaços comerciais. Os promotores têm estado activos neste segmento, verificando-se uma aposta em empreendimentos de grande dimensão, como em empreendimentos que têm um mix de oferta (habitação, espaços destinados a comércio e escritórios).

Verifica-se o surgimento do conceito "Shopping Center". No mercado angolano o comércio de rua concentra ainda a maioria da oferta. Verifica-se que as zonas mais desenvolvidas a nível habitacional, nomeadamente, os bairros de Ingombota, Maianga e Luanda Sul são as zonas procuradas para a implementação de espaços comerciais.

Na nossa opinião, identificamos como principais dificuldades de investir neste segmento, o problema com o registo/licenciamento das actividades comerciais e a dificuldade em medir as necessidades que o mercado realmente absorverá.

4.3 - Análise do Sector Imobiliário em Luanda

4.3.5 - Indústria



Comércio				Valor unitário médio (USD/m2)	
1 Viana	Novos	Valor unitário médio (USD/m2)	1.667		
		Renda média (USD/mês/m2)	25		
		Yield (%)	18		
2 Cacuaco	Usados	Valor unitário médio (USD/m2)	885		
		Renda média (USD/mês/m2)	14		
		Yield (%)	19		
3 Sambizanga / Cazenga	Usados	Valor unitário médio (USD/m2)	800		
		Renda média (USD/mês/m2)	13		
		Yield (%)	20		

A indústria angolana tem alcançado números nunca atingidos em termos de crescimento anual. A estabilidade política trouxe para o sector mais confiança e propensão para novos investimentos. O investimento privado tem apresentando um maior volume de investimento.

Os analistas estimam que a indústria é uma das área-chave do processo de diversificação económica e do fomento ao emprego. Segmentos como a indústria transformadora, a indústria de papel, a indústria de cimento e de materiais de construção, são alguns exemplos que estimulam o capital privado.

As províncias de Luanda e Benguela são as que têm uma maior presença do sector industrial, existindo uma tendência de concentração na faixa litoral. Na província do Bengo têm surgido investimentos relevantes, principalmente nas zonas industriais de Viana e de Bom Jesus.

Existem várias medidas levadas a cabo pelo Governo Angolano. A criação dos Pólos de Desenvolvimento Industrial (PDI) e as Zonas Económicas Especiais (ZEE) são algumas das iniciativas que têm como objectivo concentrar a actividade

industrial em zonas com infra-estruturas básicas, fundamentais ao funcionamento da actividade industrial. Tratam-se, assim, de localizações estratégicas pelo facto de estarem próximas de fontes de energia, portos, aeroportos e acessibilidades.

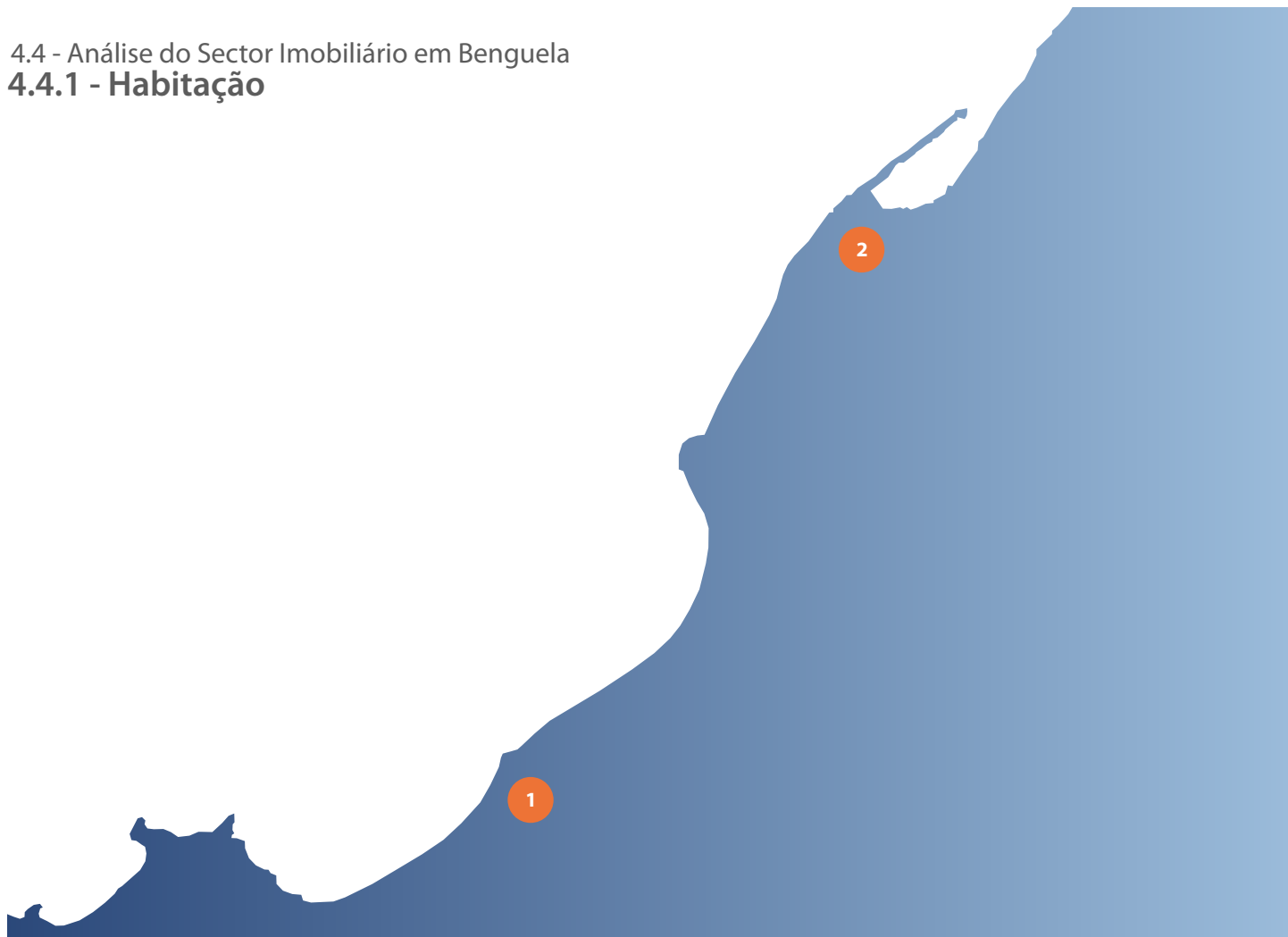
Os pólos de desenvolvimento industrial (espaços destinados para a construção de fábricas a serem exploradas por investidores privados) são uma demonstração de apoio ao capital privado. Neste momento, são conhecidos os projectos do pólo de Viana (Luanda), Catumbela (Benguela), Fútila (Cabinda), Dondo (Kwanza Norte), Soyo (Zaire), Kunje (Bié), cujos prazos de conclusão estão estabelecidos para este ano.

O Pólo de Desenvolvimento Industrial de Viana (província de Luanda) é o mais antigo e concentra cerca de 75% da capacidade industrial do país. Outro PDI em franco desenvolvimento é o de Catumbela (província de Benguela), contando já com 70 empresas em operação.

As zonas com maior impacto são Cacuaco e Viana, existindo outros nichos no município do Cazenga e do Sambizanga (Estrada do Catete).

4.4 - Análise do Sector Imobiliário em Benguela

4.4.1 - Habitação



16

Guia do Investimento Imobiliário em Angola

Habitação		Valor unitário médio (USD/m ²)		
1 Benguela	Valor unitário médio (USD/m ²)	3.750		▼
2 Lobito (Restinga)	Valor unitário médio (USD/m ²)	5.750		▼

0 1.000 2.000 3.000 4.000 5.000 6.000 Δ 2010

Benguela é uma das províncias de Angola, sendo composta por 9 municípios: Balombo, Baía Farta, Benguela, Bocoio, Caimbambo, Chongoroi, Cubal, Ganda e Lobito. Tem uma superfície total de 39.786 km², e uma população estimada na casa dos 2 milhões de habitantes. Nesta zona verifica-se que o mercado habitacional tem assistido nos últimos tempos a alguma dinamização, predominando ainda um défice habitacional.

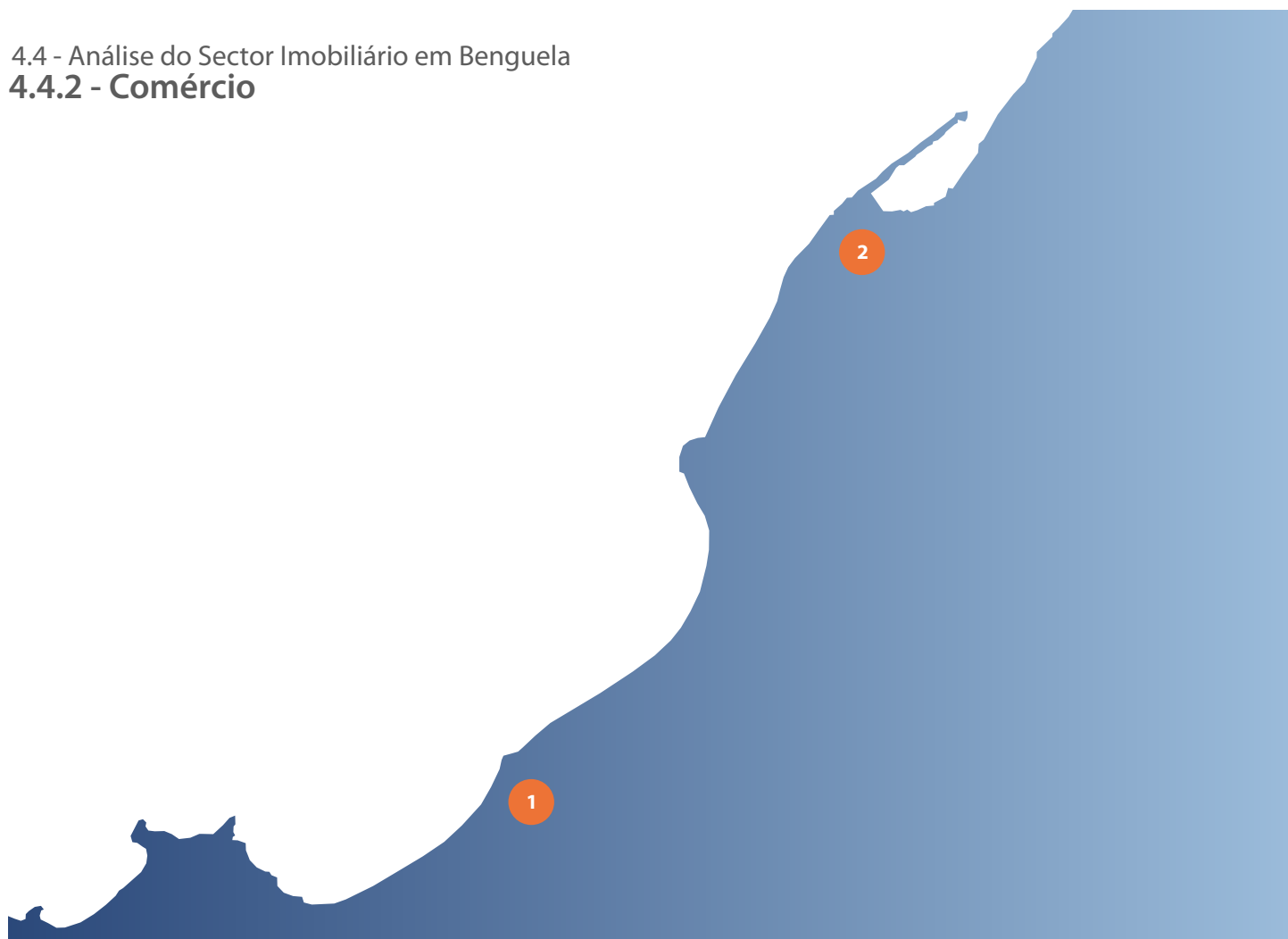
A actividade económica deve-se em grande parte à existência do Porto do Lobito e da linha de Caminhos de Ferro de Benguela.

