DIREITO CIVIL

As vicissitudes da propriedade horizontal no direito angolano: os vários direitos sobre a coisa

Fausta Lourenço — *Mestranda em Direito Civil; Docente de Direito das Obrigações na Faculdade de Direito da Universidade Agostinho Neto; Advogada.*

GestJus Law Review — Revista Angolana de Direito da Empresa · Volume 2021 · pp. 90–108
21 de novembro de 2021

● ACESSO ABERTO · OPEN ACCESS

Resumo

O presente artigo corresponde essencialmente ao relatório apresentado no âmbito da conclusão da parte escolar do Curso de Mestrado em Ciências Jurídico- Civis, ministrado pela Faculdade de Direito da Universidade Agostinho Neto.

Com o tema “As vicissitudes da propriedade horizontal no direito angolano: os vários direitos sobre a coisa” pretendemos analisar em primeiro lugar a evolução do direito de propriedade e de seguida incorrer sobre a questão em particular da propriedade horizontal, desde a sua constituição, modificação, bem como uma breve análise do Regime Jurídico do Condomínio aprovado pelo Decreto Presidencial n.º 141/15 de 29 de Junho.

Interessa-nos tratar desta temática visto ser um recurso muito utilizado nos dias de hoje, fruto da crescente aparição de imóveis em regime de propriedade horizontal, ficando muitas vezes os potenciais titulares do direito, à margem dos seus direitos e obrigações em relação à fracção bem como ao prédio em que se encontra implantada.

Trata-se, portanto, de um meio de tamanha importância prática que, salvo melhor opinião, merece a nossa atenção especial.

Palavras-chave: Propriedade, direito, propriedade horizontal, condomínio, título, fracção autónoma, prédio.

Abstract

The present article is essentially the report presentede as part of the context of the conclusion of the Master Degree Program in Legal and Civil Sciences, taught the Law Faculty of Agostinho Neto University.

With the theme "The vicissitudes of horizontal property in Angolan law: the various rights over the thing" we consider first the evolution of property rights and then apply on the particular issue of horizontal property, since its establishment, modification , as well as a brief analysis of the Legal Regime of the Condominium approved by Presidential Decree No. 141/15 of June 29.

We are interested in dealing with this issue as it is a widely used resource nowadays, due to the increasing appearance of buildings in horizontal property regime, staying often potential holders of the right, on the sidelines of their rights and obligations in relation to amounts well and to the building in which it is located.

It is, therefore, a medium of such practical importance that, unless we have a better opinion, deserves our special attention.

Keywords: Property, law, horizontal property, condominium, title, autonomous fraction, building

Lista de siglas e abreviaturas

Art.º	Artigo
Arts.	Artigos
CC	Código Civil
Cfr.	Conferir
Ed.	Editora
Pág.	Página
Págs.	Páginas
RGEU	Regime Geral das Edificações Urbanas
RJC	Regime Jurídico do Condomínio

1. Introdução

O crescimento populacional nos grandes centros urbanos, impulsionado, principalmente, pelo êxodo rural, gera problemas sociais de diversas espécies. As dificuldades relacionadas ao referido fenómeno iniciam-se já na chegada dos novos habitantes, uma vez que a maioria das cidades não possui as infraestruturas básicas necessárias para recebê-los de forma adequada.

A falta de infraestrutura é percebida tanto na ineficiente prestação dos serviços públicos considerados essenciais (segurança, ensino, saúde, transporte, etc.) quanto na falta de moradias para acomodar os novos habitantes.

Um dos factores que contribuiu para o surgimento dos referidos problemas é, sem dúvida, o planeamento verticalizado das cidades, caracterizado pelo sistema tradicional de moradias independentes. É que, com a verticalização das edificações, o território do município acaba sendo rapidamente preenchido, gerando deficit de habitações e aumentando as distâncias entre as zonas centrais e periféricas, o que dificulta a prestação dos mencionados serviços públicos.

Nesse contexto, entende-se que, em relação ao sistema tradicional, o modelo habitacional baseado no instituto da propriedade horizontal parece ser mais adequado às necessidades urbanísticas das cidades modernas, principalmente nas áreas de acentuada densidade demográfica, como o caso de Luanda.

Isso porque, nos empreendimentos imobiliários idealizados a partir do instituto da propriedade horizontal, a construção passa a desenvolver-se mais em altura, à custa do espaço aéreo, do que em superfície à custa do solo.

Além de ajudar a travar o crescimento territorial descomunal das cidades, pode-se dizer, ainda, que o instituto da propriedade horizontal também auxilia a minimizar o efeito da falta de solo disponível para construção, que está cada vez mais escasso e caro. Pelo exposto, verifica-se que o facto social relativo às habitações concentradas vem de tempos remotos e, desde então, os juristas têm estudado e debatido a figura da propriedade em planos horizontais. Sabe-se, portanto, que o tema não é novo.

Contudo, sem prejuízo de o tema não ser de todo novo, com o avançar dos tempos, torna-se sempre necessário fazer uma análise do nosso regime jurídico face ao instituto da propriedade horizontal e a realidade social e que nos encontramos. Pretendemos assim, com este trabalho, a identificar os pontos que ainda não foram esgotados pela doutrina e, sobretudo, direcionar a investigação num sentido muito mais adequado à nossa realidade jurídica.

Nesse contexto, a pesquisa foi realizada a partir do método investigativo, com análise bibliográfica das doutrinas e legislações, sendo que, com o objectivo de sistematizar cientificamente a abordagem do tema, o estudo foi dividido em dois capítulos.

A primeira parte (ponto 2) foi reservada ao estudo da propriedade horizontal como direito real autónomo, caracterização, natureza jurídica e outros. Ao abordar o conceito, as características, a natureza jurídica, o objetivo foi identificar como o regime jurídico angolano poderá ser aperfeiçoado face a nossa realidade social.

