

REPÚBLICA DA



GUINÉ-BISSAU

BOLETIM OFICIAL

Terça-feira, 19 de junho de 2018

Número 25

Dos assuntos para publicação no "Boletim Oficial" devem ser enviados o original e o duplicado, devidamente autenticados pela entidade responsável, à Direção-Geral da Função Pública - Repartição de Publicações, a fim de se autorizar a sua publicação. Contactos: Tm. 96 697 72 63 - 95 591 68 03

Os pedidos de assinatura ou anúncios avulsos do "Boletim Oficial" devem ser dirigidos à Direção Comercial da INACEP - Imprensa Nacional, Empresa Pública -, Avenida do Brasil, Apartado 287 - 1204 Bissau Codex - Bissau Guiné-Bissau. Contactos: Tm. 96 662 71 24 - 97 723 88 12 - Email: inacep_imprensa@yahoo.com.br

SUPLEMENTO

SUMÁRIO

PARTE I

Conselho de Ministros

Decreto-Lei n.º 1/2017

Aprovado o Regulamento de Locação Financeira.

PARTE I

CONSELHO DE MINISTROS

Projeto de Decreto n.º 1/2017

REGULA A LOCAÇÃO FINANCEIRA

Preâmbulo

O contrato de locação financeira, em inglês designado "leasing", é o contrato de locação de bens móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, para uso profissional, especialmente adquiridos ou construídos tendo em vista a celebração do contrato de locação por uma entidade que conserva a titularidade dos bens.

Este instrumento é adaptado ao funcionamento de pequenas e médias empresas, nomeadamente as que têm dificuldades em apresentar garantias para a obtenção de créditos bancários clássicos.

O financiamento "leasing" apresenta vantagens, das quais as mais importantes concernem à efetivação rápida do financiamento, ausência de capital inicial ou de sua garantia da parte do cliente, bem como o nível reduzido do custo de transação (avalia-

ção do montante do financiamento a disponibilizar, apresentação de garantias, etc). Permite, ainda, preservar a capacidade de endividamento das empresas. Outrossim, no plano jurídico, o "leasing" apresenta vantagens para o locador, nomeadamente em situação de apuramento do passivo.

Experiências dos países desenvolvidos, emergentes e em vias de desenvolvimento indicam que o desenvolvimento do "leasing" pode constituir um fator de:

- * aprofundamento do setor financeiro local através, nomeadamente, de acesso alargado ao financiamento bancário por parte das micro, pequenas e médias empresas;
- * migração de micro, pequenas e médias empresas para categorias superiores;
- * formalização de uma franja importante de empresas do setor informal;
- * melhoria de mecanização da produção, nomeadamente agrícola e subsequente aumento de financiamentos a favor do setor agrícola.

Não obstante este papel que lhe é reconhecido, o financiamento através da locação financeira permanece incipiente na zona UMOA, num contexto de acesso difícil das pequenas e médias empresas e indústrias ao financiamento bancário. Em 2014, a locação financeira e as operações similares representaram menos de 1% dos ativos dos estabeleci-

mentos de crédito, contra 11% na Tunísia e 25% nas Maurícias.

Esta situação resulta da conjugação de vários fatores, com destaque para a ausência de quadros jurídicos, contabilísticos e fiscais adequados.

Por outro lado, o contexto económico atual dos Estados da UMOA revela a necessidade de diversificar os mecanismos de financiamento das pequenas e médias empresas (PME). Neste âmbito, a locação financeira cujos efeitos de arrastão sobre os outros produtos financeiros, tais como o capital de risco, "factoring" e, também, sobre os critérios bancários clássicos, constitui instrumento que merece ser promovido.

O presente decreto inspira-se no projeto de lei uniforme relativo à locação financeira da UEMOA e visa disciplinar o ambiente jurídico para o desenvolvimento da problemática de financiamento na Guiné-Bissau. Ela contempla as especificidades da locação financeira, rege os contratos relativos a locação financeira e oferece maior segurança jurídica às operações de leasing. Igualmente, insere-se no ordenamento jurídico e regulamentar em perfeita harmonia com a lei sobre a regulamentação bancária, o SYSCOA e as disposições da OHADA.

Assim, o Governo, sob proposta do ministro de Estado da Economia e Finanças, decreta, nos termos da alínea d), do n.º 1, do artigo 100.º, da Constituição, o seguinte:

TÍTULO I DEFINIÇÕES

ARTIGO 1.º

Para efeitos do presente decreto, entende-se por:

1. Arrendamento para construção em terreno de um locatário: contrato de arrendamento de longa duração, que confere ao arrendatário um direito real imobiliário e o obriga a construir, em terreno arrendado ao referido locatário financeiro, construções que serão colocadas à disposição do devedor no âmbito de um contrato de locação financeira;
2. Bem: qualquer coisa para uso profissional de natureza mobiliária (corpórea ou incorpórea) ou imobiliária, presente ou futura, incluindo coisas passíveis de ser alteradas, animais sujeitos a matrícula ou inscrição em registos especiais e programas informáticos. Abrange ainda fundos comerciais, estabelecimentos de artesões, bem como os elementos incorpóreos de estabelecimentos comerciais, nomeadamente os direitos de propriedade industrial ou o direito ao arrendamento;
3. Relocação-financeira ou lease-back: contrato pelo qual o fornecedor, proprietário do bem, o vende ao locador financeiro que, por sua vez, o arrenda ou aluga imediatamente ao fornecedor, no âmbito de um contrato de locação financeira, no termo do qual o fornecedor, na qualidade de locatário pode, exercendo o direito de opção acordado, passar a ser o proprietário do bem;
4. Contrato de locação financeira: contrato pelo qual o locador financeiro cede por um prazo determinado, em contrapartida das rendas pagas pelo locatário, bens para uso profissional, móveis ou imóveis, adquiridos ou construídos pelo locador financeiro a pedido do atual locatário ou de um anterior locatário. O contrato deve estipular o direito de o locatário adquirir, no termo do contrato e pelo preço convencionado, a totalidade ou parte dos bens locados, tendo em consideração, pelo menos parcialmente, o montante das rendas pagas;
5. Contrato de fornecimento: contrato pelo qual o locador financeiro adquire o bem objeto do contrato de locação financeira;
6. Locação financeira ou leasing: contrato de locação de bens móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, para uso profissional, especialmente adquiridos ou construídos, tendo em vista a celebração do contrato de locação, por uma entidade que conserva a titularidade dos bens. O contrato de locação, independentemente da denominação assumida, deve atribuir ao locatário, com prazo certo, a possibilidade de aquisição da totalidade ou parte dos bens locados, pelo preço convencionado, tendo parcialmente em consideração, pelo menos, o montante das rendas pagas;
7. Locação financeira islâmica ou financiamento Ijarah: contrato de locação financeira, nos termos definidos no ponto 6 do presente artigo e em conformidade com os princípios da finança islâmica. Exercido o direito de opção de compra, a transmissão da propriedade ocorre através de ato jurídico autónomo, pelo preço estipulado pelas partes;
8. Locador financeiro: instituição de crédito autorizada que financia os contratos de locação financeira e demais instituições autorizadas para exercer esta atividade;

9. Locação financeira imobiliária: contrato de locação financeira de bens imóveis, para uso profissional, adquiridos ou construídos a pedido e por conta do locatário, que atribui ao locatário a possibilidade de, até ao termo do contrato, adquirir a propriedade da totalidade ou de parte dos bens locados;
10. Locação financeira mobiliária: contrato de locação financeira de bens móveis, nomeadamente equipamentos, máquinas e/ou ferramentas necessárias para a atividade do locatário;
11. Locatário: pessoa singular ou coletiva que utiliza os bens móveis ou imóveis locados no âmbito da sua atividade profissional e no quadro de um contrato de locação financeira mobiliário ou imobiliário;
12. Fornecedor: pessoa singular ou coletiva, incluindo o próprio locatário que, por motivos comerciais e tendo em vista a celebração de um contrato de locação financeira, entrega o bem escolhido ou indicado pelo locatário, no âmbito de um contrato de compra e venda ou de construção, em conformidade com as especificações de documento de encomenda e, eventualmente, um caderno de encargos estabelecido com o locador financeiro, sob ordem e pedido do locatário;
13. Locação: contrato pelo qual uma pessoa confere a outra o gozo temporário de um bem, mediante o pagamento de rendas;
14. OHADA: Organização para a Harmonização do Direito de Negócios em África;
15. Opção de compra: faculdade conferida ao locatário, no termo ou na vigência do contrato de locação financeira, de adquirir a propriedade da totalidade ou de parte dos bens locados, através do exercício de uma promessa unilateral de venda estabelecida no contrato de locação financeira;
16. RCCM: Registo de Comércio e Crédito Mobiliário; Registos públicos competentes; Registo Comercial (RC) ou o Tribunal de Comércio (TC) ou o Centro de Formalização de Empresas (CFE) ou a Conservatória do Registo Predial e Propriedade Automóvel (CRPPA);
17. Valor residual: preço de venda do bem locado no termo da locação, fixado previamente no contrato de locação financeira, atendendo ao montante das rendas pagas.

TÍTULO II DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I OBJETO

ARTIGO 2.º

O presente decreto regula a atividade de locação financeira na República da Guiné-Bissau, nomeadamente os direitos, obrigações e responsabilidades das partes intervenientes em contratos de locação financeira.

Os contratos de financiamento Ijarah regem-se pelo presente decreto, sem prejuízo da aplicação dos princípios das finanças islâmicas.

ARTIGO 3.º

Os contratos de locação financeira não podem ter como objeto os produtos consumíveis ou perecíveis, as ações, as obrigações, a moeda, os instrumentos financeiros e valores mobiliários negociáveis na Bolsa de Valores, os Títulos de Tesouro, assim como todos os recursos naturais ou todos os bens considerados estratégicos pelo Estado, os direitos de autor, outros direitos referentes à propriedade intelectual e demais categorias de bens móveis e imóveis sujeitos a limitações legais quanto à sua livre transferência.