No mercado habitacional existe uma emergência de oferta destinada aos segmentos médio-alto, no entanto, predomina ainda um deficit habitacional.

Os valores médios praticados no sector da habitação de média/alta renda tendem a aproximar-se dos de Luanda. Em Benguela o valor unitário médio situa-se em 3.750 USD/m², no Lobito registou-se em 5.750 USD/m², concretamente na zona da Restinga (zona mais valorizada).

4.4 - Análise do Sector Imobiliário em Benguela

4.4.2 - Comércio



Comércio		Valor unitário médio (USD/m ²)	
1 Benguela	Valor unitário médio (USD/m ²)	3.875	
2 Lobito (Restinga)	Valor unitário médio (USD/m ²)	4.725	

The table includes a horizontal bar chart to the right of the values. The x-axis represents the average unit value in USD/m², ranging from 0 to 6,000 with major ticks every 1,000. The bar for Benguela (3.875) is green and ends at approximately 3,875. The bar for Lobito (4.725) is also green and ends at approximately 4,725. A small downward-pointing triangle is visible at the end of each bar.

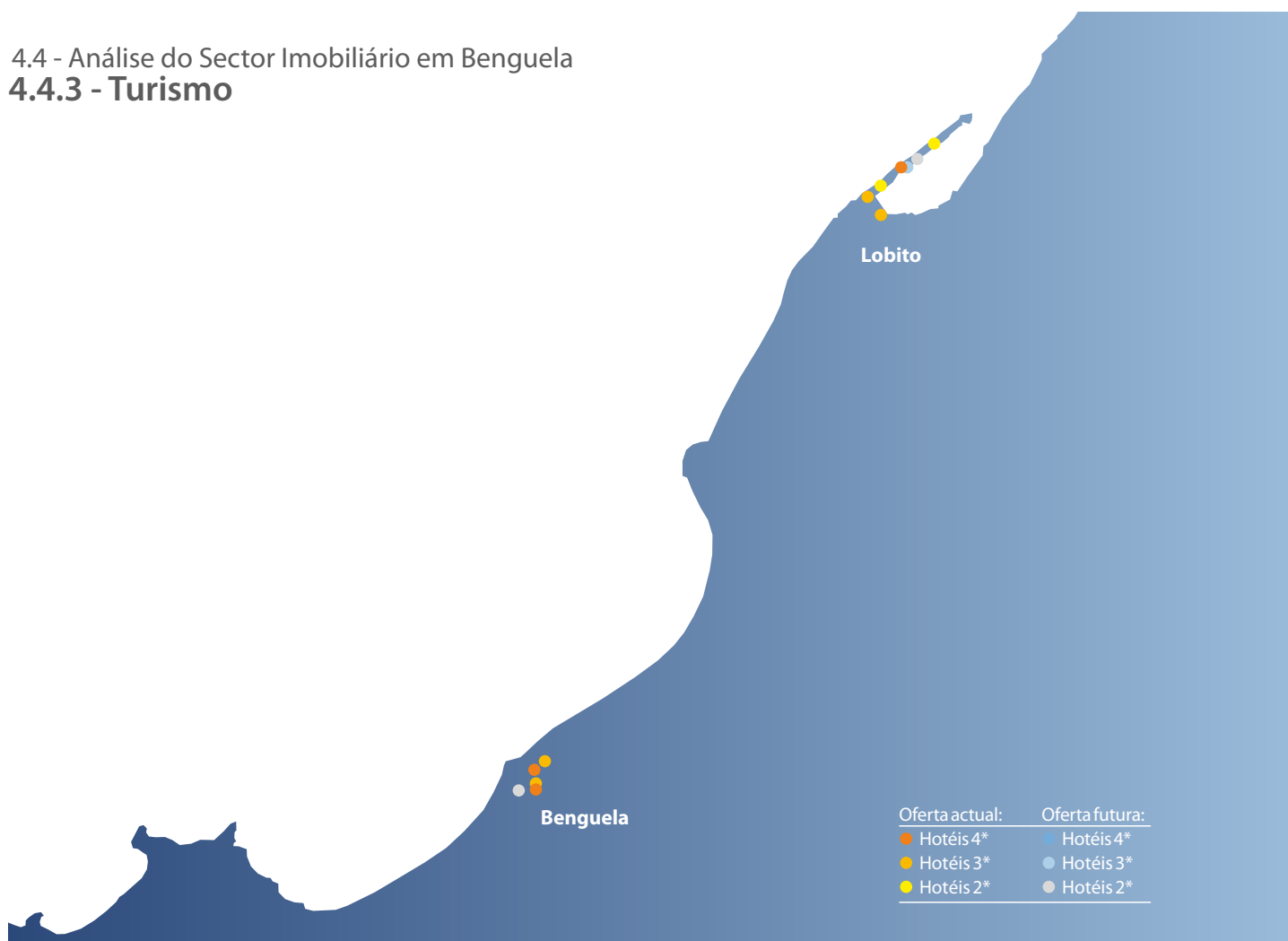
A actividade do comércio nesta província beneficia da localização do porto marítimo, verificando mais actividade nos municípios do litoral: Lobito, Benguela e Baía Farta.

O valor unitário médio praticado em Benguela no mercado de comércio registou-se em 3.875 USD/m².

No que concerne ao município do Lobito, o valor unitário médio para os espaços destinados a comércio registou-se em 4.725 USD/m².

4.4 - Análise do Sector Imobiliário em Benguela

4.4.3 - Turismo



18

Guia do Investimento Imobiliário em Angola

Turismo		Diária média (USD)	
Benguela	Hotéis 3*	Diária média (USD)	220
	Hotéis 4*	Diária média (USD)	300
		Taxa de ocupação média (%)	70
Lobito	Hotéis 2*	Diária média (USD)	170
	Hotéis 3*	Diária média (USD)	225
	Hotéis 4*	Diária média (USD)	320
		Taxa de ocupação média (%)	75

Nesta zona para além de lugares históricos, existem várias praias. Em Benguela, a Praia Morena, Baía Azul e Caotinha e no Lobito, a praia da Restinga.

Com base no levantamento realizado pela Proprime existem em funcionamento em Benguela dois hotéis de quatro estrelas, e dois de três estrelas. No Lobito existe um hotel de quatro estrelas, dois de três estrelas e dois de duas estrelas.

Encontram em construção projectos hoteleiros no município de Benguela e do Lobito.

5 - QUADRO LEGAL DO SECTOR IMOBILIÁRIO EM ANGOLA

Capítulo I

Aquisição de Bens Imóveis

A. Aquisição Directa

1. Bens imóveis de propriedade privada vs. bens imóveis de propriedade pública

No mercado imobiliário, coexistem transacções sobre bens imóveis cuja titularidade é privada com aqueles cuja titularidade pertence ao Estado. Esta dualidade foi acentuada com a independência de Angola e com os actos de nacionalização, expropriação e confisco que se seguiram e cuja tramitação ainda perdura. Os bens do Estado que são passíveis de serem transaccionados são aqueles que fazem parte do seu domínio privado, definido em vários diplomas relativos aos bens do Estado, como é o caso da Constituição da República de Angola, da Lei de Terras, do Regulamento Geral de Concessão de Terrenos e a Lei do Património Público.

a) Tipos de direito sobre bens de propriedade privada

Os direitos sobre bens imóveis cuja titularidade é privada são aqueles que se encontram previstos no Código Civil, assumindo maior importância, legal e económica, o direito de propriedade e o direito de arrendamento. Ressalvadas as limitações prevista no Código Civil e/ou aquelas que constem dos respectivos títulos relativos aos imóveis (exemplo, a existência de ónus ou encargos de natureza legal ou contratual), estes direitos são livremente transaccionáveis, não havendo qualquer restrição subjectiva que limite a sua aquisição por parte de pessoas, singulares ou colectivas, estrangeiras. A enumeração dos direitos sobre bens imóveis prevista no Código Civil é taxativa, pelo que é vedada às partes a possibilidade de acordarem noutro tipo de direitos que não aqueles previstos na lei. O direito de propriedade privada goza de protecção constitucional, que reconhece, inclusive, o direito à sua livre transmissão e à justa e pronta indemnização, em caso de requisição civil temporária e de expropriação, como condição de eficácia da prática destes actos pelo Estado.

b) Tipos de direito sobre bens de propriedade pública

b.1) Terrenos

Os direitos fundiários que incidem sobre terrenos cuja titularidade originária pertence ao Estado são o direito de propriedade, o direito de superfície, o domínio útil consuetudinário, o domínio útil civil, o direito de superfície e o direito de ocupação precária. À semelhança do que sucede com os direitos sobre bens imóveis cuja titularidade originária é privada, trata-se de uma enumeração taxativa pelo que não é possível ao Estado e ao concessionário do direito acordar e/ou transmitir outro tipo de direitos sobre terrenos do Estado. Havendo fortes limitações à transmissão do direito de propriedade sobre terrenos do Estado (este tipo de direito apenas pode ser transmitido a pessoas singulares angolanas e desde que incida sobre terrenos concedíveis urbanos, isto é, terrenos rústicos que estejam no domínio privado do Estado, que se localizem dentro de uma área delimitada por foral ou na área delimitada de um aglomerado urbano e se destinem a fins de edificação urbana), é o direito de superfície que assume maior expressão nas transacções realizadas. O direito de superfície sobre terrenos do Estado pode incidir sobre terrenos urbanos ou rurais, ser constituído por um prazo inicial máximo de sessenta anos, podendo ser renovado por períodos sucessivos, inferiores ou iguais, e ter como seu titular uma pessoa singular ou colectiva, nacional ou estrangeira.

