

A REGULAÇÃO DO CRÉDITO HABITAÇÃO EM ANGOLA: DESAFIOS JURÍDICOS E PERSPECTIVAS

HOUSING CREDIT REGULATION IN ANGOLA: LEGAL CHALLENGES AND PERSPECTIVES

"Ter uma casa é um direito básico de todo ser humano, e as regras sobre empréstimos devem seguir essa ideia, garantindo que os tomadores de empréstimos tenham acesso e protecção. "
(ONU-Habitat, 2015)

DOI: [10.5281/zenodo.17567474](https://doi.org/10.5281/zenodo.17567474)

João Nteca Zangui¹

RESUMO

A presente pesquisa visa analisar os desafios jurídicos no acesso ao crédito habitação em Angola. A investigação adopta uma metodologia qualitativa, com um carácter descritivo e analítico, baseada em uma ampla revisão de literatura e documentos. Os resultados revelam que a implementação de normas como o Aviso n.º 09/2023, que foi lançado pelo Banco Nacional de Angola, incentiva a clareza, a protecção dos consumidores e a estabilidade financeira. Entretanto, ainda existem dificuldades ligadas à harmonização das legislações, à execução de garantias e à limitada educação financeira, factores que impactam a total eficiência do sistema. Por outro lado, novas oportunidades surgem com a digitalização das transacções, o fortalecimento da supervisão do comportamento e a actualização dos processos de registo, que podem resultar em um sistema mais inclusivo e duradouro. Sinteticamente, a regulamentação

¹ Licenciado em Economia pela Universidade Agostinho Neto; Mestre em Auditoria e Gestão Empresarial pela Universidade Europeia do Atlântico; Doutorando em Direito Económico e Empresarial pela Unini-México.



do crédito para habitação em Angola está em um estágio de fortalecimento, mostrando progresso significativo.

Palavras-chave: Crédito habitação; Regularização financeira, Protecção ao consumidor.

ABSTRACT

This research aims to analyze the legal challenges in accessing housing credit in Angola. The investigation adopts a qualitative methodology, with a descriptive and analytical character, based on an extensive review of literature and documents. The results reveal that the implementation of standards such as Notice No. 09/2023, which was launched by the National Bank of Angola, has encouraged clarity, consumer protection and financial stability. However, there are still difficulties linked to the harmonization of legislation, the execution of guarantees and limited financial education, factors that impact the total efficiency of the system. On the other hand, new opportunities arise with the digitalization of transactions, strengthening behavioral supervision and updating registration processes, which can result in a more inclusive and lasting system. In summary, housing credit regulation in Angola is in a strengthening stage, showing significant progress.

Keywords: Mortgage credit; Financial regularization, Consumer protection.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO

2. REFERENCIAL TEÓRICO

3. RESULTADOS

CONSIDERAÇÕES FINAIS

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. INTRODUÇÃO

O crédito para habitação tem se tornado cada vez mais importante no sistema financeiro de Angola. Nos últimos anos, Angola tem progredido na elaboração de um conjunto de regras específicas para o crédito habitacional. Um exemplo importante é o Aviso n.º 09/2023 do Banco Nacional de Angola, que estabelece directrizes e



responsabilidades para os bancos ao oferecerem esses financiamentos. Contudo, a efectiva aplicação desse regime encontra obstáculos legais importantes, que envolvem a sinergia entre as leis bancárias e as leis civis, além da implementação de garantias, como hipotecas e registos de propriedades.

A variação nas interpretações de cláusulas contratuais e a lentidão nos processos em casos de inadimplência mostram limitações que podem afectar a confiança do mercado. Simultaneamente, existem visões optimistas ligadas à modernização das regras, à digitalização dos procedimentos de crédito e ao fortalecimento das práticas de supervisão dos comportamentos, que proporcionam maior protecção ao consumidor financeiro.

1.1 Problema de pesquisa

O crédito habitacional é, em diversas nações, uma das principais formas de assegurar o direito à moradia e de promover a estabilidade social e económica.

Em Angola, mesmo com a crescente evolução do sector bancário e a criação de algumas políticas públicas para incentivar o financiamento habitacional, essa área ainda enfrenta sérios desafios. Existem lacunas nas leis, como a falta de um sistema regulatório eficaz, que equilibre as interações entre os mutuários e as instituições financeiras.