CAPÍTULO II FORMA E CONTEÚDO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO FINANCEIRA

ARTIGO 4.º

O contrato de locação financeira mobiliária deve ser celebrado por documento particular autenticado ou por escritura pública. O contrato de locação financeira imobiliária deve ser celebrado por escritura pública. Após a celebração do contrato de locação financeira por escritura pública, as partes podem requerer às suas custas a respetiva certidão.

ARTIGO 5.º

O contrato de locação financeira deve mencionar, sob pena de nulidade:

- (1) a descrição do bem objeto do contrato com todas as características que permitam a sua identificação;
- (2) a indicação da parte que escolheu o bem e o fornecedor;
- (3) o preço de compra do bem;
- (4) a duração do contrato de locação financeira;
- (5) o montante e número de rendas;
- (6) o plano de vencimento das rendas;
- (7) a indicação do período de irrevogabilidade, inferior à duração do contrato de locação financeira, durante o qual as partes não podem

rever os termos do contrato. Este período não pode ser inferior a um ano;

- (8) a opção de compra a favor do locatário, no termo do contrato ou durante a sua vigência;
- (9) o preço de exercício da opção de compra no termo do contrato e, se for o caso, antes do prazo.

O contrato de locação financeira pode conter, ainda, cláusulas, designadamente:

- (1) o compromisso assumido pelo locatário, de fornecer ao locador financeiro, garantias reais ou pessoais;
- (2) a exclusão da responsabilidade contratual do locador financeiro perante o locatário, apenas pode ser parcial, de modo a não frustrar os propósitos do contrato ou os interesses de terceiros;
- (3) a exclusão da responsabilidade do locador financeiro no cumprimento das obrigações usualmente imputadas ao proprietário do bem locado;
- (4) a definição dos casos de força maior;
- (5) as modalidades de exercício dos direitos de vistoria em benefício do locador financeiro;
- (6) as modalidades de resolução de litígios (cláusula de arbitragem ou cláusula atributiva de jurisdição);
- (7) a atribuição ao locatário da obrigação de instalação do bem locado por sua conta e risco;
- (8) a atribuição ao locatário das obrigações de manutenção e de reparação do bem;
- (9) a atribuição ao locatário da obrigação de subscrição de seguro.

Os contratos de financiamento Ijarah não podem conter as cláusulas referidas nos pontos (2), (3), (8) e (9) do presente artigo.

CAPÍTULO III INSCRIÇÃO E PUBLICIDADE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO FINANCEIRA

ARTIGO 6.º

Quando o contrato de locação financeira tenha por objeto um bem móvel que não seja equipamento rolante, o locador financeiro deve, sob pena de inoponibilidade, proceder à sua inscrição na Conservatória do Registo Predial, Comercial e de Automóvel competente. Quando o contrato de locação financeira tenha por objeto um bem imóvel, o locador financeiro deve, sob pena de inoponibilidade, proceder à inscrição do contrato junto do correspondente Registo Predial.

Se o imóvel não se encontrar registado, a inscrição é realizada num registo especial na Conservatória do Registo Predial da localidade onde o imóvel se encontrar situado, ou sobre outro registo designado para o efeito.

Em caso de renovação ou de cessão do contrato de locação financeira, o locador financeiro deve, sob pena de inoponibilidade, proceder à retificação da inscrição do contrato, nos termos indicados nos dois primeiros parágrafos do presente artigo.

A parte mais diligente procede, sob pena de inoponibilidade em relação a terceiros, à revogação da inscrição no prazo de quinze dias após o termo do contrato.

A inscrição prevista no presente artigo não exonera as partes de outras obrigações de publicidade específicas, nas demais operações relativas aos bens objeto da locação financeira.

ARTIGO 7.º

O locador financeiro pode, quando considerar necessário, publicar em qualquer outro suporte as inscrições registadas.

ARTIGO 8.º

O contrato de locação financeira é oponível a terceiros a partir da sua inscrição na Conservatória do Registo Predial, Comercial e de Automóvel, registo fundiário ou no registo especial referido no parágrafo 2 do artigo 6.º, do presente decreto.

TÍTULO III DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES DO CONTRATO DE LOCAÇÃO FINANCEIRA

CAPÍTULO I IRREVOGABILIDADE DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES DO CONTRATO DE LOCAÇÃO FINANCEIRA

ARTIGO 9.º

As obrigações do locatário e do locador financeiro são, salvo estipulação contratual em contrário, irrevogáveis durante a vigência do contrato ou durante outro prazo acordado pelas partes, a contar da data da assinatura do contrato ou da data contratualmente acordada.

CAPÍTULO II DIREITOS, OBRIGAÇÕES, GARANTIAS E PRIVILÉGIOS DO LOCADOR FINANCEIRO

SECÇÃO I DIREITOS E OBRIGAÇÕES

ARTIGO 10.º

O locador financeiro mantém a titularidade do bem durante a vigência do contrato de locação finan-

ceira. O direito de propriedade conserva-se após o termo do contrato, salvo se o locatário exercer a opção de compra.

O locatário, ao exercer a opção de compra, nas condições previstas no contrato, adquire o direito de propriedade sobre o bem locado à data do exercício da opção de compra, salvo estipulação contratual em contrário.