A concessão de direitos fundiários está sujeita a princípios fundamentais como, entre outros, o do aproveitamento útil e efectivo. De acordo com este princípio, o concessionário do direito fundiário terá que garantir o aproveitamento útil e efectivo do terreno de acordo com índices fixados em instrumentos territoriais a aprovar para o efeito, sob pena de extinção do direito concedido. Os direitos fundiários sobre terrenos do Estado estão também sujeitos a um ónus de intransmissibilidade de cinco anos, contados desde a data da constituição dos mesmos ou da sua última transmissão, tendo a transmissão de ser autorizada pela entidade concedente, sob pena de nulidade.

b.2) Prédios Urbanos

No que diz respeito aos prédios urbanos cuja titularidade pertença ao Estado, a sua transmissão, nomeadamente do seu direito de propriedade, é possível, a favor de particulares, desde que cumpridas as regras de contratação pública previstas na Lei do Património Público. A transmissão de bens imóveis ou de direitos sobre bens imóveis do Estado que façam parte do seu domínio privado, é possível, mediante venda ou permuta, e com carácter de onerosidade, desde

que os mesmos se encontrem em situação de disponibilidade, se revelem não ser necessários para a prossecução de fins de interesse público e não houver especial conveniência na sua manutenção na esfera pública. No que diz respeito ao arrendamento de bens imóveis pelo Estado, ver Capítulo VII.

2. Processo de Aquisição

A realização de um processo de verificação prévia à aquisição de um bem imóvel relativamente à sua situação legal é, no contexto actual, aconselhável. A ainda pouca fiabilidade dos registos prediais em algumas zonas do território nacional, em particular naquelas mais afectadas pela guerra civil, e, em alguns casos, a inobservância de requisitos legais essenciais aplicáveis ao acto de constituição ou transmissão do direito sobre o imóvel, em particular nos processos de concessão de direitos fundiários pelo Estado, aconselham que o adquirente efectue o processo de verificação legal acima referido. Em alguns casos, para além da verificação legal da situação do imóvel, é, igualmente, aconselhável que o adquirente se assegure da situação material do imóvel já que a sua ocupação, parcial ou total, e/ou a sua desconformidade com a realidade documentada é passível de gerar custos adicionais (e inesperados) ou frustrar as suas expectativas relativamente ao objecto da aquisição ou a sua imediata disponibilidade.

Foi recentemente criado o chamado Guiché do Imóvel (“GI”) com vista à supressão das barreiras burocráticas existentes à constituição e transmissão de direitos sobre imóveis. O GI é um serviço público administrativo e financeiramente autónomo, destinado a integrar delegações dos vários organismos intervenientes no processo de constituição e transmissão de direitos sobre imóveis, por forma a que particulares e empresas possam concretizar as suas transacções de modo mais simples e célere. Integram o GI, entre outras entidades, a Direcção Nacional dos Registos e do Notariado, a Direcção Nacional de Impostos, a administração municipal e o governo provincial respectivo.

Através do GI será possível constituir, transmitir, modificar e onerar direitos de propriedade e de superfície sobre prédios urbanos ou rústicos destinados a construção com menos formalidades face ao regime geral. Nos mesmos termos será ainda possível proceder à constituição, modificação e extinção da propriedade horizontal sobre edifícios. Excluídos do âmbito material do GI ficam os terrenos urbanos cuja área exceda dois hectares, se inseridos na área urbana, ou até cinco hectares, se inseridos em área suburbana, terrenos rurais e os terrenos mistos. Estando toda a documentação necessária reunida e entregue, os actos solicitados deverão ser processados no prazo de cinco dias úteis. Os actos relativos à constituição e transmissão de direitos sobre imóveis podem ser praticados por documento particular, desde que este siga o modelo oficial previamente aprovado. A actualização dos dados dos utilizadores do serviço para efeitos fiscais (matriciais) e prediais (registo predial) são efectuados no momento.

a) Bens imóveis de propriedade privada

Sem prejuízo do acima referido relativamente ao GI, a aquisição de bens imóveis de titularidade privada é um negócio formal, estando a aquisição sujeita à realização de escritura pública perante notário. O registo da aquisição não tem carácter obrigatório nem efeito constitutivo do direito adquirido, excepto no caso da hipoteca em que a prática deste acto tem eficácia constitutiva, mesmo entre as partes. Para além dos documentos relativos à identificação das partes, instruem, obrigatoriamente, o acto de aquisição do imóvel: i) a certidão actualizada da Conservatória do Registo Predial do local da situação do bem imóvel; ii) caderneta predial urbana actualizada, caso se trate de um prédio urbano; e iii) o conhecimento de SISA ou certidão que reconheça a sua isenção, tratando-se de uma transmissão onerosa.

b) Bens imóveis de propriedade pública

A tramitação relativa ao processo de constituição e a transmissão de direitos fundiários sobre terrenos do Estado está prevista no Regulamento Geral de Concessão de Terrenos. Com excepção do direito de ocupação precária e da concessão gratuita de direitos fundiários, todos os restantes direitos estão sujeitos à tramitação do processo comum que, entre outros requisitos, tem como regra a concessão dos mesmos mediante hasta pública. Este mesmo regulamento prevê, ainda, as regras relativas à transmissão e à substituição dos requerentes de direitos fundiários sobre terrenos do Estado no âmbito do processo de concessão em curso, condicionando (e, em alguns casos, proibindo e restringindo) a

autorização da entidade concedente à verificação de requisitos, nomeadamente de natureza temporal. No que se refere à transmissão de prédios urbanos do Estado, remetemos para o que foi dito no ponto A.1.b.2 supra. É, contudo, importante alertar para o facto de não ser totalmente pacífico, entre as várias entidades estatais envolvidas, a aplicabilidade da Lei do Património Público em revogação da legislação sobre a venda do património habitacional do Estado, imóveis vinculados a funções do Estado e de privatizações que envolvam a transmissão de prédios urbanos. Neste quadro, algumas entidades estatais continuam a aplicar o supra mencionado quadro legal exclusivamente ou subsidiariamente à Lei do Património Público.

B. Aquisição Indirecta

1. Processo de aquisição

A compra de sociedades como forma indirecta de aquisição de bens imóveis é possível e, em alguns casos, recomendável. A aquisição de uma sociedade como forma indirecta de compra de um bem imóvel pode, em algumas circunstâncias, apresentar vantagens relevantes e impedir que alguns ónus, de natureza legal ou contratual, se apliquem à sua transmissão, impedindo-a ou encarecendo os custos de aquisição. O processo de aquisição da sociedade-veículo deve ser precedido de uma verificação da sua situação financeira e legal à semelhança do que deverá ser feito relativamente ao imóvel (vide ponto seguinte). Tratando de um investimento que caia no âmbito de aplicação da Lei sobre o Investimento Privado, a aquisição da sociedade deverá ser, igualmente, precedida da celebração de um contrato de investimento com o Estado que permita ao investidor beneficiar de direitos e incentivos concedíveis no quadro desta lei, se aplicáveis.

O processo de aquisição de sociedades gestoras de património imobiliário, consideradas como sociedades financeiras não bancárias, e, assim, colocadas fora do âmbito da Lei sobre o Investimento Privado, está sujeito aos requisitos da lei que regula o acesso e o exercício da actividade financeira, bancária e não bancária.

2. Due diligence

Embora existam dificuldades relacionadas com a demora e a fiabilidade da informação disponível, quer ao nível dos registos públicos quer da escrituração da sociedade, é aconselhável proceder à verificação da sua situação legal, contabilística e financeira. Com maior ou menor grau de incerteza, a verificação da situação tributária e contributiva da sociedade, assim como da sua regularidade societária e contabilística, é possível e permite ao adquirente avaliar esta opção (e os riscos inerentes) por oposição à aquisição directa do imóvel. A verificação da situação legal e financeira da sociedade permite validar os termos e condições da compra, ainda que a fixação do preço de aquisição das respectivas participações sociais seja, em primeira linha, determinado pela valorização do imóvel. Permite também exigir garantias ao cedente das participações contra eventuais contingências assinaladas ou potenciais, nomeadamente através da retenção de parte do preço.

3. Contratos de aquisição

Como contratos típicos para a aquisição indirecta de imóveis, são celebrados, quando necessários, contratos promessa de cessão de quotas ou de compra e venda de acções, consoante o tipo social em causa, e, posteriormente, os respectivos contratos definitivos, que, no caso das sociedades por quotas, têm de assumir a forma de escritura pública. É possível sujeitar os contratos promessa à faculdade de execução específica das obrigações do cedente das participações e à verificação de condições prévias à transmissão a celebrar, quer de natureza legal e societária quer relativamente ao próprio imóvel, já que estamos num domínio onde a vontade das partes sofre poucas restrições.

As partes podem também estabelecer condições onde a transmissão da posse do imóvel ocorre antes ou depois da cedência da transmissão das participações sociais, o que, no primeiro caso, poderá levar ao pagamento da SISA. A redacção do contrato de aquisição deverá também reflectir adequadamente a vontade das partes a fim de não serem suscitadas dúvidas sobre a existência de uma simulação de contratos, que, em última instância, poderá ter consequências em termos contratuais e fiscais.

A. Sociedades Comerciais

A Lei das Sociedades Comerciais consagra cinco tipos diferentes de sociedades, a saber: sociedades por quotas, sociedades anónimas, sociedades em nome colectivo, sociedades em comandita simples e sociedades em comandita por acções. Os tipos societários mais comumente utilizados são as sociedades por quotas e as sociedades anónimas, enquanto sociedades de responsabilidade limitada. A transformação do tipo societário ou de uma sociedade civil numa sociedade comercial é possível, mediante a observância de requisitos legais previstos na lei.

Para além dos requisitos previstos na Lei das Sociedades Comerciais, as sociedades que exerçam actividade imobiliária poderão estar, igualmente, sujeitas a outros requisitos específicos em função da titularidade do seu capital, caso das empresas públicas, ou da sua actividade, como sucede com sociedades cuja actividade exercida é qualificada como sendo uma actividade financeira.

a) Sociedades por quotas

São sociedades de responsabilidade limitada, em que apenas a sociedade responde pelas dívidas sociais, excepto se o contrário for estipulado no contrato de sociedade, caso em que os sócios podem responder solidariamente ou subsidiariamente com a sociedade. Na sua firma tem que constar obrigatoriamente a palavra «Limitada» ou a abreviatura «Lda». O seu capital social está representado por quotas definidas no acto constitutivo da sociedade ou em qualquer acto posterior que altere o seu valor, nomeadamente em consequência de actos de aumento ou redução de capital social. As participações sociais dos sócios (subscritas originariamente ou adquiridas posteriormente, por qualquer meio) não podem ter um valor nominal inferior em Kwanzas equivalente a USD 100,00 e são objecto de registo na Conservatória do Registo Comercial competente, sendo, assim, pública a informação sobre a titularidade do capital social de uma sociedade por quotas.