Na segunda parte (pontos 3 em diante), abordamos com maior afinco questões relacionadas a constituição e modificação da propriedade horizontal, bem como a validade dos títulos constitutivos de propriedade horizontal.

2. Breves considerações sobre a evolução histórica da propriedade/propriedade horizontal

A propriedade não teve sempre o mesmo entendimento ao longo da história, tendo sofrido várias evoluções a medida em que aconteciam evoluções/revoluções sociais.

Fazendo uma incursão pelos vários períodos históricos a começar pelo primitivo, o conceito de apropriação, sobretudo da terra (pois à altura a terra era considerada como um bem jurídico essencial), diverge do conceito actual de propriedade.

A história aponta a que a propriedade tenha evoluído da propriedade colectiva para a individual. Razão pela qual a propriedade nos dias de hoje encontra-se consagrada como direito fundamental individual.

Na Roma clássica encontramos a propriedade individual, como um poder absoluto

atribuído ao *pater familia*, embora existam vestígios de propriedade colectiva anteriormente.

Já nos Germânicos pelo seu carácter nómada, encontra-se até muito tarde manifestações de colectivismo.

A propriedade na Roma clássica caracterizava-se como "pleno in ré potestas[1]", definindo-se posteriormente na tripartição de poderes "Ius utendi, ius fruendi e ius abutendi[2]" – direito de uso, fruição e disposição das coisas – artigo 1305 do CC.

Com o feudalismo medieval a "plena in ré potestas" fracciona-se em "dominium directum", domínio que cabia ao "Senhor" da terra, que embora desprovido dos poderes de proprietário, podia exigir rendas e prestações de serviços sob a sua terra.

Com o desenvolvimento da classe burguesa e com a revolução de 4 de Agosto de 1789 destrói-se o feudalismo e o absolutismo real, voltando-se ao "pleno in ré potestas" do período romano clássico, ficando definido como um poder absoluto, inviolável e sagrado.

Entre nós, a questão da propriedade tem tido sofrido várias alterações, a primeira manifestação da propriedade foi com a publicação do Decreto-Lei n.º 47 344 de 25 de Novembro que aprova o Código Civil, prevendo este diploma um carácter mais pleno e individualista da propriedade, tendo sido reforçado pela Lei Constitucional de 1975.

Contudo, a aprovação da Lei de Terras em 2004 e da Constituição da República de Angola em 2010, este carácter individualista da propriedade esvanece a medida em que a terra pertencente ao domínio privado do Estado só é transmitida aos particulares acauteladas algumas questões (cumprimento do fim económico ao qual se destina o direito, por exemplo, podendo essa transmissão ser revertida caso não se verifique esse cumprimento)[3].

Resulta claro que, com esta medida reflecte-se a vontade do Estado em assumir o controlo do modo de exercício dos direitos fundiários concedidos e, simultaneamente, de evitar que a terra seja objecto de pura especulação mercantil[4].

Ao longo do século XX, com o despoletar da 1º Guerra Mundial, a propriedade horizontal teve crescente importância, com vista a dar resposta às várias crises de habitação que se instalou na época.

Com o desenvolvimento industrial deram-se grandes concentrações demográficas e consequente escassez do solo, também o grande desenvolvimento das técnicas e materiais utilizados na construção, criaram a necessidade das cidades crescerem verticalmente. Assim tornou-se necessário a previsão do instituto da propriedade horizontal nos ordenamentos contemporâneos.

A propriedade horizontal, ao permitir o acesso à propriedade a estratos sociais que de outra forma lhe estaria vedado por limitações económicas, constituiu um poderoso instrumento ao incremento da edificação.

Em Portugal a possibilidade de fraccionamento de um edifício remonta às Ordenações Filipinas, no livro I, dispunha: "Se uma casa for de dois senhorios de maneira que um deles seja o sótão e do outro o sobrado, não poderá aquele, cujo for o sobrado, fazer

janela sobre o portal daquele cujo for o sótão, ou loja, nem outro edifício algum", Embora na época esta disposição pouca ou nenhuma utilização teria, pois não se tratava de nenhuma necessidade permanente da vida social.

Com o rescaldo do primeiro conflito mundial e consequente crise de habitação procedeu-se à revisão da legislação do inquilinato em 1948, sentindo-se que era necessário regulamentar o que tinha ficado previsto na lei 2030 de 22 de Junho de 1948, a obrigação de o Governo proceder à revisão do artigo 2335º, estabelecendo a propriedade de casas por andares. No entanto apenas em 14 de Outubro de 1955 foi publicado o Decreto – Lei 40333 que veio fixar amiúde o regime da propriedade horizontal. Assim a câmara corporativa escreveu no parecer sobre o regulamento da propriedade horizontal:

"A propriedade horizontal é, por conseguinte, a propriedade exclusiva duma habitação integrada num edifício comum, O direito de cada condómino em conjunto é o direito sobre um prédio, portanto, sobre uma coisa imobiliária, e como tal é tratado unitariamente pela lei; mas o objecto em que incide é misto – é constituído por uma habitação exclusiva, que é o principal, e por coisas comuns, que são o acessório"
Dai em diante a propriedade por andares, cresceu exponencialmente, facilitando o tráfego jurídico nesta área em particular.

3. Caracterização do Instituto da Propriedade Horizontal e natureza jurídica

O Direito de Propriedade compreende no seu conteúdo a possibilidade de usar, fruir e dispor do bem sobre o qual recai.

De modo diferente, a Propriedade Horizontal apresenta a sua especificidade por um lado relativamente a forma como o titular do direito exerce o seu direito sobre a fracção autónoma, aqui considerada como uma unidade independente, como domínio em exclusivo ao seu titular, e por outro pela forma como o titular da fracção se vai relacionar com os demais comproprietários das partes comuns afectas às várias fracções autónomas simultaneamente, que vistas nesta perspectiva já se apresentam com maior interdependência.