O exercício da opção de compra ocorre mediante o pagamento ao locador financeiro do valor residual ou do preço acordado antes do termo do prazo do contrato de locação financeira. A transmissão de propriedade rege-se pelas condições e formas previstas pelo direito ordinário.

ARTIGO 11.º

Durante a vigência do contrato de locação financeira, o locador financeiro tem o direito de vistoria nos termos previstos no contrato de locação financeira. Na ausência de estipulação expressa, o locador financeiro pode exercer o seu direito de vistoria após notificar o locatário da sua intenção, por carta registada com aviso de receção ou por outra forma de notificação com data certa de receção.

ARTIGO 12.º

O locador financeiro pode ceder a totalidade ou parte dos seus privilégios, direitos ou obrigações provenientes do contrato de locação financeira, sem requerer o consentimento do locatário, mas sob reserva de o informar por escrito. Apenas locadores financeiros, nos termos definidos no presente decreto, podem assumir a posição de cessionário.

No caso de cessão de um ou mais bens objeto de um contrato de locação financeira e durante a vigência do contrato, o cessionário tem as mesmas obrigações que o cedente, o qual mantém-se garante dessas obrigações. Essa garantia do cedente não se aplica aos contratos de financiamento Ijarah.

O bem locado pode ser objeto de penhor ou sujeito a outra forma de oneração ou de hipoteca constituída pelo locador financeiro. Em caso de execução por terceiro de uma dessas garantias, as obrigações e os direitos do locador financeiro, provenientes do contrato de locação financeira, transmitem-se para o novo proprietário do bem locado.

Se o locatário exercer a opção de compra do bem, previsto em seu benefício no contrato de locação financeira, o locador financeiro é obrigado a proceder de imediato, sob pena de indemnização por danos e prejuízos ocasionados, à extinção de qualquer ónus ou hipoteca constituídos sobre o bem. O locador financeiro assume as despesas decorrentes da extinção.

ARTIGO 13.º

O locador financeiro tem a obrigação:

- * de informar por escrito o fornecedor, à data da aquisição do bem, que este bem será objeto de locação financeira a favor de um locatário indicando o seu nome e endereço. O não cumprimento desta obrigação torna o locador financeiro responsável, perante o locatário, por qualquer incumprimento por parte do fornecedor das obrigações por este assumidas;
- * de pagar ao fornecedor o preço estipulado para a aquisição do bem, após ter recebido o auto de receção do bem devidamente assinado pelo fornecedor e pelo locatário; de garantir ao locatário o gozo pleno do bem locado. A obrigação apenas abrange as perturbações decorrentes de atuações do locador financeiro, dos seus herdeiros e dos seus funcionários.

ARTIGO 14.º

O locatário não pode responsabilizar o locador financeiro, perante a não entrega do bem, a entrega tardia ou a entrega em desconformidade com os termos estipulados, salvo se o incumprimento proceder de um ato ou omissão do locador financeiro, nomeadamente o não pagamento do preço acordado.

Se o incumprimento do fornecedor resultar do não cumprimento das obrigações assumidas pelo locador financeiro, pode o locatário reter as rendas estipuladas no contrato de locação financeira.

Nos contratos de financiamento Ijarah, o pagamento da primeira renda não pode efetuar-se antes da entrega conforme do bem.

Qualquer alteração ao contrato de fornecimento sem o acordo do locatário não lhe é oponível. Nestes casos, o locador financeiro garante a execução do contrato de fornecimento nos termos iniciais acordados. Nos contratos de financiamento Ijarah, a aquisição do bem ocorre através de ato jurídico autónomo.

SECÇÃO II

GARANTIAS E PRIVILÉGIOS

ARTIGO 15.º

O locador financeiro dispõe, para cobrança dos créditos principais e acessórios provenientes do contrato de locação financeira, até ao montante total reclamado, de um privilégio geral sobre todos os bens mobiliários ou imobiliários, créditos e ativos do locatário, a que acrescem eventuais garantias convencionais eventualmente contratadas. Este privilégio geral encontra-se classificado imediatamente após os privilégios dispostos no artigo correspon-

dente do Ato Uniforme da OHADA sobre a Organização das Garantias.

ARTIGO 16.º

O direito de preferência atribuído ao locador financeiro, decorrente do privilégio geral, é exercido após a apreensão dos bens móveis e imóveis, créditos e ativos do locatário.

ARTIGO 17.º

O privilégio referido no artigo 15.º do presente decreto pode ser exercido em qualquer momento durante a vigência ou após o termo do contrato de locação financeira. Os efeitos deste privilégio estão condicionados ao seu registo no prazo de seis meses a contar da data de registo do contrato de locação financeira na Conservatória do Registo Predial ou do registo especial referido no parágrafo 2, do artigo 6.º, do presente decreto, ou de qualquer outro registo que cumpra idêntica função.

O privilégio prescreve no prazo de três anos a contar da data da sua inscrição, salvo se for procedida à sua renovação.

ARTIGO 18.º

O locador financeiro pode, para salvaguardar o seu crédito sobre o locatário, tomar todas as medidas de conservação necessárias sobre os bens mobiliários e imobiliários pertencentes ao locatário.