Este tipo societário não pode ser constituído com um capital social inferior ao valor em Kwanzas equivalente a USD 1.000,00, podendo as contribuições dos sócios ser realizadas em espécie ou em numerário, podendo, neste caso, ser diferidas em metade, a realizar no prazo máximo de três anos, desde que o capital mínimo legal se encontre assegurado. Esta possibilidade de diferimento é derogada no caso das sociedades constituídas ao abrigo de projectos de investimento privado. A responsabilidade pela realização das entradas previstas no contrato de sociedade implica a responsabilidade solidária dos sócios.

As sociedades por quotas são constituídas por um mínimo de dois sócios. A administração e representação deste tipo de sociedades competem a um ou mais gerentes, os quais, salvo disposição em contrário no contrato de sociedade, são remunerados pelo exercício das suas funções. Neste tipo societário, não é obrigatória a existência de um órgão de fiscalização. No entanto, o contrato de sociedade poderá determinar a existência desse tipo de órgão, responsável pela fiscalização da sociedade, ao qual serão aplicáveis, com as devidas adaptações, as disposições correspondentes das sociedades anónimas.

b) Sociedades anónimas

São sociedades de responsabilidade limitada em que os sócios são apenas responsáveis pelo cumprimento da obrigação de realização das acções que subscreverem. Na sua firma tem que constar obrigatoriamente a expressão «Sociedade Anónima» ou a abreviatura «S.A.». O capital social das sociedades anónimas encontra-se representado por acções, as quais podem ser nominativas ou ao portador. Cada acção não pode ter um valor nominal inferior em Kwanzas equivalente a USD 5,00. A titularidade das participações dos sócios não é objecto de registo público, contrariamente ao que sucede nas sociedades por quotas, sendo a confidencialidade deste facto mais efectiva quando as acções são ao portador.

As sociedades anónimas não podem ser constituídas com um capital social inferior ao valor em Kwanzas equivalente a USD 20.000,00, podendo as entradas dos sócios ser realizadas em espécie e em numerário, caso em que o cumprimento desta obrigação pode ser diferido em 70% (diferimento que não é possível caso a sociedade seja constituída no âmbito de um projecto de investimento privado).

As sociedades anónimas são constituídas por um número mínimo de cinco sócios, excepto se as mesmas tiverem como accionista o Estado, uma empresa pública ou uma entidade equiparada, que seja titular da maioria do capital social, situação em que a sociedade pode ser constituída com dois sócios. A administração e representação deste tipo de sociedade são asseguradas por um Conselho de Administração (ou um administrador único, caso o seu capital social não exceda USD 50.000,00 ou seja uma sociedade detida pelo Estado, uma empresa pública ou uma entidade equiparada) composto por um número ímpar de membros. Salvo disposição em contrário do contrato de sociedade, os administradores são remunerados, devendo a respectiva remuneração ser fixada pela Assembleia Geral. Salvo dispensa por parte desta, os Administradores deverão prestar caução no valor mínimo equivalente em Kwanzas a USD 20.000,00.

A fiscalização das sociedades anónimas compete a um Conselho Fiscal (ou a um fiscal único, caso se verifiquem os requisitos que permitem a existência de um administrador único) composto por três ou cinco membros efectivos e dois suplentes. Um membro efectivo do Conselho Fiscal e o seu suplente (ou fiscal único e o suplente) deverão ser peritos contabilistas, não podendo ser accionistas da sociedade.

B. Fundos de Investimento Imobiliário

A possibilidade de constituição de fundos de investimento imobiliário ("FII") decorre da legislação sobre fundos de investimento (a Lei Sobre os Valores Mobiliários). Contudo, a regulamentação sobre FII ainda se encontra em fase de consulta pública promovida pela Comissão de Mercado de Capitais ("CMC").

a) Tipos de Fundos de Investimento Imobiliário

De acordo com a regulamentação ainda não aprovada, será possível constituir dois tipos de FII: os FII abertos e os FII fechados. Não existe uma definição legal deste tipo de fundos imobiliários, mas, aplicando-se subsidiariamente as disposições sobre fundos de investimento mobiliário, terão uma natureza aberta aqueles cujas quotas que os componham sejam de natureza variável em função de novas contribuições, por contraposição àqueles qualificados de "fechados" cujas quotas são em número fixo.

b) Processo de constituição de Fundos de Investimento Imobiliário

Este processo deve ter por requerente a entidade gestora do fundo de investimento imobiliário a constituir, que deverá requerer à CMC, simultaneamente, a autorização para constituição e funcionamento do fundo e o registo de distribuição das quotas que o constituem. A CMC deverá, por regulamento, determinar a forma e a documentação necessária à instrução do pedido de registo, o qual, até à presente data, ainda não foi aprovado.

c) Actividade dos Fundos de Investimento Imobiliário

A actividade dos FII deverá visar o investimento em empreendimentos imobiliários para posterior venda ou arrendamento, na aquisição de participações em sociedades imobiliárias e em valores mobiliários e outras aplicações financeiras, nos termos que vier a ser regulamentado pela CMC, desde que com um carácter temporário.

d) Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário

Os FII podem ser geridos, a título principal, por sociedades gestoras de fundos de investimento e, a título acessório, por bancos comerciais, sociedades corretoras de valores mobiliários, sociedades distribuidoras de valores mobiliários ou outras instituições financeiras de acordo com os regulamentos da CMC. As sociedades gestoras de fundos de investimento são instituições financeiras não bancárias cujo objecto é exclusivamente a administração de um ou mais fundos de investimento em valores mobiliários ou imobiliários e estão sujeitas à supervisão da CMC. O acesso e o exercício da actividade de gestão de FII dependem também de regulamentação ainda não aprovada que se encontra em fase de discussão pública promovida pela CMC.

C. Sociedades de Investimento Imobiliário

O processo de constituição das sociedades de gestão e investimento imobiliário ("SGII") encontra-se previsto na Lei das Instituições Financeiras ("LIF"). Contudo,

a regulamentação do regime legal das SGII encontra-se ainda pendente de aprovação e dependente da fase de consulta pública. A informação seguinte baseia-se na LIF, bem como no projecto de regulamentação do regime legal de SGII.

a) Tipos de Sociedades de Investimento Imobiliário

As SGII são instituições financeiras não bancárias que deverão assumir o tipo de sociedade anónima, encontrando-se a sua constituição e actividade sujeitas a prévia autorização e supervisão da CMC.

b) Processo de constituição de Sociedades de Investimento Imobiliário

A constituição de uma SGII depende de autorização prévia da CMC, excepto se se tratar de uma subsidiária de instituição financeira não bancária não residente, a qual depende de autorização a conceder pelo titular do poder Executivo, sob a forma de decreto presidencial, mediante parecer favorável da CMC. De acordo com a LIF e o regulamento em discussão, a constituição de uma SGII encontra-se sujeita aos seguintes requisitos gerais: i) a entidade deve assumir a forma de sociedade anónima com o capital social representado exclusivamente por acções nominativas; ii) deve ter por objecto social exclusivo o desenvolvimento da actividade de arrendamento de imóveis próprios por elas adquiridos ou construídos e a prestação de serviços conexos, incluindo o exercício de actividades de administração de imóveis alheios arrendados; iii) a firma deverá conter obrigatoriamente a expressão «Sociedade de Gestão e Investimento Imobiliário»; e iv) ter um capital social mínimo não inferior a Kz. 10.000.000,00. Não existe qualquer requisito legal no que se refere à percentagem do capital social que deve ser subscrita por entidades angolanas ou a limites à percentagem de capital social que pode ser detida por entidades estrangeiras.

Para além dos requisitos gerais de constituição de uma sociedade comercial, releva, em especial, a necessidade de ser necessário apresentar um pedido prévio para a sua constituição junto da CMC e, posteriormente à sua constituição, o seu registo perante esta entidade, assim como dos membros dos seus órgãos sociais e dos acordos parassociais que regulem o exercício do direito de voto.

c) Actividade das Sociedades de Investimento Imobiliário

As SGII têm por objecto principal o arrendamento de imóveis próprios por elas adquiridos, ou construídos e a prestação de serviços conexos, incluindo o exercício de actividades de administração de imóveis alheios arrendados, nos termos que sejam permitidos por lei. Entende-se por «serviços conexos» aqueles destinados a proporcionar suporte financeiro a operações imobiliárias relativas à incorporação, construção, venda, aquisição e arrendamento comercial de imóveis. Como decorre da definição supra, as SGII podem exercer outras actividades, para além dos serviços conexos, desde que não a título principal.

d) Gestão das Sociedades de Investimento Imobiliário

As SGII são administradas nos termos em que as sociedades anónimas o são. Contudo, os seus administradores devem, entre outros requisitos, ter experiência em matérias económicas, financeiras ou comerciais e conhecimento do mercado de valores em grau compatível com as funções a desempenhar.

Capítulo III

Enquadramento Fiscal

A. Aquisição Directa de Bens Imóveis

1. Tributação na transmissão de bens imóveis

As transmissões de bens imóveis estão geralmente sujeitas a SISA à taxa de 2%. A SISA incide sobre todos os actos de transmissão, definitiva ou temporária, de imóveis, independentemente do valor, espécie ou natureza, qualquer que seja a denominação ou forma do título de transmissão. São, igualmente, tributadas em sede de SISA, as promessas de compra e venda, logo que verificada a tradição do imóvel, e, quando superiores a 20 anos, os arrendamentos, os subarrendamentos e a consignação de rendimentos.

A SISA na aquisição de bens imóveis incide sobre o valor dos prédios, calculado com base nos valores patrimoniais constantes dos respectivos títulos ou com base nos valores declarados pelos contratantes, desde que, neste último caso, o valor não seja inferior a 30 vezes o rendimento colectável fixado na matriz predial. Em regra, a SISA deve ser paga pelos adquirentes previamente à celebração do acto que opera a transmissão onerosa de bens imóveis, mediante declaração no Bairro Fiscal da situação dos bens objecto de transmissão. A falta de pagamento da SISA determina a nulidade dos respectivos actos ou contratos de transmissão e é sancionada com a aplicação de uma multa igual ao dobro da SISA que deveria ter sido paga.

As entidades promotoras de operações de investimento abrangidas pela Lei do Investimento Privado poderão beneficiar de isenção do pagamento de SISA na aquisição de imóveis adstritos ao respectivo projecto de investimento. A primeira transmissão de imóveis afectos a habitação própria e permanente do adquirente, com valor inferior a 78.000 Unidades de Correção Fiscal (actualmente 1 UCF equivale a Kz. 88), para efeitos de liquidação de imposto, está isenta de SISA.

As transmissões de bens imóveis estão também sujeitas a Imposto do Selo à taxa de 0,3% sobre o valor do respectivo contrato, o qual é normalmente exigível previamente à outorga do documento que titula a transmissão do bem imóvel.