Assim, ser titular de um direito sobre uma fracção eu se encontra em regime de propriedade horizontal é ser simultaneamente titular em exclusivo de uma vivenda/apartamento que por sua vez encontra-se integrado num edifício comum e das partes comuns deste edifício. É nosso entender que o conteúdo da Propriedade Horizontal é constituído em simultâneo por um direito pleno de propriedade sobre a fracção e pela compropriedade do edifício (partes comuns). Não existe uma extensão do direito de propriedade sobre a fracção ao edifício, porquanto este encontra-se "distribuído igualmente" pelos condóminos.

No mesmo sentido, e esmiuçando ainda mais o conceito, Abílio Neto afirma que:

"O que caracteriza a propriedade horizontal, e confere ao respectivo instituto verdadeira especificidade, é o facto de um mesmo edifício (ou conjunto de edifício), dotados de estrutura unitária, estar decomposto em fracções autónomas, que constituem unidades independentes, as quais, no entanto, só gozam de autonomia funcional através da

utilização de partes comuns do edifício, necessariamente afectas ao serviço de todas elas. (...).

Assim, porque as fracções representam unidades independentes, cada uma delas pode pertencer, em exclusivo, a um proprietário distinto, que sobre ela exercerá todos os direitos do proprietário singular; mas porque, isoladamente consideradas, são componentes de um mesmo edifício, estabelece-se, desde logo, uma acentuada interdependência entre os diversos condóminos, traduzida em cerceamentos ou limitações ao livre e incondicionado exercício dos direitos de proprietário singular (arts. 1422.º e 1428.º); além disso, porque só através das partes comuns do prédio é que cada uma das fracções que o compõem adquire verdadeira funcionalidade e autonomia, os condóminos assumem, em relação a essas mesmas partes comuns, a posição de comproprietários. Em suma, a propriedade distinta de cada fracção não se estende ao próprio prédio, porquanto este permanece na contitularidade de todos os condóminos, apesar daquela autonomia ao nível da fracção.

A propriedade horizontal constitui, sem dúvida, um direito real típico, com um lugar próprio na tipologia dos direitos sobre as coisas. Embora sistematicamente enquadrada no título geral consagrado ao direito de propriedade (pelas estreitas afinidades estruturais que mantém com este instituto), a propriedade horizontal reveste uma fisionomia inconfundível na carta topográfica dos direitos reais. Fisionomia própria, que resulta não apenas da simbiose entre a propriedade (exclusiva) e a compropriedade efectuada na titularidade de cada condomínio, mas também no vínculo de incindibilidade que prende os dois direitos, assente na relação funcional existente entre as fracções autónomas e as partes comuns do edifício"[5].

Entre nós, a classificação dos direitos reais obedece o princípio da tipicidade ou do *numerus clausus*, ou seja, são apenas considerados como sendo direitos reais os previstos na lei sendo certo que a propriedade horizontal nada mais é, à luz do nosso ordenamento jurídico, uma extensão ao direito de propriedade. Entendemos que, face as especificidades da propriedade e tendo em conta a sua crescente componente prática, e sem prejuízo do RJC, é altura de rever a própria construção do instituto quer a nível da doutrina, quer a nível do direito objectivo.

A propriedade horizontal, conforme se apresenta no CC, surge como um direito real novo, bastante complexo na medida em que se diferencia quer do regime da compropriedade em que cada consorte é contitular de um **direito único** sobre toda a coisa, ao passo que na propriedade horizontal há partes do edifício que pertencem em exclusivo ao proprietário individual enquanto outras que pertencem a todos.

Na propriedade horizontal, diferente da propriedade "clássica" recaem restrições que não são típicas desta que estão previstas única e exclusivamente pelo carácter específico da propriedade horizontal (art.º 1422.º do CC).

4. Natureza Jurídica da Propriedade Horizontal

Tratando-se de um instituto que tem vindo a merecer os olhares de vários doutrinários, é natural que sobre a mesma recaem várias teorias relativamente à sua natureza jurídica na tentativa, e muitas vezes conseguida, de explicar a sua natureza jurídica.

Contudo, é necessário que faça a sua desassociação da figura de condomínio.

Segundo Jéverson Bottega[6]:

“Em regra, a propriedade horizontal é constituída para possibilitar a alienação livre das unidades autónomas, atingindo a plenitude das suas funções com o surgimento do condomínio. Contudo, entende-se que a instituição do regime da propriedade horizontal independente da pluralidade de proprietários das diferentes unidades autónomas, pois a autonomia das unidades está relacionada ao objeto e não ao sujeito

Verifica-se, portanto, que a constituição da propriedade horizontal é pressuposto para a existência do condomínio e, quando englobada por este, atinge, conforme dito, a plenitude de seus efeitos; todavia, a instituição da propriedade horizontal não depende da existência do condomínio.”

Analisaremos as várias teorias a volta do instituto da propriedade horizontal:

1. Teoria da pessoa colectiva: para os defensores desta teoria, a propriedade horizontal face às necessidades de organização e personificação colectiva “condomínio”, entendem que esta é uma pessoa colectiva distinta das pessoas singulares que a integram em cada momento. Esta teoria é de refutar, desde já pelo âmbito de aplicação do art.º 157.º do CC sob a epígrafe “Campo de Aplicação” no Capítulo II sobre as Pessoas Colectivas, onde a propriedade horizontal não tem a possibilidade de ser enquadrada. Mais, e segundo A. Santos Justos[7], a assembleia de condóminos (que se entende como sendo a pessoa colectiva para fins de caracterização), só tem funções administrativas restritas às partes comuns do edifício que em nada prejudicam o direito de cada condómino sobre a sua fracção autónoma. Por outro lado, seria necessário que o edifício fosse dotado de autonomia patrimonial, situação que não se verifica, pois as dívidas são dos condóminos e não do condomínio.