ARTIGO 19.º

Em caso de perda parcial ou total do bem locado, apenas o locador financeiro pode receber as indemnizações dos seguros sobre os bens locados, apesar de assunção pelo locatário dos respetivos prémios de seguros, sem que seja necessário uma autorização especial consentida para o efeito.

O locador financeiro deve restituir ao locatário as quantias recebidas da companhia de seguros que eventualmente excedem o montante das rendas vincendas, mais as rendas vencidas não cobradas e os respetivos juros de mora. A restituição é feita por via de compensação, sendo deduzido da indemnização recebida da companhia de seguros o total das rendas vencidas não pagas e rendas vincendas. Esta disposição não é aplicável aos contratos de financiamento Ijarah.

ARTIGO 20.º

Quando o bem locado consta do título de propriedade, a transmissão do título apenas ocorre a favor do locatário quando este se torna proprietário do referido bem.

De modo a proteger os direitos do locador financeiro sobre o bem locado, na vigência do contrato

de locação financeira, é colocado no referido título de propriedade, a pedido do locador financeiro, um carimbo especial indicando que o bem se encontra locado em virtude de um contrato de locação financeira.

CAPÍTULO III

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

ARTIGO 21.º

O locatário goza dos direitos de fruição e de uso dos bens recebidos em locação financeira, a contar da data de entrega efetiva do bem e até ao termo do contrato, nos termos legais e contratuais convencionados.

Salvo estipulação contratual em contrário, o locatário não tem direito à renovação do contrato de locação financeira.

ARTIGO 22.º

O locatário pode ceder a terceiros a totalidade ou parte dos direitos provenientes do contrato de locação financeira, desde que obtenha por escrito o consentimento expresso prévio do locador financeiro.

ARTIGO 23.º

O locatário deve pagar as rendas nas condições estipuladas no contrato de locação financeira.

ARTIGO 24.º

O locatário deve explorar o bem locado como um bom pai de família. É responsável pela boa conservação do bem devendo explorá-lo em condições normais para os bens da mesma natureza e mantê-lo no estado em que o recebeu sem prejuízo do desgaste resultante de um uso normal.

Com exceção dos bens incorpóreos, o locatário deve colocar, em todos os bens locados e na data da receção dos bens, uma placa visível e permanente sobre um suporte estrutural com a indicação de que o bem é propriedade do locador financeiro.

Salvo estipulação em contrário no contrato de locação financeira, o locatário tem a obrigação de efetuar, às suas custas, a manutenção do bem. O locatário deve respeitar todas as instruções técnicas de utilização estabelecidas pelo fabricante ou pelo fornecedor do bem. Salvo estipulação em contrário no contrato de locação financeira, o locatário deve suportar todas as taxas, impostos e outras despesas relacionadas com a posse e utilização do bem locado, salvo disposição legal em contrário.

ARTIGO 25.º

O locatário pode, no final do prazo convencionado no contrato de locação financeira:

- * exercer a opção de compra do bem locado pelo valor financeiro residual nos termos estipulados no contrato de locação financeira. As disposições legais do direito de venda relativas às garantias de defeitos aparentes ou ocultos não se aplicam às cessões contratuais entre locador financeiro e locatário, a contar da data do exercício da opção de compra;
- * renovar, em caso de acordo com o locador financeiro, a locação por período determinado e mediante o pagamento de uma renda a acordar pelas partes, atendendo a uma nova base locativa a determinar por mútuo acordo ou por perito;
- * restituir o bem locado no estado em que foi locado, atendendo ao desgaste resultante do seu uso normal.

O locatário pode exercer a opção de compra antes do termo do contrato, após um prazo mínimo estipulado no contrato de locação financeira. O preço do exercício corresponde ao capital em dívida a que acresce uma eventual comissão de compra antecipada estabelecida por mútuo acordo no contrato de locação financeira.

ARTIGO 26.º

O locatário não pode vender o bem locado, nem constituir-lo em garantia a favor de outro credor.

ARTIGO 27.º

Salvo estipulação em contrário no contrato de locação financeira ou em acordo posterior, os rendimentos e os proveitos obtidos através da utilização do bem locado, bem como todas as benfeitorias separáveis, realizadas mediante autorização escrita do locador financeiro, permanecem na titularidade do locatário.

As benfeitorias realizadas pelo locatário, sem o consentimento do locador financeiro, não dão lugar a indemnização em benefício do locatário, salvo estipulação contratual em contrário.

No caso de não exercer a opção de compra, o locatário que realize por sua conta benfeitorias ao bem locado, com o consentimento escrito do locador financeiro, que não sejam separáveis sem deteriorar o bem, deve, no termo do contrato de locação financeira e salvo disposição em contrário, ser compensado pelos custos de benfeitoria incorridos.

CAPÍTULO IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO FORNECEDOR

ARTIGO 28.º

O fornecedor tem a obrigação de entregar ao locatário os bens adquiridos e locados nos termos

e prazos estabelecidos no contrato de fornecimento.