2. Tributação dos rendimentos

a) Rendimentos Prediais

Os rendimentos prediais estão sujeitos a Imposto Predial Urbano ("IPU"). O IPU é um imposto anual que incide sobre os rendimentos de prédios urbanos arrendados (valor da renda) ou, no caso de prédios não arrendados, sobre a respectiva detenção (valor patrimonial). Para efeitos de IPU, considera-se prédio urbano toda a fracção de território, incluindo os edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência, desde que, cumulativamente: i) faça parte do património de uma pessoa singular ou colectiva; ii) seja susceptível de produzir rendimento; e iii) esteja afecto a quaisquer fins que não sejam a agricultura, a silvicultura ou a pecuária.

No caso de prédios urbanos arrendados, o IPU é devido pelos titulares do direito aos rendimentos, presumindo-se como tais, as pessoas em nome de quem os prédios se encontram inscritos na matriz (senhorio) ou que tenham a sua efectiva posse. O IPU incide sobre 60% das rendas efectivamente recebidas anualmente (presume-se que o montante equivalente a 40% das rendas recebidas corresponde a despesas relacionadas com o imóvel) à taxa de 25%. O valor do imposto a pagar não pode, contudo, ser inferior a 1% do valor patrimonial do imóvel.

Os recibos de quitação das rendas estão sujeitos a Imposto do Selo à taxa de 0,7% sobre o seu valor. Acresce que, os contratos de arrendamento, em si mesmos, estão sujeitos a Imposto do Selo (valor fixo residual), o mesmo se passando com os actos que titulam, sendo tributados, em sede deste imposto, à taxa de 5% sobre o valor da renda de um mês (no caso de contratos de arrendamento para habitação) e à taxa de 1% sobre o valor total do contrato (no caso de contratos de arrendamento para fins comerciais).

No caso de prédios não arrendados, o IPU é devido pelo respectivo proprietário, usufrutuário ou beneficiário do direito de superfície. Os prédios urbanos não arrendados com valor patrimonial superior a Kz. 5.000.000 estão sujeitos a IPU à taxa de 0,5% sobre o montante que exceda Kz. 5.000.000. Os prédios não arrendados de valor patrimonial até Kz. 5.000.000 estão sujeitos a uma taxa de 0%.

O IPU é liquidado anualmente junto do Bairro Fiscal em cuja matriz se encontre inscrito o respectivo prédio. Em regra, o IPU é pago em duas prestações anuais iguais, com vencimento em Janeiro e Julho de cada ano. O IPU deve ser objecto de retenção na fonte no caso de prédios arrendados em que o arrendatário disponha ou deva dispor de contabilidade organizada.

b) Mais-Valias

As mais-valias resultantes da alienação de imóveis obtidas, no âmbito do exercício de uma actividade comercial ou industrial, por pessoas colectivas ou singulares, residentes fiscais em Angola ou não residentes com estabelecimento estável no país, são proveitos ou ganhos que devem ser englobados para efeitos de apuramento do lucro tributável em sede de Imposto Industrial (taxa de 35%). Para efeitos de Imposto Industrial, são havidos como mais-valias os proveitos e ganhos (diferença entre o preço da aquisição – eventualmente corrigido – e o preço da venda) realizados mediante transmissão onerosa, qualquer que seja o título por que se opere, de elementos do activo imobiliário ou em bens ou valores mantidos como reserva ou para fruição.

As mais-valias obtidas por não residentes, sem estabelecimento estável no país, que não resultem do exercício de uma actividade comercial ou industrial não estarão sujeitas a tributação em Angola. De igual modo, não estarão sujeitas a tributação as mais-valias obtidas, por pessoas singulares residentes no país, em resultado da alienação de bens imobiliários fora do âmbito de qualquer actividade comercial ou industrial.

B. Aquisição Indirecta de Bens Imóveis

O investimento em imóveis poderá ser efectuado, directa ou indirectamente, por via de sociedades comerciais e FII.

1. Transmissão de participações sociais e unidades de participação

A aquisição e transmissão de partes sociais em sociedades que possuam imóveis apenas estarão sujeitas a SISA quando, por essas vias, algum sócio passe a deter 50% ou mais do capital social e se demonstre que a aquisição das participações sociais teve por principal objectivo a aquisição de bens imóveis. Neste caso, a taxa de SISA aplicável é de 2% e o valor dos imóveis a considerar será aquele que constar da matriz, quando superior ao indicado no balanço, ou o atribuído pelas partes no respectivo contrato. Sobre o documento que titula a compra e venda de participações sociais incidirá Imposto de Selo, à taxa de 0,3%. Estão também sujeitas a SISA as entradas de capital em bens imóveis feitas pelos sócios, sendo este acto tributado à taxa de 2%.

A legislação fiscal angolana não contempla regulamentação específica ao nível das regras de tributação de FII e seus investidores. Por este motivo, e contrariamente ao que sucede relativamente à transmissão de participações sociais, entende-se que as transmissões de unidades de participação em FII não estarão sujeitas a SISA. Sobre o documento que titula a compra e venda das unidades de participação incidirá Imposto de Selo, à taxa de 0,3%.

2. Tributação dos Rendimentos

a) Veículos de investimento imobiliário

a.1) Rendimentos Prediais e Mais-Valias

Os rendimentos imobiliários auferidos por um veículo de investimento estarão sujeitos a tributação conforme referido em A.2. Em Angola, as sociedades comerciais (ou civis) que desenvolvam no país qualquer actividade comercial ou industrial estão sujeitas a Imposto Industrial à taxa de 35% sobre o lucro líquido anual. Concorrem para a formação desse lucro tributável os ganhos resultantes da alienação dos imóveis. Em sentido diverso, estão expressamente excluídas de tributação em sede de Imposto Industrial as rendas sujeitas a IPU. O IPU incide sobre 60% do montante bruto das rendas à taxa de 25%.

Quanto aos FII, dado não existir ainda qualquer regulamentação específica em matéria fiscal, deverão ser aplicadas as regras gerais supra descritas, ficando a cargo da sociedade gestora do FII o cumprimento das obrigações fiscais.

As sociedades que limitem a sua actividade à simples administração de prédios próprios estão isentas de Imposto Industrial.

Capítulo IV

Garantias do Financiamento ao Investimento Imobiliário

b) Investidor

b.1) Rendimentos de Capital

Em geral, os dividendos distribuídos por uma sociedade aos seus sócios, residentes ou não em Angola, estão sujeitos a tributação em sede de Imposto sobre Aplicação de Capitais ("IAC"), à taxa de 10%. Os rendimentos obtidos pelos titulares das unidades de participação, ainda que não expressamente previstos na lei, qualificam-se como rendimentos de capital estando assim igualmente sujeitos a IAC à taxa de 10%.

b.2) Mais-Valias

Os ganhos resultantes da alienação de participações sociais ou de unidades de participação detidas por sociedades comerciais ou por pessoas singulares no âmbito do exercício de uma actividade comercial ou industrial no país estão sujeitos a tributação em sede de Imposto Industrial. A taxa normal de Imposto Industrial é de 35%. As mais-valias obtidas por não residentes, sem estabelecimento estável no país, que não resultem do exercício de uma actividade comercial ou industrial não se afigura estarem sujeitas a tributação em Angola. De igual modo, não aparentam estar sujeitas a tributação as mais-valias obtidas por pessoas singulares residentes no país em resultado da alienação de participações sociais e/ou unidades de participação detidas fora do âmbito de qualquer actividade comercial ou industrial.

A. Aquisição Directa

Na aquisição directa de bens imóveis financiada por terceiros, é possível ao mutuário oferecer em garantia do cumprimento a obrigação de reembolso do mútuo, assim como do cumprimento de todas as obrigações pecuniárias acessórias, o bem imóvel adquirido, através de hipoteca.

a) Hipoteca

A hipoteca, enquanto direito real de garantia, confere ao credor o direito preferencial de ser pago pelo valor dos bens imóveis (ou equiparados) do devedor ou terceiro dados especificadamente em garantia, relativamente aos demais credores que não gozem de privilégio especial ou prioridade de registo. A hipoteca pode garantir obrigações futuras ou condicionais, incluindo todos os direitos acessórios do crédito garantido (com uma limitação temporal relativamente aos juros que não poderão exceder o montante correspondente a três anos), desde que incidam sobre bens específicos do devedor hipotecário ou de terceiro.

A hipoteca voluntária, mais comum, está sujeita a escritura pública ou testamento, tendo o seu registo eficácia constitutiva, mesmo relativamente às partes. São nulas as disposições que permitam ao credor hipotecário fazer sua a coisa onerada, em caso de incumprimento do devedor hipotecário, assim como aquelas que proíbam a alienação ou oneração do bem hipotecado, embora seja lícito determinar o vencimento antecipado do crédito garantido, em caso de alienação ou oneração não autorizada do bem dado em garantia. É lícito ao credor requerer a substituição ou reforço de hipoteca, nos casos em que, por facto não lhe imputável, o bem hipotecado perecer ou se tornar insuficiente para garantir o crédito, assim como segurar o bem hipotecado, caso o devedor se haja obrigado a celebrar contrato de seguro relativamente ao mesmo e/ou a mantê-lo. Os direitos do credor hipotecário podem ser executados judicial, nos termos da lei de processo em vigor, ou extrajudicialmente.

Os custos de constituição e registo da hipoteca são suportados pelo devedor hipotecário, incidindo o seu cálculo sobre o montante da hipoteca.

Os bens imóveis sobre os quais incidam direitos constituídos e transmitidos entre privados ou pelo Estado, assim como sobre quotas de coisas ou direitos comuns, podem ser igualmente hipotecados. No caso dos direitos sobre os terrenos concedidos pelo Estado, pode ser hipotecado o direito de propriedade, o direito útil consuetudinário e civil e o direito de superfície, aplicando-se subsidiariamente à hipoteca destes direitos o previsto na lei civil.

B. Aquisição Indirecta

Na aquisição indirecta, a garantia de financiamento da aquisição das participações da sociedade não pode, excepto em situações restritas previstas na Lei das Sociedades Comerciais, incidir sobre o seus activos, incluindo o bem imóvel que se pretende reflexamente adquirir, uma vez que aquela não será, por via de regra, parte da aquisição. Assim, como alternativa, os financiadores optam por requerer outras garantias indirectas e estabelecer nos contratos financiamento condições que, a verificarem-se, determinam o seu incumprimento, por parte do mutuário, e o vencimento automático do empréstimo (por exemplo, a transmissão ou oneração do imóvel sem o consentimento prévio do mutuante).

a) Penhor de participações sociais

O penhor das participações sociais é legalmente admissível e pode, por acordo, incidir sobre os direitos que lhe sejam inerentes, nomeadamente o direito a lucros e ao exercício do direito de voto. A constituição de penhor sobre participações sociais está sujeita aos requisitos de forma e às limitações previstas para a transmissão, entre vivos, das participações em causa, pelo que os estatutos da sociedade poderão fixar ou dispensar a verificação de condições de oneração. No caso das acções nominativas, o contrato de sociedade pode sujeitar a constituição de penhor à existência de requisitos conformes com o interesse social, devendo esta limitação constar do respectivo título, sob pena de não ser oponível a terceiros.