As taxas de juros são altas, o acesso ao crédito é com frequência limitada a uma pequena parte da população, as garantias exigidas são muitas vezes desproporcionais à realidade socioeconómica do país, e a execução dos contractos carece de mecanismos rápidos e transparentes. Portanto, essas fragilidades afectam a segurança jurídica do sistema, dificultam a confiança das pessoas nas instituições financeiras e comprometem a eficácia do direito constitucional a uma moradia digna.

Entretanto, formulou-se a seguinte pergunta de partida: **Quais são os desafios jurídicos enfrentados pelos consumidores no acesso ao crédito habitação em Angola?**

1.2 Objectivos

1.2.1 Objectivo geral

Analisar os desafios jurídicos no acesso ao crédito habitação em Angola.

1.2.2 Objectivos específicos:

- Explorar o equadramento institucional e a regularização do sistema financeiro angolano;



- Enunciar a legislação específica sobre o crédito habitação em Angola;
- Avaliar a protecção do consumidor financeiro no âmbito do crédito habitação em Angola.

1.3 Justificativa

A razão para a escolha do tema justifica-se pela sua importância social, económica e legal.

Do ponto de vista social, esta pesquisa é relevante, pois a falta de um sistema de regulamentação eficaz aumenta as desigualdades, restringe o acesso ao crédito para famílias de baixa renda e prejudica a realização do direito constitucional à moradia, perpetuando a exclusão social e a precariedade nas condições habitacionais.

No aspecto jurídico, a pesquisa é importante porque a regulamentação do crédito para habitação em Angola ainda é pouco abordada, cria uma oportunidade rica para discussões académicas que podem influenciar futuros processos legislativos e regulamentares.

Do ponto de vista económico, a pesquisa ajuda a compreender sobre o uso de normas no fomento da confiança dos investidores, atrair o capital financeiro, movimentar o sector imobiliário e gerar um impacto económico nacional.

1.4 Metodologia

A pesquisa adopta uma metodologia qualitativa, com um carácter descritivo e analítico, baseada em uma ampla revisão de literatura e documentos, com a intenção de examinar a regulamentação do financiamento habitacional em Angola à luz das teorias jurídicas, normas em vigor e práticas globais.

Foi utilizado o método para estruturar o quadro normativo actual e ressaltar os principais obstáculos.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 Conceitos-chave

2.1.1 Regularização Financeira

A regularização financeira em Angola enfrenta um processo de construção no âmbito normativo e institucional.

Sob a concepção de Borges (2023), a regulação macro prudencial desempenha uma função essencial na diminuição das fraquezas financeiras e na manutenção do equilíbrio entre a robustez dos bancos e o desenvolvimento económico.

Na mesma linha, Mundaca (2024) destaca a necessidade de actualizar a regulação e a supervisão do sistema financeiro em Angola, alinhando-as com normas



internacionais, para atender tanto as dinâmicas do mercado interno quanto as demandas externas da globalização.

Já, Borges (2023) salienta que a experiência angolana demonstra que é necessário reforçar os instrumentos regulatórios para mitigar riscos sistêmicos, sobretudo no que se refere ao crédito e à exposição cambial.

Segundo o relatório do Ministério das Finanças de Angola (2025), a estabilidade financeira depende de uma regulação equilibrada, capaz de assegurar simultaneamente a solidez das instituições e a credibilidade do sistema perante famílias e empresas.

2.1.2 Mercado Financeiro

Na visão de Mundaca (2024), para promover um mercado financeiro forte, é necessário ter uma regulação eficiente, bem como uma supervisão constante que garanta a estabilidade e a competitividade do sistema. O autor acredita que a abertura e a conexão com o sistema financeiro global são inevitáveis, sendo urgente a implementação de práticas que estejam em sintonia com os padrões internacionais.

Com base no relatório da Comissão do Mercado de Capitais (2017), a promoção da educação financeira é uma das estratégias mais importantes para garantir a inclusão e um funcionamento equilibrado do mercado.

Na nossa análise, a regulamentação e a supervisão devem ser consideradas ferramentas de controlo e formas de incentivar um desenvolvimento económico sustentável.