A aceitação do bem ocorre com a remessa pelo fornecedor ao locador financeiro do auto de recepção assinado pelo locatário. O locatário pode, no momento da recepção do ou dos bens, fazer-se acompanhar por um perito. O locatário, apesar de assinar o auto de recepção, pode exercer contra o fornecedor uma ação direta em garantia por defeitos ocultos. Nos contratos de financiamento *Ijarah*, o locatário pode igualmente intentar, contra o locador financeiro, ação por defeitos ocultos.

ARTIGO 29.º

Em caso de não entrega do bem locado, entrega incompleta, entrega tardia, entrega não conforme com o contrato de fornecimento ou de evicção, o locatário ou em seu lugar o locador financeiro, pode exigir ao fornecedor a entrega de um bem conforme ao acordado ou a constituição de uma garantia de evicção. Adicionalmente, o locador financeiro pode exercer todas as medidas do direito ordinário para obrigar o fornecedor a cumprir as suas obrigações e a pagar uma indemnização por todos os prejuízos decorrentes da inexecução das suas obrigações contratuais.

ARTIGO 30.º

Para se isentar das obrigações previstas nos artigos 28.º e 29.º do presente decreto, o fornecedor deve provar que a não entrega, a entrega incompleta ou a entrega tardia do bem objeto do contrato de locação financeira é da responsabilidade do locador financeiro ou do locatário ou fruto de um caso de força maior.

TÍTULO IV

REGRAS ESPECÍFICAS DA LOCAÇÃO FINANCEIRA IMOBILIÁRIA

CAPÍTULO I

OBJETO E MODALIDADES

ARTIGO 31.º

A locação financeira imobiliária abrange:

- * a aquisição e a locação de imóveis construídos;
- * a aquisição de terreno e o financiamento de construções;
- * o financiamento de construções a realizar em terreno pertencente ao locatário.

O imóvel, objeto da locação financeira, deve satisfazer as exigências formais legais, fiscais e regulamentares relativas ao regime fundiário e ao regime dos bens públicos.

Salvo estipulação contratual em contrário, durante a realização das construções, o locatário apenas paga ao locador financeiro rendas antecipadas calculadas com base nos montantes efetivamente

desembolsados. As rendas especificadas no contrato são exigíveis a partir da data da receção pelo locatário da totalidade das construções.

No arrendamento para construção em terreno do locatário, o contrato de arrendamento deve conter, nomeadamente, as seguintes estipulações:

- * a autorização, pelo locatário ao locador financeiro, para a realização das construções convencionadas;
- * o acordo sobre a constituição de hipoteca sobre o terreno a favor do locador financeiro;
- * uma opção de compra do terreno em benefício do locador financeiro. Esta opção apenas pode ser exercida em caso de incumprimento provado, por parte do locatário, das obrigações contratuais que, pela sua natureza, justifiquem a resolução do contrato de locação financeira;
- * o valor monetário do exercício da opção de compra acima mencionado é estabelecido de forma certa pelas partes ou determinado por perito, encontrando-se sujeito à indexação anual convencionada no contrato;
- * a possibilidade de o locador financeiro recorrer aos tribunais competentes a fim de exercer a opção de compra do terreno, pelo preço convencionado, após consignação do referido valor junto de estabelecimento especializado em depósitos e consignações e, se necessário, junto de entidade bancária ou de notário e mediante resolução do contrato de locação financeira por incumprimento do locatário e de recusa de venda do terreno por parte do locatário.

CAPÍTULO II OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO E DERROGAÇÕES/EXCEÇÕES

ARTIGO 32.º

Salvo estipulação em contrário, estabelecido pelas partes, todas as obrigações e responsabilidades jurídicas e fiscais relativas à detenção ou ao uso do bem transmitem-se para o locatário. O locatário deve, nomeadamente:

- * pagar todas as contribuições, impostos e demais obrigações similares relativas ao bem locado;
- * não realizar modificações do bem imobiliário locado e das suas dependências, suscetíveis de diminuir o gozo do bem;
- * realizar, por conta própria nos locais locados, todas as reparações necessárias que geralmente incumbem aos proprietários.

ARTIGO 33.º

Durante a vigência do contrato de locação financeira, o bem imobiliário locado não pode ser objeto de constituição de estabelecimento comercial.

ARTIGO 34.º

No termo do prazo estipulado no contrato de locação financeira, e não tendo sido exercido o direito de opção de compra, não pode o locatário pretender permanecer no bem locado. O locatário não pode igualmente usufruir da propriedade comercial e da constituição de um fundo de comércio sobre o imóvel locado e está obrigado, salvo disposição em contrário, a restituir o bem locado livre de qualquer ocupante.

ARTIGO 35.º

As disposições do Ato Uniforme da OHADA relativo ao Direito Comercial Geral referentes ao estabelecimento comercial, aos arrendamentos comerciais, à locação-gestão e às locações não são aplicáveis às relações entre locador financeiro e locatário.

TÍTULO V RESPONSABILIDADE CIVIL E PENAL

CAPÍTULO I RESPONSABILIDADE CIVIL

ARTIGO 36.º

O locador financeiro é responsável pelo incumprimento das suas obrigações legais e contratuais, podendo o locatário ou o fornecedor responsabilizar judicialmente o locador financeiro pelos prejuízos causados.