Capítulo V

Planeamento e Licenciamento Urbanístico

A. Planeamento

a) Âmbito e Princípios

O ordenamento do território e o planeamento têm por objecto o espaço biofísico, constituído pelo conjunto dos solos urbanos e rurais, do subsolo, da plataforma continental e das águas interiores, com vista a acautelar as acções que se traduzem na ocupação, uso e na utilização desses espaços, através da implementação dos planos territoriais e demais instrumentos de ordenamento do território.

Os princípios fundamentais em que assenta o ordenamento do território são, entre outros: o princípio da soberania, organização, unidade territorial e nacional; o princípio do domínio público e o da propriedade do Estado sobre os recursos naturais; o princípio da propriedade originária da terra pelo Estado; princípio da expropriação por utilidade pública e o princípio da segurança jurídica.

b) Instrumentos de Gestão Territorial

Estes instrumentos dividem-se, quanto ao âmbito territorial, em plano nacionais, provinciais (inter-provinciais) e municipais (inter-municipais), ao objecto, em planos especiais e sectoriais, e à natureza do território, em planos de ordenamento rural e planos urbanísticos.

c) Planos de Âmbito Nacional: especiais e sectoriais

As Principais Opções de Ordenamento Territorial Nacional (“POOTN”) são instrumentos de desenvolvimento territorial de natureza estratégica e representam o quadro máximo vertical e horizontal de referência das grandes directivas e orientações estratégicas de carácter programático e genérico, relativas ao ordenamento de todo o território nacional, comuns a todos os demais planos de grau inferior, os quais devem obrigatoriamente dar concretização ao âmbito e matérias abrangidas pelo seu conteúdo. A iniciativa da sua elaboração cabe ao Executivo, após consulta da Comissão Consultiva Nacional de Ordenamento do Território, e, posterior, aprovação pela Assembleia Nacional. As POOTN assumem a forma de lei.

Os Planos Territoriais Especiais Nacionais (“PTEN”) são instrumentos de natureza especial, complementares das principais opções, que se especializam numa determinada estratégia espacial, visando, designadamente, a criação de: áreas ou parques de reservas agrárias, silvícolas e florestais, com qualificação dos solos e medidas para sua protecção; áreas ou parques de protecção de flora e fauna selvagens; áreas mineiras ou parques de exploração e produção mineira; áreas de ordenamento e protecção de albufeiras ou das orlas costeiras; e áreas de povoamento tradicional e de implantação de áreas de repovoamento ou novos povoamentos. A elaboração dos PTEN compete ao Executivo, sendo aprovados por decreto presidencial, após parecer da Comissão Consultiva Especial.

Os Planos Territoriais Sectoriais Nacionais (“PTS”) são instrumentos de política sectorial de âmbito nacional e têm por objecto, designadamente: redes rodoviárias e ferroviárias inter-provinciais qualificadas nacionais; redes de transportes e comunicações inter-provinciais qualificadas nacionais; portos e aeroportos inter-provinciais e internacionais; redes inter-provinciais de tratamento de efluentes e outras infra-estruturas similares de protecção do ambiente; e barragens, albufeiras artificiais, parques industriais, parques agro-silvícolas. A elaboração dos PTS compete ao Executivo, sendo aprovados por decreto presidencial, após parecer da Comissão Consultiva Especial.

d) Planos Urbanísticos Municipais

Os Planos Urbanísticos Municipais têm a natureza de regulamentos, sendo, como tal, normas imperativas e de execução obrigatória, não só para os serviços e entidades públicas como para todas as entidades privadas e indivíduos. Os Planos Urbanísticos Municipais têm por conteúdo especial a definição de modelos de evolução da ocupação humana e da organização dos sistemas urbanos, competindo a sua elaboração e aprovação aos municípios, embora sujeitos a ratificação pelo Executivo.

Estes planos podem incidir sobre a totalidade do território do município, denominados de planos globais onde assume papel central o Plano Director Municipal. Quanto cubram apenas parte do território do município, estes planos

parciais podem traduzir-se em Planos de Ordenamento Rural e Planos Urbanísticos, cabendo nestes os Planos de Pormenor (que visam regulamentar a ocupação, uso ou preservação de determinados aspectos ou elementos urbanos) e os Planos Especiais de Recuperação ou Reconversão de Áreas Urbanas Degradadas ou de Ocupação Ilegal.

e) Medidas Preventivas

O Executivo pode estabelecer, por decreto presidencial, que uma área, ou parte dela, que se presume vir a ser abrangida por plano urbanístico ou de ordenamento rural, seja sujeita a medidas preventivas. As medidas preventivas consistem na proibição, suspensão ou sujeição a prévia autorização de algumas actividades num determinado território e destinam-se a evitar a alteração das circunstâncias e das condições existentes que possam comprometer a execução de um plano urbanístico ou torná-la mais difícil ou onerosa. As construções efectuadas em violação de medidas preventivas podem ser embargadas e demolidas à custa dos proprietários, sem direito a indemnização. As medidas preventivas podem ser substituídas por normas de carácter provisório, logo que o estado do plano urbanístico aplicável àquela área do território o permita.

f) Casos Especiais

Os Planos Urbanísticos Municipais concretizam-se através dos seguintes sistemas: Sistema Administrativo de Urbanização: aplicável aos terrenos urbanos ou rurais que devam ser objecto de operações de ordenamento previstas nos Planos Urbanísticos Municipais ou instrumentos equivalentes e que sejam propriedade pública ou domínio privado do Estado ou das autarquias locais ou que, sendo propriedade de particulares, sejam objecto de expropriação por utilidade pública para urbanização. Este sistema é imposto unilateralmente pelo Estado, podendo ser executado directamente ou por contrato de empreitada de obra pública.

Sistema de Concertação Urbanística: aplicável aos terrenos não urbanizados que, devendo ser objecto de operações de execução de planos municipais ou equivalentes, pertencem em, pelo menos, 50% da área abrangida a particulares, não pretendendo o Estado recorrer à expropriação por utilidade pública. Neste caso, o Estado concerta a execução das operações supramencionadas com os particulares, podendo esta concertação revestir a modalidade de contrato de compensação ou de contrato de cooperação.

Sistema de Concessão Urbanística: aplicável aos terrenos não urbanizados e urbanizáveis situados dentro dos perímetros urbanos ou aos terrenos rurais que sejam do domínio privado do Estado ou das autarquias locais, desde que abrangidos por planos territoriais ou instrumentos supletivos equivalentes contidos em directivas governamentais e destinados, em exclusivo, a empresas nacionais para elaboração e execução de projectos ou programas integrados de urbanização e edificação e operações de expansão urbana ou de implementação de novos centros urbanos e de habitações e edifícios de apoio a serviços. Este sistema visa a descompressão de grandes centros urbanos, a eliminação de zonas degradadas, a implantação de novos centros urbanos de pequena e média dimensão, a reabilitação urbana de vias, equipamentos, infra-estruturas degradadas, o fomento da habitação, em particular da habitação social, e o fomento do empresariado privado angolano com incidência nos sectores da actividade urbanística, de edificação e gestão imobiliária. Para atingir estes fins, o Estado pode celebrar diversos contratos de concessão, nomeadamente: i) de direitos fundiários sobre os terrenos abrangidos e/ou de direitos de preferência na aquisição de imóveis do Estado; ii) para a execução de obras (de edificação e/ou de conservação) e/ou a administração de imóveis do Estado para fins de habitação social ou outros; e iii) de poderes excepcionais da função e autoridade pública urbanística.

Podem ser concessionárias urbanísticas as empresas angolanas, regularmente constituídas e licenciadas para a prossecução de actividades de construção civil, podendo estas celebrar acordos de cooperação técnica ou financeira com empresas nacionais ou estrangeiras, desde que não impliquem a transferência de direitos e privilégios fundiários e imobiliários concedidos exclusivamente ao abrigo do estatuto do fomento do empresariado angolano, e consorciar-se com outras empresas de construção civil ou gestão imobiliária angolanas que gozem do mesmo estatuto do fomento do empresariado angolano.

As concessões urbanísticas têm uma duração mínima de três anos, no caso de projectos de expansão e reconversão urbana de pequena e baixa média dimensão, e superior a quinze anos em projectos de implantação de cidades novas e alta e média dimensão.

g) Regime transitório: aprovação discricionária de planos

O Regulamento Geral dos Planos Territoriais, Urbanísticos e Rurais terá uma aplicação gradual em função da progressão do processo de implantação da administração pública municipal e da criação, a todos os níveis, das condições orgânico-administrativas, técnicas e materiais de concretização do planeamento territorial. Este facto não impede a aplicação imediata de normas, de aplicabilidade directa, aos municípios que tenham condições organizacionais, técnicas e materiais para as executarem. Enquanto não forem criados os planos de grau hierárquico superior, a elaboração de planos territoriais e urbanísticos de grau inferior é orientada pelas instruções gerais do Executivo, através do Instituto Nacional de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, e por instrumentos supletivos ou sucedâneos pré-existentes ou a elaborar de forma mais expedita, de acordo com as prioridades definidas pelo governo. São instrumentos supletivos: i) os projectos de planos territoriais ou urbanísticos ou instrumentos sucedâneos mais rudimentares, elaborados por entidades técnicas públicas ou privadas, sob solicitação do Executivo ou dos governos das Províncias, ainda que não tenha sido seguida a tramitação do respectivo procedimento de elaboração; ii) as instruções e demais directivas gerais ou especiais formalmente emitidas aos órgãos de elaboração e execução dos planos por parte do Executivo ou dos governos das Províncias, bem como as contidas nos contratos de concessão ou de concertação urbanística; e iii) as plantas ou cartas de identificação e representação da área territorial ou outros instrumentos rudimentares análogos de ordenamento do território.

O Executivo pode, durante o período transitório e em situações de excepção territorialmente definidas, ordenar a elaboração de planos de grau hierárquico inferior ou de planos parciais.