Para mais, Mundaca (2024) sustenta que a introdução de mecanismos mais claros para captar e distribuir recursos no sistema financeiro ajuda a reduzir riscos, promovendo uma maior estabilidade macroeconómica.

Entretanto, entendemos que o crescimento do mercado financeiro é influenciado por políticas bem definidas e uma boa articulação entre a regulamentação bancária e a supervisão do mercado de capitais, pois, a falta dessa colaboração pode prejudicar a confiança dos agentes económicos e restringir as oportunidades de expansão.

Deste modo, o sector financeiro em Angola está num momento de desenvolvimento que carece de uma abordagem equilibrada sobre a regulação, supervisão e educação financeira.

2.2 Enquadramento institucional e regulação do sistema financeiro angolano

O sistema financeiro de Angola está em fase de modernização e consolidação, necessitando de uma estrutura institucional e regulatória que garanta a eficiência e a estabilidade do sector.



Como defende Canumbila (2023), a estabilidade financeira está directamente relacionada à eficácia da regulação macro prudencial, com o objectivo de controlar os riscos que afectam o colectivo e garantir a protecção do sistema financeiro na totalidade. O autor realça que a meta principal da regulação macro prudencial é reduzir a vulnerabilidade no sector bancário, evitando crises que poderiam afectar a economia nacional.

Se analisarmos a visão do autor citado, podemos verificar que a perspectiva ressalta a necessidade de adoptar políticas preventivas que estejam conforme os padrões globais num mercado em desenvolvimento como Angola, que ainda enfrenta ameaças externas e fragilidades internacionais.

Em todo o caso, Mundaca (2024) sustenta que o progresso da regulação no país está alinhado com o desenvolvimento institucional, mas há desafios relativos às competências técnicas e à independência dos órgãos reguladores, visto que a clareza dos regulamentos e a consistência na aplicação das regras são cruciais para criar um ambiente que atraia investimentos estrangeiros e crie confiança.

Da mesma forma, o relatório do Ministério das Finanças de Angola (2025), observa que a concentração de bancos em Angola afecta directamente a estabilidade financeira, visto que um pequeno número de instituições controla o mercado.

Consoante o relatório da Comissão do Mercado de Capitais (2017), a diversificação dos instrumentos financeiros e a substituição das instituições são essenciais para fortalecer o sistema financeiro em Angola, e recomenda medidas para melhorar o mercado de valores mobiliários, incentivando a confiança dos investidores e a transparência, reforçando a ideia de que a regulação deve abranger todas as instituições financeiras, estendendo-se além do sector bancário, garantindo a integridade e a sustentabilidade do sistema na totalidade.

Ainda assim, os relatórios independentes, como o da KPMG (2016), sugerem que, embora o sector bancário de Angola esteja em expansão, são necessárias reformas estruturais para aumentar sua competitividade e cumprir com os padrões internacionais. O estudo demonstra que a melhoria da estrutura institucional deve estar alinhada com os avanços na governança corporativa eficiência operacional e qualidade dos activos.

Sendo assim, o enquadramento institucional e regulatório do sistema financeiro angolano deve ser compreendido como um processo em permanente construção, no qual o equilíbrio entre estabilidade, confiança e desenvolvimento económico torna-se indispensável.



2.3 Regularização específica do crédito habitação em Angola

A regulamentação do crédito habitacional em Angola é um passo significativo na transformação do sistema financeiro do país, visa equilibrar a protecção do consumidor e a estabilidade das instituições bancárias.

A implementação do Aviso n.º 09/2022 pelo Banco Nacional de Angola (BNA), que posteriormente foi revisto, define critérios claros e consistentes para a concessão desse tipo de crédito, o qual uniformiza os processos, aumenta a transparência e melhora a previsibilidade dos contratos, sendo útil num contexto onde o acesso à habitação é uma das principais necessidades sociais e económicas da população angolana.

Conforme o relatório do Banco Atlântico (2023), o sistema exige um procedimento mais estruturado e rigoroso na avaliação dos pedidos, que exige a apresentação de documentos que comprovem a renda, declarações de impostos e registos de imóveis.

No nosso entendimento, embora esse processo pareça burocrático, o mesmo visa fortalecer a segurança do contrato, garantir que os mutuários tenham capacidade para se individualizar, e evitar futuros problemas de inadimplência.