2. Teoria da superfície: para esta teoria há o entendimento de que os proprietários das fracções autónomas têm um direito de superfície sobre o terreno onde o edifício foi construído. Contudo e nos termos do art.º 1421.º do CC, o solo é parte comum e, portanto, pertencente em regime de compropriedade a todos os condóminos.

3. Teoria da servidão: a propriedade horizontal seria um conjunto de servidões distribuídas em cadeia ou seja o proprietário do rés-do-chão têm o domínio do solo, o proprietário do primeiro andar o direito de servidão sobre o solo, o proprietário do segundo andar um direito de servidão sobre o primeiro andar e assim sucessivamente. Os condóminos são titulares de direitos de compropriedade sobre o solo e das demais partes comuns do edifício. Assim não seria possível falar de servidão nesta senda.

4. Teoria da sociedade entre condóminos: a propriedade horizontal conduzir-se-ia a uma sociedade existente entre os condóminos. Desde logo essa teoria não é aceitável na medida em que não estão presentes os pressupostos legais para a constituição de uma sociedade, quer civil, quer comercial.

5. Teoria da propriedade especial: a propriedade horizontal é constituída por

propriedades separadas, embora em prédios colectivos. Trata-se duma propriedade especializada pelo facto de recair sobre parte de uma coisa e envolver acessoriamente uma comunhão sobre as partes do prédio.

Defendida por Oliveira Ascensão, tem-se dito que "esta análise só peca por não ter retirado dos seus pontos de partida todas as consequências que comporta"; e ignora que a propriedade horizontal constitui um direito novo, embora moldado a partir de figuras preexistentes. [8]

1. Teoria da compropriedade: a propriedade horizontal seria um tipo especial d compropriedade em que aos condóminos, para além das partes comuns, lhes seriam atribuídos direitos especiais sobre certas partes do prédio- as fracções autónomas. Esta teoria peca na medida em que para a compropriedade os consortes são contitulares de um direito único sobre todo o prédio (com tudo o que atribuir ao prédio esse seu carácter), já na propriedade horizontal, existem partes do prédio que pertencem exclusivamente a proprietários singulares ao lado de outras que pertencem a todos em regime de comunhão.

2. Teoria de um novo direito real de gozo: a propriedade horizontal é um direito real de gozo constituído por uma justaposição dos direitos de propriedade singular (sobre as fracções) e de comunhão (sobre as partes comuns). Por isso, os particulares estão sujeitos ao princípio do *numerus clausus*.

Esta teoria é favorecida pelo regime jurídico consagrado no nosso Código: coexistem, num mesmo edifício, propriedades distintas individualizadas ao lado da compropriedade de certos elementos forçosamente comuns; o direito sobre as fracções autónomas está sujeito a restrições que não existem na propriedade que não existem na propriedade em geral; e, quanto às partes comuns, o seu estatuto revela uma estabilidade o afasta da compropriedade em vários aspectos.[910]

Quando começamos a nossa análise das várias teorias sobre a natureza jurídica da propriedade horizontal, ressaltamos a necessidade de se desassociar o conceito de propriedade horizontal de condomínio.

Parece-nos que a caracterização da propriedade horizontal como um instituto ou outro é bastante direcionada às consequências da sua existência, da sua materialização jurídica e não já da sua própria essência enquanto instituto jurídico. Daí que é nosso entendimento que a propriedade horizontal é sem dúvidas um direito real novo e autónomo sem prejuízo de o seu conteúdo estar interligado tanto com o direito de propriedade na sua forma mais pura (em relação às fracções autónomas) quer com o direito à compropriedade (sobre as partes comuns afectas às fracções autónomas).

Entendemos que a "graça" do direito a propriedade horizontal, ou seja a sua caracterização, prende-se justamente com a especificidade que tem a incindibilidade entre o direito a propriedade e compropriedade, bem como a reunião no mesmo sujeito e sobre coisas distintas um mesmo direito.

5. **Propriedade horizontal ou vertical**

Para que a propriedade seja considerada horizontal, não é imprescindível que a divisão do edifício seja feita num plano horizontal. A divisão também poderá ser feita num plano vertical contanto que o quesito de dependência funcional da compropriedade e propriedade estejam presentes.

A questão da necessidade de existirem partes comuns afectas às fracções autónomas em conjunto e individualmente é primordial para que o regime da propriedade horizontal seja reconhecido.

Queremos dizer que as fracções autónomas abrangidas pelo regime da propriedade horizontal não poderão ser a tal ponto independentes que não seja necessário para o gozo pleno deste direito (acesso por exemplo) a utilização de partes comuns, podendo o titular recorrer à outros meios.

Quando assim não seja estaremos perante a meras propriedades contíguas, o que acontece por exemplo em edifícios incorporados por habitações unifamiliares geminadas. Esta questão leva-nos a compreender o ponto que será apresentado a seguir.

6. **O Objecto da propriedade horizontal**

Artigo 1415.º do CC

(Objecto)

Só podem ser objecto de propriedade horizontal as fracções autónomas que, além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.

Se pretendermos desconstruir o que compõe o objecto da propriedade horizontal teremos os seguintes pressupostos, em nosso entender de verificação cumulativa:

1. A necessidade de as fracções deverem ser unidades independentes;
2. Que sejam distintas e isoladas entre si;
3. Que disponham de saída própria para uma parte comum do prédio ou da via pública.

6.1. A necessidade de as fracções deverem ser unidades independentes

Nos termos do referido artigo para que sobre determinada coisa (fracção autónoma) recaia o direito de propriedade horizontal, é necessário que dentre outros elementos esta “fracção autónoma” seja uma unidade independente, o mesmo é dizer que cada uma das fracções deve poder proporcionar ao seu titular as vantagens para a qual foi destinada, tratando-se de uma fracção destinada à habitação, esta deverá ter os compartimentos que justifiquem ser uma “habitação” e proporcionar ao seu titular o gozo de uma “habitação”.