B. Licenciamento Urbanístico

a) Âmbito

A intervenção urbanística nos solos, dentro dos perímetros urbanos, quando promovida por iniciativa dos particulares, está sujeita a licenciamento por parte do Estado, que aferirá se a pretensão do interessado em realizar determinada operação urbanística está ou não de acordo com as regras legais e com os instrumentos de gestão territorial aplicáveis. Quem tem competência legal para licenciar é o Governador da Província, podendo esta competência ser delegada no Vice-Governador ou no responsável pela área de urbanismo.

b) Tipos de Operações Urbanísticas

As operações urbanísticas sujeitas a licenciamento são:

Operações de Loteamento: consistem na divisão, simultânea ou subsequente, de um ou mais terrenos situados nos perímetros urbanos, em unidades autónomas ou lotes destinados à construção de edifícios e outros aproveitamentos urbanísticos conexos ou distintos, com a correspondente alteração dos direitos que sobre eles incidem. Podem compreender operações de parcelamento ou de emparcelamento. As vendas de fracções ou lotes situados dentro do perímetro urbano, cuja autonomização não tenha resultado de uma operação de loteamento previamente licenciada, são proibidas e nulas. Consoante os fins específicos, exclusivos ou predominantes, da construção os lotes classificam-se em habitacionais, comerciais e de serviços, industriais, turísticos; "lotes-jardim" e mistos (para a construção de edifícios destinados a, pelo menos, dois fins diferentes). Independentemente dos fins a que se destinem as construções, os lotes podem classificar-se, em razão do regime de ocupação e uso singular ou conjunto, em *lotes singulares* (para construção de um único prédio, considerado como unidade edificada independente, ainda que em regime de propriedade horizontal) e *lotes condominiais* (para construção integrada ou agrupada no respectivo espaço, de dois ou mais prédios, ainda que em regime de propriedade horizontal, mas que ficam, como unidades edificadas autónomas, sujeitas ao regime condominial, integrando vias, espaços, muros, vedações e infra-estruturas urbanísticas de uso comum e administração conjunta).

Obras de construção: entendidas como obras de edificação, ou seja obras para criação de novas edificações, enquanto construções que se incorporam no solo com carácter de permanência, mas também as obras de reconstrução, ampliação e alteração de edifícios. Estão isentas de licenciamento as obras que consistam em

alteração no interior de edifícios não classificados, não implicando modificações da estrutura resistente dos edifícios, das cêrceas, das fachadas e da forma dos telhados.

Obras de urbanização: delimitadas como aquelas que visam criar e remodelar infra-estruturas destinadas a servir directamente os espaços urbanos ou as edificações, sendo delas exemplo os arruamentos viários e pedonais, as redes de esgotos e de abastecimento de água, electricidade, gás e telecomunicações, além de espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva. A execução das obras de urbanização previstas nos planos urbanísticos ou em instrumentos supletivos, muito embora constitua função pública do Estado, pode ser de iniciativa pública ou privada segundo os diversos sistemas de execução dos planos urbanísticos, como o sistema administrativo ou de obra pública, o sistema de concessão urbanística ou de obra privada ou o sistema de concertação urbanística ou de obra mista. As obras de urbanização por iniciativa privada ou mista, seja por concessão urbanística, seja por concertação urbanística, estão sujeitas a licença, que pode ser autónoma ou conter-se implícita ou explicitamente nos contratos de concessão ou concertação urbanística celebrados com as competentes autoridades públicas urbanísticas. A mesma licença pode abranger, além das obras de urbanização, as operações de loteamento e de construção de edifícios, extensivamente compreendidos na concessão ou concertação urbanística.

c) O processo de licenciamento urbanístico

Em regra, a realização de operações urbanísticas depende de controlo prévio, o que significa que apenas podem ser executadas depois de devidamente licenciadas. Nas situações em que esteja legalmente prevista a isenção de licença (exemplo, obras de conservação), esta não dispensa a comunicação da operação urbanística em causa à entidade licenciadora.

O licenciamento urbanístico de operações urbanísticas a realizar em áreas situadas em perímetros urbanos, não dotadas de planos urbanísticos ou sob outras situações específicas, compreende procedimentos comuns, quanto às matérias de natureza comum ou análoga, e procedimentos especiais para as diferentes matérias específicas, consoante se trate de operações de loteamento/obras de urbanização ou de obras de construção. Em áreas de terrenos urbanos dotados de planos urbanísticos ou instrumentos supletivos, o processo de licenciamento urbanístico limita-se aos procedimentos comuns.

O procedimento comum depende da apresentação de requerimento, devidamente instruído, dirigido à autoridade licenciadora, por quem seja titular de direito compatível com a natureza da obra objecto da pretensão, sendo possível aos interessados formularem pedidos cumulativos para o licenciamento de operações de loteamento, de obras de urbanização e de obras de construção (ex.: execução de obras de urbanização por contrato de concessão ou de concertação urbanística), caso em que haverá uma apreciação simultânea das três operações requeridas. Recolhidos os necessários pareceres ou decorrido o prazo para que a entidade competente se pronuncie, e uma vez aprovado o projecto de arquitectura, deve o interessado requerer, no prazo de seis meses, a aprovação do projecto de especialidades, sob pena de caducidade da aprovação anterior.

Só poderá haver indeferimento do pedido de licenciamento por violação de disposições do plano provincial ou inter-provincial de ordenamento territorial, plano municipal de ordenamento territorial e demais normas regulamentares urbanísticas e de edificação supletivas de ordenamento territoriais, declaração de utilidade pública dos terrenos objecto da operação urbanística requerida, para efeitos de expropriação, salvo se essa declaração tiver em vista a realização da operação de estruturação fundiária, lesão ou afectação do património arqueológico, arquitectónico, histórico, cultural, paisagístico, natural ou edificado, parecer desfavorável ou rejeição de autorizações legalmente exigíveis por parte de qualquer das entidades consultadas e incapacidade ou limitações financeiras graves da parte das autoridades municipais para suportar o custo das despesas com as obras de urbanização, o que poderá ser ultrapassado caso o interessado participe ou financie as despesas.

A decisão de licenciamento que tenha deferido pedido exclusivo de operação de loteamento caduca no prazo de um ano a contar da sua notificação, se não for requerido o licenciamento das obras de construção ou urbanização, conforme for o caso. A licença urbanística é titulada por alvará cuja emissão depende do pagamento das taxas respectivas e constitui uma condição de eficácia da licença.

Concluída a construção, é necessária a obtenção de uma licença de utilização dos edifícios, que se destina a verificar e a confirmar a conformidade da obra com o projecto aprovado, garantir o preenchimento dos requisitos para a concessão da licença de utilização respectiva, previsto nas normas legais e regulamentares, e verificar a idoneidade do edifício ou fracção autónoma para os fins a que se destinam.

d) Cedências obrigatórias

Os titulares de terrenos a lotear devem ceder gratuitamente ao município parcelas de terrenos para fins de utilidade pública (ex.: espaços verdes e de uso colectivo) que, de acordo com os planos municipais, devam integrar o domínio público municipal. Esta integração opera-se automaticamente com a emissão do alvará relativo à licença de loteamento, não podendo ser feita afectação a fim diferente do previsto no mesmo, sob pena de ao cedente assistir direito de reversão das parcelas cedidas.

Se os terrenos a lotear estiverem já dotados das necessárias infra-estruturas colectivas, não se justificando a cedência de terrenos para fins de utilidade pública, os titulares de direitos fundiários sobre terrenos a lotear ficam obrigados a pagar uma compensação pecuniária ou em terrenos a integrar no domínio privado, nos termos das posturas municipais.

e) Execução e fiscalização de operações urbanísticas

O início da obra dá-se após a emissão do alvará, excepto se, em situações devidamente fundamentadas de urgência ou necessidade de antecipação do início dos trabalhos preliminares, o interessado solicitar autorização para que os trabalhos de demolição, escavação e contenção periférica das terras se iniciem após aprovação dos projectos de arquitectura e das especialidades e a obtenção dos pareceres favoráveis das entidades consultadas. No decurso da execução dos trabalhos, são permitidas alterações ao projecto aprovado. Caso essas alterações impliquem a ampliação ou modificação da implantação dos edifícios, deve ser requerida a alteração à licença.

Por razões de interesse público, pode a autoridade licenciadora tomar a iniciativa de promover a execução das obras licenciadas, por conta do titular do alvará, quando, por causa a ele imputável, as obras não tiverem sido iniciadas no prazo de um ano após emissão do alvará, registarem interrupção superior a um ano, não tiverem sido concluídas dentro do prazo inicial ou prorrogado e ocorrer declaração de caducidade da licença ou não tiverem sido efectuadas as alterações correctivas notificadas.

O interessado pode requerer autorização à autoridade licenciadora para promover directamente a execução das obras de urbanização, se e quando a autoridade licenciadora não tenha promovido ela própria a sua execução no âmbito de uma operação de loteamento. Concluídos os trabalhos, compete à autoridade licenciadora, depois de efectuada vistoria, aprovar a recepção provisória e definitiva das obras de urbanização, após a sua conclusão e decurso do prazo de garantia, respectivamente, mediante requerimento do interessado.

A fiscalização tem por fim assegurar a conformidade das operações urbanísticas com as normas legais, regulamentares e técnicas aplicáveis, competindo à autoridade licenciadora garanti-la, através da realização de inspecções, por funcionários/técnicos mandatados ou por empresas privadas contratadas, a qualquer momento da execução, sem prévia notificação, e vistorias, por três funcionários, dois dos quais técnicos com formação nas matérias de projectos de especialidades, durante execução ou para verificação de estado de conservação dos edifícios, além de outros casos expressamente previstos.

Como medidas de garantia da legalidade urbanística, estão legalmente consagrados o embargo administrativo, a demolição da obra e a posse administrativa para execução coerciva. O embargo administrativo pode ser determinado por despacho da autoridade urbanística, para obras sem licença prévia, ou em violação de condições da licença ou do projecto. Uma vez notificado ao director técnico da obra e lavrado o competente auto, o embargo implica a suspensão da execução dos trabalhos pelo prazo fixado na respectiva ordem. Se não tiver sido fixado um prazo de duração do embargo, este caduca 180 dias depois, prorrogáveis por uma única vez, caso não seja emitida nova ordem com carácter definitivo. O embargo administrativo está sujeito a registo predial.

A demolição da obra ou reposição do terreno pode ser determinada por despacho da autoridade urbanística, com audiência prévia do interessado, sempre que os trabalhos de correcção ou alteração não sejam adequados a alcançar a conformidade da obra com o projecto aprovado.

Perante o incumprimento das ordens de embargo ou demolição ou reposição do terreno, a autoridade urbanística pode determinar a posse administrativa do edifício em causa, viabilizando a execução coerciva de tais medidas, às custas do dono da obra. A posse administrativa deve ser notificada ao dono da obra e demais titulares de direitos reais sobre o terreno/edifício, devendo a sua duração restringir-se ao necessário e suficiente para a execução coerciva. As despesas feitas com a execução coerciva devem ser pagas voluntariamente pelo infractor ou, se assim não suceder, dever-lhe-ão ser cobradas em processo de execução fiscal.

A autoridade urbanística pode também ordenar a execução de obras de conservação necessárias para a reconstituição ou salvaguarda das condições de salubridade pública e de segurança das pessoas, sempre que o dever de conservação dos edifícios não seja cumprido, o que pode implicar a posse administrativa e execução coerciva, caso o proprietário intimado não inicie tais obras no prazo fixado na notificação.