Neste sentido, o relatório do Banco Atlântico (2023) salienta que a lista de verificação do crédito habitacional ajuda a reduzir a falta de informação, que cria uma base de confiança entre o banco e os clientes.

O relatório do Banco Fomento Angolano (2023), aprofunda esse ponto ao realçar que a unificação das Fichas Técnicas Informativas (FTI) foi um progresso essencial na protecção do consumidor, que apresentam de maneira clara e mandatária todos os aspectos essenciais de um contrato de crédito, que envolve as taxas de juros, comissões, seguros obrigatórios e prazos de pagamento. O documento destaca ainda que a ficha permite ao cliente ter conhecimento prévio de todas as condições relacionadas ao contrato de crédito, como taxas, encargos e prazos.

Na mesma linhagem, o relatório do Banco de Negócios Internacional (2023), defende que a exigência de divulgação da Taxa Anual Efectiva Global (TAEG) aumentou a transparência do processo, e permitiu que os clientes entendam o custo real do crédito ao longo do tempo.

Por outro lado, o relatório do Banco Internacional de Crédito (2024), enfatiza que a nova regulação não apenas protege os consumidores, mas também incentiva uma competição mais intensa no setor bancário.



Vejamus que, com os critérios mínimos estabelecidos pelo Aviso nº 09, os bancos discutem a destacar-se em aspectos qualitativos, como a rapidez no processamento de encargos, a flexibilidade nas opções de financiamento e a oferta de produtos extras, como seguros sociais e serviços digitais de gestão de crédito. Dessa forma, a regulação estimula a inovação e a procura por valor extra para os clientes, sem comprometer a segurança das operações.

Ainda, o relatório do BFA (2023), disserta que a implementação de fichas técnicas informativas tem um efeito positivo na educação financeira, pois, força os clientes a perceberem os termos como taxas de juro, períodos de amortização e custos adicionais, o que se considera crucial num país onde uma parte significativa da população ainda não possui um bom entendimento sobre produtos financeiros.

Não só, o relatório do BNI (2023) evidencia a projecção da consolidação do regime específico de crédito à habitação terá efeitos favoráveis no mercado imobiliário de Angola, em que a previsibilidade nos contratos e a confiança gerada pela regulação atraem investidores institucionais, além de impulsionarem o setor da construção.

Assim sendo, a regulamentação específica do crédito habitacional em Angola é uma medida fundamental para fortalecer o sistema financeiro e proteger o consumidor. No entanto, para se atingir a eficácia total, urge a necessidade de integrá-la a políticas habitacionais inclusivas e manter o compromisso contínuo das instituições financeiras em transformar normas em práticas que promovam confiança, transparência e desenvolvimento sustentável.

2.4 A protecção do consumidor financeiro e supervisão comportamental

A protecção dos consumidores financeiros é importante para fomentar a confiança no sistema bancário e no mercado de capitais em Angola. O desenvolvimento deste contexto legal e institucional demonstra a importância de proteger os direitos dos indivíduos e garantir que o sistema financeiro funcione de forma estável e eficiente.

Com o Aviso n.º 12/2016, o Banco Nacional de Angola (BNA) definiu os princípios essenciais para a protecção dos consumidores de serviços e produtos financeiros, impondo obrigações às instituições em relação à clareza nas informações, transparência contratual e tratamento justo dos clientes.

Conforme as regras estabelecidas no referido aviso, os funcionários das instituições financeiras têm a obrigação de fornecer aos clientes todas as informações e esclarecimentos necessários, permitindo que estes tomem decisões informadas em



relação aos produtos e serviços financeiros que desejam contratar, incluindo os riscos e as possíveis consequências.

Além disso, os mesmos devem comunicar rapidamente aos clientes sobre (i) a execução e os resultados das transacções realizadas a pedido dos clientes; (ii) a ocorrência de problemas técnicos ou operacionais; e (iii) qualquer informação ou circunstância que seja do seu conhecimento e que, não estando protegida por obrigação de sigilo, possa justificar a alteração, revisão ou cancelamento das ordens pertinentes.