Sem prejuízo do estabelecido no artigo 1415.º do CC a nossa crítica vai no sentido da

redacção do mesmo que pode levar a erros de interpretação. O referido artigo transmite a ideia de que o direito de propriedade horizontal recai sobre as fracções autónomas.

É evidente, que o direito de propriedade horizontal, conforme tivemos oportunidade de explicar supra, recai sobre o edifício e não sobre cada uma das fracções. A natureza do direito de propriedade horizontal não se resume ao direito que o titular tem sobre as fracções apenas mas, sobre estas e as partes comuns do edifício simultaneamente.

No mesmo sentido vai o RJC uma vez que se limita a fazer referência aos artigos do CC que tratam desta matéria.

Para nós, a redacção do artigo devia ser neste sentido: "Só podem ser objecto de propriedade horizontal **os edifícios, cujas fracções autónomas**, além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública."

Esta seria a redacção que melhor se enquadraria ao conceito doutrinário de propriedade horizontal.

6.2. As fracções devem ser distintas e isoladas entre si

Este requisito deve ser analisado do ponto de vista material, ou seja, pretendeu o legislador transmitir a ideia da necessidade de as fracções estarem materialmente separadas por meio de paredes, com carácter de permanência com vista a salvaguardar a privacidade, protecção da personalidade física e o moral dos seus titulares.

Assim, não cairia no âmbito de propriedade horizontal, nos termos definidos pelo CC, a título de exemplo as fracções que no seu interior (quando destinadas a escritório) incluam várias empresas que se relacionam entre si mas, encontram-se separadas por meio de divisórias ou biombos como se verifica ultimamente com os *business centers*.

Para estes, não existe nenhum direito de propriedade horizontal sobre aquela fracção, ainda que utilizem as partes comuns tal como na propriedade horizontal, sobre aquele espaço poderá incidir relativamente a cada um dos "usuários" um contrato de arredamento.

6.3. Que disponham de saída própria para uma parte comum do prédio ou da via pública.

Estão na base da consagração deste requisito, razões de segurança em caso de sinistro, bem como para possibilitar maior facilidade de evacuação dos titulares das fracções autónomas á partes comuns do edifício/condomínio.

Artigo 1416.º do CC

(Falta de requisitos legais)

1. A falta de requisitos legalmente exigidos importa a nulidade do título constitutivo da propriedade horizontal e a sujeição do prédio ao regime da compropriedade, pela atribuição a cada consorte da quota que lhe tiver sido fixada nos termos do artigo 1418.º ou, na falta de fixação, da quota correspondente ao valor relativo da sua fracção.

2. Têm legitimidade para arguir a nulidade do título os condóminos, e também o Ministério Público, sobre participação da entidade pública a quem caiba a aprovação ou fiscalização das construções.

A redacção do artigo, mais uma vez, nos parece pouco clara na medida em que existem outras questões legais que não estão referidas no mesmo e que de igual modo comportam consequências jurídicas. São elas a título de exemplo a exigibilidade de não dar um uso diferente à fracção relativamente aquele para o qual foi destinada ou as exigências decorrentes Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU).

Assim, perguntamo-nos qual seria a posição a adoptar verificada a violação dos requisitos não previstos no referido artigo.

No entendimento de Abílio Neto [11]"a falta de requisitos legalmente exigidos importa, por um lado, a nulidade do título constitutivo da propriedade horizontal, e, por outro, a sujeição do prédio ao regime da compropriedade, mediante a atribuição a cada consorte da quota que lhe tiver sido fixada nos termos do n.º 1 do art.º 1418.º, ou na falta de fixação, da quota correspondente ao valor relativo da sua fracção (n.º 1 deste art.º 1416.º).

Temos, pois, que, havendo um título de constituição da propriedade horizontal, embora nulo por o prédio não reunir os requisitos fixados nos arts. 1414.º e 1415º (...), o acto passa a valer, *ex vi legis*, como constitutivo de outros efeitos jurídicos: "em vez de nascer um direito de condomínio, nasce um direito de compropriedade e esta eficácia é atribuída ao negócio sem dependência dos requisitos do art.º 293.º do Cód. Civil, salvo pelo que respeita à exigência da forma legal. Na verdade, nada havendo na lei que as dispense, não pode deixar de se entender que a conversão só se verifica quando tenham sido observadas as formalidades legalmente exigidas para a constituição da compropriedade – a escritura pública (...).

A conversão forçada do negócio constitutivo da propriedade horizontal num regime de compropriedade não abrange, todavia, ao invés do que pode sugerir o teor literal do n.º 1 do art.º 1416.º, todos os casos de nulidade do título constitutivo, decorrente da falta dos requisitos legalmente exigidos, mas, em princípio, apenas as hipóteses contempladas no art.º 1415.º, ou seja, quando as fracções não constituem unidade independentes, e/ou não são distintas e isoladas entre si, e/ou não dispõem de saída própria para uma parte comum do prédio e dela para a via pública ou directamente para esta."

Numa perspectiva de custo-benefício, entendemos que só valerá a pena a conversão de propriedade horizontal em compropriedade se assim as partes o desejarem. É de todo preferível suprir as deficiências de constituição da propriedade horizontal, fazendo as alterações ao título que se julguem necessárias, do que submeter por força da lei ao regime da compropriedade.

Entendemos que esta disposição não é de todo vantajosa nem concretizável na nossa realidade jurídica na medida em que a necessidade de celebração da constituição da propriedade por escritura pública implica a dispersão de recursos (humanos e financeiros) que seriam facilmente ultrapassáveis pela rectificação do título.

Problema maior há-de colocar-se porém, se, do ponto de vista material o edifício foi construído de tal forma que não permita que sobre o mesmo recaia um direito de propriedade horizontal.

A titularidade de um imóvel por quem tenha a pretensão de o submeter ao regime da propriedade horizontal pressupõe certo nível de conhecimento das exigências legais, quer pessoalmente, quer por interposta pessoa, ou seja, é espectável que quem pretenda alienar fracções autónomas integradas em um edifício a ser submetido ao regime da propriedade horizontal, tenha previamente feito um estudo das exigências legais para aquele tipo de regime e como tal chegado o momento de celebrar registar o imóvel sob o regime de propriedade horizontal, questões de natureza arquitectónica não serão levantadas.