Havendo incumprimento grave pelo locador financeiro das obrigações contratuais assumidas, que impeçam a utilização pelo locatário dos bens locados, pode o locatário resolver o contrato de locação financeira.

ARTIGO 37.º

O locatário é responsável pelas perdas e danos causados a terceiros ou a bens decorrentes da posse e utilização do bem locado.

Esta responsabilidade não cobre os danos provocados pelos defeitos que são da responsabilidade direta do fornecedor ou do fabricante perante o locatário.

O locatário assume totalmente a responsabilidade civil e eventualmente penal pelos danos causados pelos bens locados em conformidade com a legislação em vigor.

Não sendo a destruição do bem locado imputável ao locador financeiro, deve o locatário continuar a

pagar as rendas estipuladas no contrato de locação financeira. Nos contratos de financiamento Ijarah, as partes podem limitar a responsabilidade do locatário.

ARTIGO 38.º

O locatário assume todas as obrigações e riscos associados aos bens locados, nomeadamente a perda total, danos, roubo, montagem incorreta, instalação ou utilização dos bens que impossibilitem o uso conforme as suas especificações técnicas e comerciais, assim que os bens sejam colocados à sua disposição, salvo estipulação contratual em contrário.

ARTIGO 39.º

O locatário deve reparar os danos causados por terceiros aos bens locados. Este pode agir contra os terceiros responsáveis, para reaver as despesas suportadas pelos seus atos. Nos contratos de financiamento Ijarah, as partes podem limitar a responsabilidade do locatário. O locatário deve notificar o locador financeiro por escrito de toda a perturbação ao gozo dos bens locados causada por terceiros, e de eventuais reivindicações de terceiros relativas à propriedade dos bens locados. O locatário deve notificar o locador financeiro no prazo de sete dias a contar da data a partir da qual o locatário teve conhecimento destes factos. O locatário é responsável perante o locador financeiro por todos os prejuízos causados em decorrência da falta de notificação.

CAPÍTULO II RESPONSABILIDADE PENAL

ARTIGO 40.º

O locatário que usurpa a qualidade de proprietário de um bem objeto de um contrato de locação financeira, desvia o bem ou recusa a sua restituição, alegando, nomeadamente, a titularidade do bem locado por incorporação no imóvel, é punido com pena de prisão máxima de 1 a 5 anos e com multa máxima de 300.000 a 3.000.000 francos CFA, em conformidade com a legislação aplicável na Guiné-Bissau.

O locatário que, em violação do artigo 26.º do presente decreto, venda o bem locado ou o constitui em garantia é condenado com pena máxima de 1 a 5 anos de prisão e a uma multa máxima de 300.000 a 3.000.000 francos CFA, em conformidade com a legislação aplicável na Guiné-Bissau.

ARTIGO 41.º

Toda pessoa que impedir a fixação de placas de identificação previstas no artigo 24.º do presente decreto, ou que as destrua, extravie ou oculte antes da transmissão ao locatário da propriedade do bem, é punida com pena máxima de prisão de 2 meses

a 1 ano e uma multa máxima de 50.000 a 500.000 francos CFA, em conformidade com a legislação aplicável na Guiné-Bissau.

A conduta fraudulenta que visa dissimular perante terceiros, os direitos do locador financeiro relativos ao bem locado, é punível nos termos indicados no parágrafo anterior.

TÍTULO VI

DENÚNCIA E RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO FINANCEIRA E VIAS DE RECURSO

CAPÍTULO I

DENÚNCIA E RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO FINANCEIRA

ARTIGO 42.º

O contrato de locação financeira cessa no termo do prazo estipulado. Pode, igualmente, terminar antes do prazo contratual por mútuo acordo entre partes.

ARTIGO 43.º

O locatário deve, no termo do contrato de locação financeira e por iniciativa própria, restituir o bem ao locador financeiro, salvo se exercer o direito de opção de compra ou o contrato for renovado. Se não o fizer, a recuperação do bem segue os trâmites indicados nos artigos 45.º a 49.º do presente decreto.

ARTIGO 44.º

Salvaguardando a aplicação das disposições previstas no título VII do presente decreto, a rutura do contrato de locação financeira durante a vigência do período de irrevogabilidade, se for causada pelo locatário, nomeadamente por não pagamento de uma ou mais rendas, obriga-o a pagar ao locador financeiro a totalidade das rendas vencidas e não pagas, a que acrescem os juros e uma indemnização. O montante mínimo dessa indemnização não pode ser inferior ao montante das rendas vincendas, salvo disposição contratual em contrário.

O locador financeiro exerce os seus direitos através da recuperação dos bens locados, nos termos estipulados nos artigos 45.º e 46.º do presente decreto, assim como por via do exercício do seu privilégio sobre os ativos realizáveis do locatário e, se necessário, sobre o seu património.