Com base a alínea a), determina que a informação sobre a execução e resultados das transacções deve incluir a confirmação rápida de que uma ordem foi recebida, realizada, recusada ou parcialmente concluída, com os dados essenciais da operação (preço, quantidade, data e horário, custos associados, contraparte relevante e prazo para liquidação), pois, a falta dessa comunicação pode deixar o cliente inseguro e dificultar o controlo posterior das suas transições, além de dificultar a identificação imediata de erros ou falsificações de documentos.

Relativamente à alínea b), estabelece que a necessidade de informar rapidamente sobre problemas técnicos ou operacionais significa que o cliente deve ser notificado sempre que ocorrerem situações como falhas de sistema, falta de acesso a canais electrónicos, problemas de liquidez, interrupções programadas, erros nos processos ou restrições temporárias que possam atrasar, impedir ou modificar a execução de operações.

Quanto a alínea c), a norma que exige a divulgação de informações que não estão cobertas pelo sigilo e que podem justificar a revisão, modificação ou anulação de ordens demanda discricção e critério: devem ser divulgadas situações que não incluam dados protegidos por sigilo bancário ou por normas de confidencialidade no âmbito criminal e trabalhista. A título de exemplos incluem os casos em que apareçam novos dados sobre a transação (um erro evidente na ordem, informações de mercado que sejam públicas e relevantes, ou uma incoerência clara entre a ordem e o perfil do cliente) que exijam uma nova avaliação da instrução recebida.

A lei n.º 15/03, de 22 de Julho, que estabelece a Lei de Defesa do Consumidor, representa o principal referencial jurídico nesta área.

Consoante o artigo 2.º estabelece a obrigação geral de protecção, que atribui ao Estado o dever de garantir a segurança dos consumidores. Essa função não se limita a uma actividade teórica ou apenas afirmativa; ela se traduz em um compromisso prático, direto e abrangente.



A referida norma realça que o Estado deve implementar acções concretas que garantam a protecção efectiva dos consumidores nas interacções com os fornecedores de produtos e prestadores de serviços, para equilibrar as relações contratuais, evitar abusos e promover condições de transparência e equidade.

Por conseguinte, a protecção também inclui o incentivo à criação e ao funcionamento de organizações de consumidores, que representam coletivamente os interesses da sociedade e atuam como instrumentos de supervisão social, que vai além de apenas reconhecer formalmente a legitimidade das associações; ele implica em criar as condições necessárias para sua autonomia, fornecer suporte técnico e legal, garantir participação nos processos legislativos e normativos, e disponibilizar recursos financeiros e logísticos que permitam sua atuação plena.

Neste contexto, o Instituto Nacional de Defesa do Consumidor (INADEC), criado pelo Decreto Presidencial n.º 94/2016 tem a função de supervisionar e educar, aonde as suas actividades vai além de fiscalizar as práticas comerciais, englobam a educação e a conscientização dos consumidores sobre seus direitos e deveres.

De acordo com o decreto acima mencionado, a missão do INADEC é assegurar a protecção real dos direitos do consumidor e promover um mercado justo e equilibrado, o que enfatiza a relevância de uma entidade que intervenha em casos de abusos, ao mesmo tempo em que fomente práticas comerciais éticas.

Também, o referido decreto ressalta que os bancos adoptaram estratégias de autorregulação e de informação ao público. O guia ressalta a importância da clareza nos contratos e do direito à concessão, enfatizando que a educação financeira é fundamental para a cidadania no setor financeiro.

De acordo com o relatório da UNCTAD (2025), Angola está a progredir na revisão das suas leis e políticas de protecção ao consumidor, mas ainda encontra desafios na implementação eficaz das normas e no fortalecimento das suas instituições. O estudo indica revela que, para uma protecção real, não bastam apenas leis; é necessário que haja mecanismos de supervisão contínua e de responsabilização das instituições financeiras por acções financeiras.

Outro ponto relevante é a conexão entre a protecção do consumidor e a regulação macroprudencial. O Aviso n.º 12/2016, o BNA destaca que as instituições financeiras devem criar políticas internacionais que assegurem uma conduta ética, evitando conflitos de interesse e garantindo um tratamento justo. Ora, tal orientação está



de acordo com a visão da UNCTAD (2025), que considera a supervisão do comportamento como um elemento vital para a estabilidade financeira, visto que práticas comerciais e contratos obscuros podem colocar em causa a confiança do público e provocar instabilidade no sistema.