Se o uso de determinada edificação for contrário ou simplesmente não corresponda aos fins fixados no respectivo alvará de licença de utilização, a autoridade urbanística pode determinar a cessação de utilização indevida de edifício, estabelecendo um prazo para o efeito, sob pena de despejo administrativo.

f) Taxas Urbanísticas

Os actos de emissão de licenças e alvarás, bem como de autorização de consultas ao processo e passagem de certidões, estão sujeitos às taxas fixadas por diplomas do Executivo. Este diploma deve também regular as situações e taxas que podem ser fixadas por posturas dos governos provinciais ou municípios. As taxas devem ser liquidadas no acto de deferimento do pedido de licenciamento de operações urbanísticas, podendo a autoridade administrativa autorizar o pagamento em fracções, a realizar até ao termo final do prazo de execução das obras, desde que seja prestada caução. Nas operações de liquidação poderão ser contabilizadas contrapartidas, cedências de terrenos ou outras compensações devidas, sem prejuízo do direito de regresso que assista a qualquer das partes, em caso de quantias pagas, cedências de bens fundiários, ou outras compensações indevidas.

Capítulo VI Arrendamento

Em matéria de arrendamento, vigora, ainda, a Lei de Arrendamento de Prédios Urbanos no Ultramar, publicada em 1961, e, supletivamente, as regras da locação previstas no Código Civil. No que diz respeito ao arrendamento de prédios urbanos ao Estado, estes passaram-se a regular pela Lei do Património Público e pela Lei da Contratação Pública, sendo-lhes aplicável, em tudo o que não lhes seja inaplicável, os benefícios do arrendamento para a habitação ainda previstas na Lei de Arrendamento de Prédios Urbanos no Ultramar.

No que diz respeito ao arrendamento rural, tem-se entendido que, aos terrenos de particulares, aplicam-se as regras da locação do Código Civil e, aos terrenos do Estado, as regras previstas na Lei de Terras e no Regulamento Geral de Concessões de Terrenos.

A Lei de Arrendamento de Prédios Urbanos no Ultramar regula o arrendamento para habitação, comércio e para o exercício de profissão liberal ou qualquer outro fim lícito. O contrato de arrendamento está sujeito a forma escrita, embora se admita, em algumas circunstâncias, a prova da sua existência. O arrendamento para habitação cujo prazo inicial seja superior a seis anos (também sujeito a registo), os arrendamentos para comércio ou indústria e para o exercício de profissão liberal e aqueles que sejam tomados por entidades de utilidade pública ou particular estão sujeitos a escritura pública.

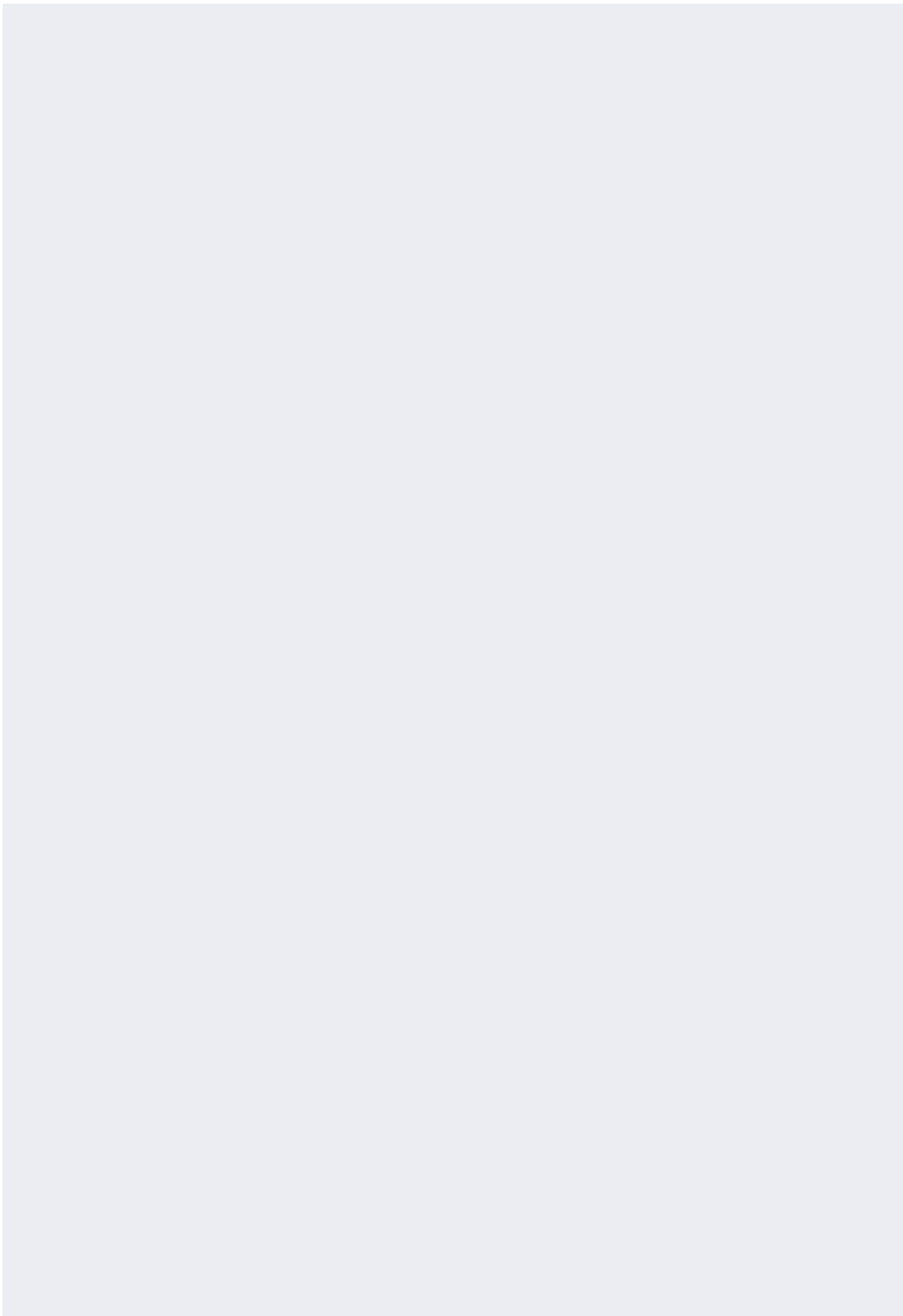
O prazo máximo de arrendamento é 30 anos, sendo reduzido a este prazo quando convencionado por prazo superior, e de 6 meses, quando as partes não hajam reduzido o contrato a escrito ou o mesmo não preveja o prazo. As rendas devem ser acordadas em Kwanzas e pagas, no domicílio do arrendatário, até ao quinto dia útil do mês a que diga respeito. Os encargos relativos ao imóvel cabem ao senhorio, excepto quando a lei impuser o contrário, como é o caso das obras de manutenção do imóvel que visam manter o estado em que o recebeu ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, atendendo ao fim do arrendamento.

Em matéria de cessação, a revogação de contrato de arrendamento reduzido a escrito só é válida se seguir a mesma forma, excepto se o imóvel, cujo contrato não esteja sujeito a registo, for entregue ao senhorio e este aceitar a sua restituição. A rescisão, por causa imputável ao inquilino, só é válida quando declarada judicialmente e pelos fundamentos previstos na Lei de Arrendamento de Prédios Urbanos no Ultramar. O arrendatário pode rescindir o contrato de arrendamento sem necessidade de declaração judicial, com base em incumprimento culposo do senhorio e, em algumas circunstâncias, independentemente de culpa daquele. A oposição à renovação do contrato de arrendamento, pelo arrendatário, não carece de ser fundamentada, desde que aquele cumpra o prazo e os requisitos de forma previstos na lei ou no contrato, renovando-se, sucessivamente, o contrato caso não seja formulada a oposição acima referido à renovação (regra não aplicável aos arrendamentos em que o Estado seja senhorio, em que se aplicarão as regras do contrato). Pelo contrário, o senhorio só pode impedir a renovação nos casos expressamente previstos na Lei de Arrendamento de Prédios Urbanos no Ultramar.

Não obstante o regime legal acima previsto, a aplicação da Lei de Arrendamento de Prédios Urbanos no Ultramar tem sido progressivamente afastada em matérias tão importantes como, por exemplo, o cumprimento de requisitos de forma, a fixação e revisão de rendas, a renovação e causas de resolução dos contratos de arrendamento. A título exemplificativo: i) os arrendamentos comerciais de prédios urbanos estão, obrigatoriamente, sujeitos a escritura pública, sob pena de nulidade do contrato de arrendamento, o que raramente sucede; ii) a cláusula que preveja o pagamento antecipado de rendas superior a um mês é inválida, sendo comum as partes acordarem, pelo menos no período inicial do contrato de arrendamento, pagamentos de rendas que variam entre seis meses e um ano; iii) as rendas são frequentemente acordadas e pagas em dólares dos Estados Unidos, quando lei estabelece que o acordo e pagamento das rendas dever ser efectuada em moeda local, sob pena de nulidade da cláusula; iv) apenas em circunstâncias especiais, previstas na Lei de Arrendamento de Prédios no Ultramar, o senhorio pode opor-se à renovação do contrato de arrendamento, estabelecendo, em regra, os contratos de arrendamento celebrados, para qualquer um dos fins, que aquele pode opor-se à renovação do arrendamento nos mesmos termos do inquilino.

Capítulo VII Mediação Imobiliária

A actividade de mediação imobiliária continua sem um quadro legal típico que a regule, embora já exista um projecto de lei para este fim. Por esta razão, a actividade de mediação imobiliária é regulada no quadro dos contratos de prestação de serviços aos quais se aplicam as disposições do contrato de mandato previstas no Código Civil.





Contactos

Proprime

Consultadoria e Avaliação Imobiliária

Luanda (Sede)
Rua Rainha Ginga, 147 - 2º
Luanda - Angola
Tel.: +244 222 392 246
Fax: +244 222 392 245

Lobito (Filial)
Av. da Independência, 167
Lobito - Angola
Tel.: +244 272 226 395
Fax: +244 272 226 397

E-mail: info@pro-prime.com
www.pro-prime.com

Fátima Freitas
Advogados

Luanda
Edifício Monumental
Rua Major Kanhangulo, 290 - 1º dto.
C.P. 954 - Luanda - Angola
Tel.: +244 222 372 030 / 57 / 92
Fax: +244 222 372 017
E-mail: luanda@fatimafreitas.com

Cabinda
Rua de Macau, S/N
Cabinda - Angola
Tel.: +244 31 24 179
Fax: +244 31 22 344
E-mail: cabinda@fatimafreitas.com

Lobito
Ex-Edifício Veneza,
Avenida Marechal Craveiro Lopes, Lote 4 - 1º F, Compão
Lobito - Angola
Tel.: +244 272 226 705
Fax: +244 272 226 706
E-mail: lobito@fatimafreitas.com