Contudo, poderão de facto existir situações em que a situação acima referida se verifique e como tal surgirá a necessidade de dar solução ao problema. Duas soluções práticas são em nosso entender possíveis: uma será a rectificação da própria obra e posterior registo em conformidade e a outra será naturalmente não a conversão mas, a pretensão inicial de constituir o imóvel em regime de compropriedade.

Cap. II – Constituição e modificação da propriedade horizontal

Artigo 1417.º do CC

(Princípio geral)

1. A propriedade horizontal pode ser constituída por negócio jurídico, usucapião ou decisão judicial, proferida em acção de divisão de coisa comum ou em processo de inventário.

2. A constituição da propriedade horizontal por decisão judicial pode ter lugar a requerimento de qualquer consorte, desde que no caso se verifiquem os requisitos exigidos pelo artigo 1415.º.

7. Constituição da propriedade horizontal por negócio jurídico

Para a constituição da propriedade horizontal esta tem sido, pelo menos a nível do ordenamento jurídico angolano, a forma mais comum.

A mesma passa pela manifestação da vontade do titular do direito de propriedade do prédio, em submete-lo ao regime de propriedade horizontal, procedendo ao parcelamento do prédio me fracções autónomas susceptíveis de serem objecto de propriedade singular de diversas pessoas quer de imediato, quer *a posteriori*.

Sem prejuízo do acima exposto, a propriedade horizontal poderá revestir outras formas de negócio jurídico, como sejam a permuta, dação em cumprimento, doação, compra e venda (...).

Neste tipo em especial de constituição de propriedade horizontal, gostávamos de dar particular realce a duas formas bastante recorrentes em Angola.[12]São elas **a permuta de lote de terreno por fracção autónoma de edifício a construir** e a **transmissão**

por força de um contrato-promessa de bem futuro.

7.1. Permuta de lote de terreno por fracção autónoma de edifício a construir: nesta modalidade, o titular do direito de superfície, salvaguardadas as questões referentes ao aproveitamento útil e efectivo que está intrínseco à transmissão do direito de superfície pelo Estado[13], o mesmo pode acordar com um terceiro a alienação de parte ou todo o terreno em troca de "x" fracções autónomas no prédio a construir.

Contudo, o alienante do direito de superfície a favor do novo titular do mesmo, poderá face a esta situação encontrar-se num estado de vazio jurídico relativamente a sua situação jurídica no período em que não existir o edifício propriamente dito.

Para Abílio Neto[14]:

"(…) o contrato de permuta de lote de terreno por fracções autónomas do edifício a construir só é legalmente admissível após a constituição (prévia) da propriedade horizontal, com fundamento no discurso argumentativo sintetizado nas duas conclusões que se transcrevem: "I – Por se tratar de um negócio essencialmente real quoad effectum, o contrato de permuta de lote para construção urbana (bem presente) por fracções autónomas de edifício a construir nesse lote (bens futuros) só pode ser validamente concluído quando simultaneamente se constitua – sob a *conditio juris*. Embora da conclusão de tal edifício – a respectiva propriedade horizontal; (…) V – Devem, em consequência, ser recusados quer o registo de aquisição das fracções autónomas quer o registo do lote de terreno, (…) pedidos com base em contrato, celebrado por escritura pública, em que as partes declarem ceder reciprocamente, uma o lote de terreno e a outra determinadas fracções autónomas do edifício que se obriga a construir naquele lote, mas sem constituir (simultaneamente) a propriedade horizontal, uma vez que, não observando o requisito de admissibilidade legal de negócios inter vivos de alienação de fracções autónomas (…) o consenso alcançado só poderá produzir efeitos meramente obrigacionais."

O mesmo Conselho veio, mais tarde, a reapreciar a mesma questão, e em Parecer de (…) concluiu nos seguintes termos: I – Tratando-se de um contrato com eficácia real *quoad effectum,* a permuta de lote de terreno para construção urbana (bem presente) por fracções autónomas a construir nesse lote (bens futuros) produz directa e imediatamente o efeito real da transmissão do direito de propriedade sobre o lote, e directa mas diferidamente o efeito real da transmissão das fracções autónomas, o qual se verificará com a existência da "coisa" e a individualização jurídica das suas fracções mediante a constituição do regime da propriedade horizontal II- Ocorrendo, como efeito directo e imediato do contrato de permuta, a transmissão do direito de propriedade sobre o "lote", nada obsta ao registo definitivo da sua aquisição com base nesse contrato."

Parece-nos que o direito de propriedade sobre as fracções autónomas só se vai constituir no momento em que elas efectivamente existirem juridicamente pelo menos, o que implicaria antes a constituição do edifício em que serão implantadas em regime de propriedade horizontal, o que não seria um obstáculo tendo como o base o contrato

de permuta então celebrado.

1. **Transmissão por força de um contrato-promessa de bem futuro:** este tipo de mecanismo jurídico, tem sido, até onde é de nosso conhecimento, o mais utilizado a nível do ordenamento jurídico angolano e por diversas razões. Por um lado o pagamento que é feito no momento da celebração do contrato-promessa quer a título de sinal, quer a título de antecipação de cumprimento, funcionam como um funcionam como um meio de financiamento para a construção do próprio edifício. Por outro lado, com a construção finalizada o proprietário do mesmo tem a garantia que tem de imediato já não potenciais clientes se assim se pode dizer mas verdadeiros sujeitos jurídicos com expectativas jurídicas de aquisição.

1. **Constituição da propriedade horizontal por usucapião**

   A usucapião é um modo de aquisição de direitos reais, mediante o qual uma simples situação de facto se pode transformar em uma situação jurídica, verificados determinados requisitos, permitindo ao possuidor a aquisição da titularidade de certos direitos reais[15].