A lei n.º 15/03 também confirma que a vulnerabilidade do consumidor não deve apenas à desigualdade de informações, mas igualmente à deficiência de poder de negociação frente às instituições financeiras. Isso justifica a necessidade de intervenção governamental para equilibrar as relações contratuais.

Nesse sentido, Canumbila (2023) defende que, no sistema financeiro de Angola, com ênfase na protecção do consumidor, deve ser considerada uma ferramenta que complementa a regulação prudencial, com vista a fortalecer a confiança e a legitimidade do sector.

Concomitantemente, o INADEC, ao exercer as suas atividades, realizou campanhas para aumentar a conscientização sobre o consumo responsável e os perigos do endividamento excessivo, que integra a supervisão comportamental com a função educativa, monitorando que a prevenção de abusos também está ligada ao nível de informação dos consumidores.

De outra forma, o relatório da UNCTAD (2025) ressalta a necessidade de aprimorar os sistemas de consentimento e métodos alternativos de resolução de conflitos, o que de certa forma, ajudará os consumidores a obter uma compensação rapidamente e de forma justa, evitando disputas legais prolongadas, pois, a protecção dos consumidores financeiros é mais do que simplesmente assegurar o acesso à informação; é necessário também proporcionar garantias processuais que protejam os seus direitos.

Entretanto, o Guia do Consumidor Bancário do BCI (2023), fornece informações claras sobre direitos e obrigações, e mostra que a protecção do consumidor vai além de uma obrigação legal; é também uma responsabilidade social das empresas, o que propõe que a supervisão comportamental deve ser vista como um esforço colaborativo entre o governo e as instituições, promovendo transparência, confiança e inclusão no sistema financeiro.

2.5 Garantias e seus instrumentos de sustentabilidade

No contexto jurídico e financeiro de Angola, as garantias têm ganhado destaque como meios de minimizar riscos e fortalecer a confiança entre credores e devedores.



À luz da Lei n.º 11/21, de 22 de Abril, estabelece as regras para as garantias mobiliárias e representa um avanço nesse contexto, visa regular a criação, o registo e a eficácia das garantias mobiliárias, tornando o sistema mais claro e eficiente.

Segundo o artigo 7.º define os requisitos essenciais que devem obrigatoriamente aparecer no contrato de garantia, que servem como um instrumento essencial para garantir clareza, transparência e segurança nas relações contratuais.

Partindo da norma em referência, a alínea b) exige que seja indicado o documento originário da obrigação garantida, quando aplicável. Essa regra fortalece a ligação entre a garantia e a obrigação principal, garantindo que não ocorra desvinculação ou desvio de propósito. O credor deve estar ciente, claramente, sobre qual dívida ou obrigação está coberta pela garantia, ajudando a manter a coerência do contrato e protege o garantidor contra cobranças indevidas.

A alínea c) reforça essa necessidade ao requerer a descrição das obrigações garantidas para delimitar as responsabilidades e a flexibilidade de incluir obrigações futuras ou abrangentes.

Quanto a alínea c), a legislação admite que essa descrição seja feita abrangentemente, incluindo todos os bens móveis, a totalidade de bens ou até categorias gerais de bens. Essa disposição torna o contrato mais flexível e adequado à realidade económica, onde muitas vezes as garantias abrangem mais de um bem, mas um conjunto que faz parte do património do garantidor. Já, na alínea e) determina que o contrato especifique um prazo para o pagamento ou o período de validade de garantia.

Conquanto, a alínea g) exige as assinaturas do garantidor e do credor, essenciais para a expressão da vontade e para a validade do contrato. Essa formalidade liga as partes e comprova seu acordo com todas as condições estabelecidas, sendo um requisito para autenticidade e segurança jurídica.

Verifica-se que a lei permite que haja descrições gerais dos bens e das obrigações garantidas, oferecendo uma flexibilidade nos contratos, mas sempre exige que haja uma menção clara, o que ajuda a equilibrar a praticidade com a precisão legal.

Para além das garantias mobiliárias, o registo de propriedades tem um papel fundamental na protecção das transações e na segurança legal. A plataforma da Conservatória do Registo Predial (SIAC) enfatiza que o registo da hipoteca é um requisito essencial para sua eficácia em relação a terceiros, garantindo visibilidade e prioridade aos direitos estabelecidos. Isso ressalta a relevância de documentos formais que proporcionem segurança e previsibilidade nas obrigações.



De acordo com Minopuh (2024, p. 12) “durante um evento organizado pelo Ministério do Urbanismo e Habitação, foi destacado que realizar o registo de propriedades assegura protecção legal e defende os direitos dos proprietários”.

Sem embargo, a abordagem do autor citado ilustra a conexão entre práticas administrativas e os conceitos de segurança jurídica. Porém, a jurisprudência também tem desempenhado um papel vital na consolidação do entendimento sobre os elementos de garantia.

Numa nota do Tribunal Supremo (2018), defende-se que a hipoteca que foi feita e registrada correctamente proporciona ao credor a prioridade sobre o bem em caso de inadimplemento, o que reforça a natureza coercitiva e protectora desse recurso, o que reafirma que a atuação judicial complementa de maneira essencial a legislação e os sistemas administrativos.

Importa referir que, para além de hipotecas e penhores, instrumentos como a anticrese também fazem parte do sistema de garantias reais, que fomentam as alternativas para os agentes económicos.

Com efeito, os direitos reais de garantia permanecem relevantes, pois, garantem o cumprimento das obrigações de forma eficaz, que garantem ao credor maneiras concretas de recuperar seu crédito (Kufunda, 2022).

Entretanto, é evidente que as garantias não são apenas instrumentos jurídicos, mas também factores que fortalecem a confiança económica e promovem o crescimento do mercado.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A criação de regras definidas, como o Aviso n.º 09/2023 do Banco Nacional de Angola, demonstra um esforço para se adequar às melhores práticas internacionais, promovendo maior equidade nos contratos e prevenindo os riscos associados ao endividamento das famílias.

Neste sentido, ainda existem obstáculos legais e práticos que impedem a eficácia total do sistema regulatório, entre eles a lentidão nos processos de execução das garantias, a necessidade de integrar o direito bancário com o direito civil, e ainda baixa alfabetização financeira dos consumidores.

Apesar dessas limitações, as expectativas são encorajadoras. A aposta na protecção ao consumidor, juntamente com a criação de instrumentos de garantia que



sejam mais acessíveis e claros, tende a facilitar o acesso à habitação e a aumentar a confiança no sistema financeiro do país.

Assim, pode-se dizer que a regulação do crédito habitacional em Angola está num processo de evolução, enfrenta desafios que ainda necessitam de soluções estruturais, mas demonstra avanços que podem transformar esta área em um elemento central para o progresso económico, social e jurídico da nação.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Banco Millennium Atlântico. (2023). *Checklist – Crédito Habitação* (Aviso n.º 09/2023). Atlântico. Disponível em:

https://www.atlantico.ao/media/yubgded1/checklist_cr%C3%A9dito-habita%C3%A7%C3%A3o.pdf Consultado aos 8 de Novembro de 2025.

Banco BCI. (2023). *Guia do consumidor bancário*. BCI Angola. Disponível em:

https://www.bci.ao/assets/docs/guia-do-consumidor/guia_do_consumidor.pdf

Consultado aos 8 de Novembro de 2025.

Banco BFA. (2023). *Ficha técnica informativa – Crédito Habitação*. BFA. Disponível em:

<https://www.bfa.ao/media/5026/ficha-tecnica-informativa-credito-habitacao.pdf>

Consultado aos 8 de Novembro de 2025.

Banco BIC. (2024). *Crédito Habitação – Aviso n.º 09/2024*. Banco BIC. Disponível em:

<https://www.bancobic.ao/inicio/particulares/credito/credito/credito-habitacao>

Consultado aos 8 de Novembro de 2025.

Banco BNI. (2023). *Ficha técnica informativa – Contrato de crédito habitação* (Aviso n.º 09/2022). BNI Angola. Disponível em:

<https://www.bni.ao/media/2832/fti-credito-habitacao.pdf> Consultado aos 28 de Novembro de 2025.

Borges Canumbila, S. (2023). *Estabilidade financeira e regulação macroprudencial do setor bancário em Angola* (Dissertação de mestrado, ISCTE-IUL). Repositório ISCTE.