   Quando se pretende utilizar a usucapião como forma de aquisição/constituição do direito de propriedade horizontal sobre prédio, fraccionado e ocupado por condóminos distintos, deverão estes actuar conjuntamente de modo a que as respectivas fracções correspondam às exigências da sua utilização, em regime de propriedade horizontal, como se tal estivesse regularmente constituído.[16]

7.2. Constituição da propriedade horizontal por decisão judicial

A constituição da propriedade horizontal por decisão judicial tem lugar em acções proferidas em divisão de coisa comum, processo de inventário ou em acções de execução específica de contrato promessa, desde que o prédio tenha os requisitos legalmente exigidos.

Nos termos do RJC, apenas a constituição de propriedade horizontal por negócio jurídico está sujeita a escritura pública.

8. Do título constitutivo

O título constitutivo da Propriedade Horizontal é a escritura notarial que institui o prédio em propriedade horizontal, ou seja, que o divide em fracções autónomas enquanto unidades independentes e partes comuns. O mesmo contém informações relevantes tais como a composição de cada fracção autónoma, o valor relativo de cada fracção em relação ao valor total do prédio em percentagem ou em permilagem[17], o fim a que se destina cada fracção (habitação, comércio, indústria, etc.) ou parte comum.

Artigo 1418.º do CC

(Individualização das fracções)

No título constitutivo serão especificadas as partes do edifício correspondentes às

várias fracções, por forma que estas fiquem devidamente individualizadas, e será fixado o valor relativo de cada fracção, expresso em percentagem ou permilagem, do valor total do prédio.

ARTIGO 20.° do RJC

(Titulo constitutivo)

1. O condomínio horizontal constituído por negócio jurídico é regido por um título constitutivo, do qual fazem parte integrante o regulamento do condomínio, os regulamentos específicos que venham a ser aprovados pela Assembleia dos Condóminos, as plantas de implantação e a memória descritiva e justificativa.

2. O título constitutivo que viole disposição legal de carácter imperativo é nulo, salvo nos casos em que outra solução resulte da lei.

O Regime Jurídico do Condomínio foi aprovado em 2015 pelo Decreto Presidencial 141/15, e veio regular as relações que se estabelecem entre os condóminos e entre estes e terceiros, sendo aplicável a prédios por andares constituídos em propriedade horizontal nos termos do respectivo regime jurídico constante do Código Civil.

Há claramente, uma diferença entre o conteúdo do título constitutivo enunciados no CC e no RJC, e, atendendo aos critérios de interpretação em que a lei especial tem prevalência sobre a lei geral, é nosso entendimento que hoje, devemos ter em conta os requisitos apontados pelo RJC, sem prejuízo daqueles estabelecidos no CC.

Contudo é evidente que o estabelecido no CC abarca não só a constituição de propriedade horizontal por meio de negócio jurídico, como também as suas outras formas, ao passo que no RJC faz-se referência apenas a constituição da propriedade horizontal por meio de negócio jurídico, o que nos leva a crer que a nulidade a que se refere tal artigo apenas se aplica quando haja alguma irregularidade na constituição de propriedade horizontal por esta via.

Para além do que é próprio de cada uma das modalidades do título constitutivo da propriedade horizontal, há pontos que são comuns a todas elas.

Desde logo a lei exige no artigo 1418º, que no título constitutivo, qualquer que seja a forma de constituição de propriedade horizontal (negócio jurídico, usucapião ou decisão judicial)[18], conste a especificação das partes correspondentes às varias fracções, por forma que estas fiquem devidamente individualizadas, e o valor relativo de cada fracção , expresso em percentagem ou permilagem do valor total do prédio.

Mas, para além disso o artigo 20.º do RJC prevê a necessidade de se “incorporar” ao título os regulamentos específicos que venham a ser aprovados pela Assembleia dos Condóminos, as plantas de implantação e a memória descritiva e justificativa do prédio.

Relativamente aos documentos que nos termos do RJC fazem parte integrante do título constitutivo, não é do nosso conhecimento a existência de registos de propriedade horizontal em que se faz a exigência por exemplo do regulamento do

condomínio, aliás este é um documento elaborado numa fase final de alienação das fracções autónomas, permitindo que sejam os próprios condóminos a definir nos termos da lei, as regras relativamente às quais se irá reger o condomínio.

8.1. **Consequências da falta das especificações obrigatórias**[19]

Como vimos, o artigo 1818.º, n.º 1 do CC faz menção das especificações que devem constar do t´tulo constitutivo. Contudo o mesmo artigo, não faz referência alguma sobre a falta de tais especificações.

Uma vez que a referida norma não apresenta qualquer consequência para a falta do requisitos nela exigidos, por forma a preencher este vazio suplantamo-nos da norma do artigo 1416.º do CC que já tivemos o ensejo de nos debruças supra[20].

8.2. **Modificação do título constitutivo**

Artigo 1419.º do CC

(Modificação do título)

1. O título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado por escritura pública, havendo acordo de todos os condóminos.

2. A inobservância do disposto no artigo 1415.º importa a nulidade do acordo; esta nulidade pode ser declarada a requerimento das pessoas e entidades designadas no n.º 2 do artigo 1416.º.

A doutrina observa que esta nulidade implica o retorno à constituição inicial da propriedade horizontal, e se não for possível, o prédio ficará sujeito ao regime da compropriedade.[21]

8.3. Conclusão

A propriedade horizontal, caracterizada pela incindibilidade dos direitos de propriedade e compropriedade, que recaem sobre as partes exclusivas (fracção autónoma) e das coisas comuns (partes afectas às fracções autónomas) do edifício, atende de forma mais eficiente às necessidades habitacionais dos centros urbanos, se comparada ao sistema tradicional verticalizado de moradias independentes.

Sem prejuízo da desassociação que existe entre a propriedade horizontal e o condomínio, entendemos que só com a existência de um condómino (formal e material) é que a propriedade horizontal poderá alcançar a sua plenitude enquanto instituto, com a pluralidade de proprietários das unidades autónomas.

Assim, a fim de evitar conflitos entre os diversos proprietários, é importante que o regime jurídico da propriedade horizontal esteja bem definido na legislação e que o negócio jurídico de instituição seja elaborado em momento adequado e de acordo com os pressupostos físicos do empreendimento (prédio).

Embora existam várias teorias a volta do tema da (Justo, 2012) (Nacional, 2010) (Almeida, 1997) (BOTTEGA, 2016) natureza jurídica da propriedade horizontal, conclui-se que a mais adequada é a que a classifica como direito real autónomo. Isso

porque as limitações impostas ao exercício do direito de propriedade com a instituição da propriedade horizontal não apenas criam um tipo especial de propriedade, mas remetem a propriedade horizontal a uma espécie autónoma de direito real.

Bibliografia

- Almeida, L. M. (1997). *Propriedade Horizontal.* Coimbra: Livraria Almedina.
- BOTTEGA, J. L. (2016). *A PROPRIEDADE HORIZONTAL EM PERSPECTIVA DE DIREITO COMPARADO - PORTUGAL E BRASIL.* Coimbra.
- Enciclopédia Jurídica, E. J. (2014). *Enciclopédia Jurídica.* Obtido em 2018, de http://www.enciclopedia-juridica.biz14.com/pt/d/plena-in-re-potestas/plena-in-re-potestas.htm
- Fernandes, F. L. (2014). Boletim de Ciências Económicas. Em F. L. Fernandes, *Boletim de Ciências Económicas* (p. 1467). Coimbra.
- Justo, A. d. (2012). *Direitos Reais.* Coimbra: Comibra Editora.
- Nacional, A. (2010). *Constituição da República de Angola.* Luanda.

Neto, A. (2006). Manual da Propriedade Horizontal. Em A. Neto, *Manual da Propriedade Horizontal* (p. 10). Lisboa: Ediforum.

Notas

1. Pleno poder sobre a coisa (Enciclopédia Jurídica, 2014).
2. Direito de usar (utilizar), fruir, “abusar” e dispor. (Enciclopédia Jurídica, 2014).
3. Vide Artigo 48.º, n.º 3, da Lei de Terras
4. Fernandes, Francisco Liberal, Boletim de Ciências Económicas , Coimbra, 2014, pág. 1467. (Fernandes, 2014)
5. NETO, Abílio. Manual da propriedade horizontal. 3ª ed. Coimbra: Coimbra editora, 2006. p. 9 e 10.
6. Bottega, Luís. A Propriedade Horizontal em Perspectiva de Direito Comparado – Portugal e Brasil, Coimbra, 2016, pág. 20.
7. A. Santos Justo, Direitos Reais, 4.ª ed., Coimbra editora, 2012, pág. 329
8. A. Santos Justo, Direitos Reais, 4.ª ed., Coimbra editora, 2012, pág. 331
9. Cfr. Os artigos 1420.º, n.º 2 e 1423.º do CC.
10. A. Santos Justo, Direitos Reais, 4.ª ed., Coimbra editora, 2012, pág. 332
11. NETO, Abílio. Manual da propriedade horizontal. 3ª ed. Coimbra: Coimbra editora,

2006.pág. 27

12. A referência a estas duas formas de constituição de propriedade horizontal e a base para afirmar que as mesmas são as mais recorrentes, são fruto da nossa experiência no tratamento de assuntos desta natureza como prática profissional diária.

13. A terra é propriedade do Estado, e como tal a transmissão de direitos fundiários só pode ser feita mediante contratos de concessão com duração limita e verificados certos requisitos. Art.º 15.º, n.º 1 da Constituição da República de Angola: “A terra, que constitui propriedade originária do Estado, pode ser transmitida para pessoas singulares ou colectivas, tendo em vista o seu racional e efectivo aproveitamento, nos termos da Constituição e da lei.”

14. NETO, Abílio. Manual da propriedade horizontal. 3ª ed. Coimbra: Coimbra editora, 2006.pág. 42

15. V.g., A, proprietário de um edifício de dois andares, com os requisitos indicados no art.º 1415.º, vende ou doa um dos andares a B, consensualmente ou por documento particular: logo que comece a fruir do andar, o comprador torna-se possuidor em termos correspondentes ao exercício do direito de propriedade horizontal e, decorrido o prazo da usucapião, constituir-se-á um condomínio entre A e B.

    O mesmo ocorrerá, se nas mesmas circunstâncias, A vender ou doar um dos andares a B e outro a C. Entre estes surgirá, por efeito da usucapião, a propriedade horizontal. A. Santos Justo, Direitos Reais, 4.ª ed., Coimbra editora, 2012, pág. 336.

16. NETO, Abílio. Manual da propriedade horizontal. 3ª ed. Coimbra: Coimbra editora, 2006, pág. 52

17. Esta indicação é muito importante pois poderá servir como base para o cálculo do *quantum* que cada condómino deverá pagar para as despesas comuns

18. Entendemos que a falta de referência à uma das modalidades de constituição da propriedade horizontal, deixa implícito que se esta a fazer menção às várias modalidades, tendo em atenção obviamente as especificidades de cada uma delas.

19. As mencionadas no CC.

20. Pondo 4. (...) Contudo, poderão de facto existir situações em que o título constitutivo não possui todos os requisitos legalmente impostos, como tal surgirá a necessidade de dar solução ao problema. Duas soluções práticas são em nosso entender possíveis: uma será a rectificação da própria obra e posterior registo em conformidade e a outra será naturalmente não a conversão mas, a pretensão inicial de constituir o imóvel em regime de compropriedade

21. A. Santos Justo, Direitos Reais, 4.ª ed., Coimbra editora, 2012, pág. 337