Disponível em:

https://repositorio.iscte-iul.pt/bitstream/10071/30158/1/master_solange_borges_canumbila.pdf Consultado aos 8 de Novembro de 2025.

Borges, S. (2023). *Estabilidade financeira e regulação macroprudencial do setor bancário em Angola* (Dissertação de mestrado, ISCTE-IUL). Repositório ISCTE.

Disponível em:



https://repositorio.iscte-iul.pt/bitstream/10071/30158/1/master_solange_borges_canumbila.pdf Consultado aos 8 de Novembro de 2025.

Comissão do Mercado de Capitais. (2017). *Estratégia da Comissão do Mercado de Capitais 2017–2022*. CMC Angola. Disponível em:

https://www.cmc.ao/sites/default/files/2024-08/Estrat%C3%A9gia%20CMC%202017%20-%202022_vers%C3%A3o%20DCEF_1.pdf Consultado aos 8 de Novembro de 2025.

KPMG. (2016). *Análise ao setor bancário angolano*. KPMG. Disponível em:

<https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/pt/pdf/pt-2016-angola-banking-survey-pt.pdf> Consultado aos 8 de Novembro de 2025.

Kufunda. (2022). *Direitos reais de garantia — Penhor, hipoteca e anticrese*. Disponível em: <https://www.kufunda.net/publicdocs/document%20%281%29.pdf> Consultado aos 8 de Novembro de 2025.

Ministério das Finanças de Angola. (2025). *Concentração bancária e estabilidade financeira em Angola*. UCM. Disponível em:

<https://www.ucm.minfin.gov.ao/cs/groups/public/documents/document/aw40/odq4/~edisp/minfin4848015.pdf> Consultado aos 9 de Novembro de 2025.

Ministério das Finanças de Angola. (2025). *Concentração bancária e estabilidade financeira em Angola*. UCM. Disponível em:

<https://www.ucm.minfin.gov.ao/cs/groups/public/documents/document/aw40/odq4/~edisp/minfin4848015.pdf> Consultado aos 9 de Novembro de 2025.

Ministério das Finanças de Angola. (2025). *Concentração bancária e estabilidade financeira em Angola*. UCM. Disponível em:

<https://www.ucm.minfin.gov.ao/cs/groups/public/documents/document/aw40/odq4/~edisp/minfin4848015.pdf> Consultado aos 9 de Novembro de 2025

Ministério do Urbanismo e Habitação (MINOPUH). (2024). *A importância do registo predial como garante da segurança jurídica* (Apresentação de seminário). Disponível em:

https://urbanismoehabitacao.ao/wp-content/uploads/2024/11/TEMA-7_Apresentacao-Dra-Yara-Seminario-MINOPUH-Out-2024-v4-2.pdf Consultado aos 9 de Novembro de 2025.

Mundaca, I. C. A. (2024). *Regulação e supervisão do sistema financeiro angolano* (Dissertação de mestrado, Universidade Nova de Lisboa). RUN. Disponível em:

https://run.unl.pt/bitstream/10362/163632/1/Mundaca_2024.pdf



Mundaca, I. C. A. (2024). *Regulação e supervisão do sistema financeiro angolano* (Dissertação de mestrado, Universidade Nova de Lisboa). RUN. Disponível em:

https://run.unl.pt/bitstream/10362/163632/1/Mundaca_2024.pdf

Consultado aos 8 de Novembro de 2025.

Tribunal Supremo. (2018). Acórdão Proc. n.º 2075/13, de 31 de Maio de 2018.

Disponível em: <https://tribunalsupremo.ao/wp-content/uploads/2019/06/TSCCAFA-Ac%C3%B3rd%C3%A3o-Proc.-n.%C2%BA-2075-13-de-31-de-Maio-de-2018-def.pdf>

Consultado aos 7 de Novembro de 2025.

UNCTAD. (2025). *Exame voluntário por pares da lei e política de proteção ao consumidor: Angola*. United Nations Conference on Trade and Development.

Disponível em: https://unctad.org/system/files/official-document/ditccplp2025d1_pt.pdf

Consultado aos 9 de Novembro de 2025.

Legislação Nacional:

- Aviso n.º 12/2016.
- Decreto Presidencial n.º 94/2016.
- Lei n.º 11/21, de 22 de abril.
- Lei n.º 15/03, de 22 de Julho.