ARTIGO 45.º

Encontrando-se o contrato de locação financeiro constituído por escritura pública e se a fórmula executória for aposta ao contrato, o locador financeiro, munido de cópia autenticada por notário, pode, caso o locatário não tenha pago uma ou mais rendas e não se encontre a correr processo coletivo de apuramento do passivo, proceder por via judicial à recuperação dos bens locados que se encontrem na

posse do locatário, dos seus herdeiros, funcionários, parceiros ou junto de terceiros.

CAPÍTULO II VIAS DE RECURSO

ARTIGO 46.º

Encontrando-se o contrato de locação financeira constituído por documento particular, o locador financeiro pode, de forma a recuperar o seu bem e passados quinze dias sobre interpelação judicial em que não tenha obtido resposta, proceder de uma das seguintes formas:

- * apresentando requerimento no Tribunal do Comércio. Neste caso, o tribunal competente decide, no prazo de um mês após a data de apresentação do requerimento, da restituição dos bens móveis em locação financeira ou da expulsão do locatário do imóvel objeto do contrato de locação financeira;
- * requerendo a injunção para entrega ou restituição do bem, nos termos previstos no Ato Uniforme da OHADA relativo à Organização dos Processos Simplificados de Cobrança e Execução;
- * apresentando providência cautelar insuscetível de oposição, a decidir de imediato pelo presidente do tribunal competente do domicílio do locatário. O recurso interposto pelo locatário contra esta providência cautelar não suspende a sua execução.

A recuperação de bem rolante que tenha livrete de circulação é efetuada com a colaboração da polícia ou da guarda nacional. O oficial de posto de polícia ou o comandante da guarda nacional do local do pedido de assistência emite um mandado de procura dirigido a todo o território nacional.

No caso de apreensão do veículo em outro local, deve ser reencaminhado para o local onde foi emitido o mandado de procura de forma a ser entregue ao oficial de justiça responsável pela execução.

ARTIGO 47.º

O locador financeiro que recupere o seu bem nos termos dos artigos 45.º e 46.º do presente decreto, pode vendê-lo ou celebrar uma nova locação financeira com outra pessoa singular ou coletiva, não obstante a contestação do locatário.

ARTIGO 48.º

O locatário faltoso não pode beneficiar de qualquer prazo adicional para cumprir com a obrigação de restituição dos bens locados a qual não constitui uma obrigação de pagamento no sentido do Ato Uni-

forme da OHADA relativo à Organização dos Processos Simplificados de Cobrança em vias de Execução.

TÍTULO VII EFEITOS DA DISSOLUÇÃO E DOS PROCESSOS COLETIVOS DE APURAMENTO DO PASSIVO SOBRE O CONTRATO DE LOCAÇÃO FINANCEIRA

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES RELATIVAS AO LOCATÁRIO

ARTIGO 49.º

Em caso de dissolução, processo preventivo, processo de recuperação judicial ou de liquidação de bens do locatário, o bem locado não responde pelas suas dívidas para com os credores quirografários ou privilegiados, independentemente do respetivo estatuto jurídico ou do nível de prioridade, considerados individualmente ou constituídos em massa de credores dentro de um processo judicial coletivo.

No caso de processo de recuperação judicial ou de liquidação dos bens do locatário, o administrador de insolvência pode, nos sessenta dias a contar da data da sua designação, optar por dar continuidade ao contrato de locação financeira nas condições acordadas ou por resolver o contrato.

No final do período mencionado no parágrafo 2 do presente artigo, e não tendo o locador financeiro recebido uma notificação da decisão do administrador de insolvência, o bem locado deve ser restituído ao locador financeiro.

ARTIGO 50.º

Na falta de publicidade do contrato de locação financeira, o locador financeiro apenas pode reivindicar o bem nas condições previstas nos artigos correspondentes do Ato Uniforme da OHADA relativo à Organização dos Processos Coletivos de Apuramento do Passivo. Tendo publicitado o contrato de locação financeira, o locador financeiro é dispensado de recorrer à ação de reivindicação, nos termos acima mencionados, podendo recorrer à ação de restituição.

No caso de o administrador de insolvência informar o locador financeiro da sua decisão de prosseguir a execução do contrato de locação financeira e de não exercer a opção de compra no termo do contrato, o bem locado é restituído de pleno direito e imediatamente ao locador financeiro.

Sem prejuízo dos parágrafos anteriores, o locador financeiro tem o direito de reclamar o pagamento das rendas e dos demais montantes resultantes do contrato de locação financeira, exigíveis até à restituição dos bens, assim como uma indemnização

pela fruição, proporcional à última renda faturada, pelo período que ultrapassa a data do termo do contrato de locação financeira.

ARTIGO 51.º

Se o locatário, em situação de processo coletivo de apuramento do passivo, não pagar uma renda na data do seu vencimento, o locador financeiro pode notificar o administrador de insolvência para obter o pagamento comunicando-o, através de um pré-aviso de resolução contratual, em conformidade com as modalidades previstas no artigo correspondente do Ato Uniforme da OHADA relativo à Organização de Processos Coletivos de Apuramento do Passivo.

ARTIGO 52.º

Atribuindo o contrato de locação financeira, ao locador financeiro, um direito de cobrança de juros de mora, a instauração de um processo judicial de recuperação ou de liquidação de bens de um locatário dá lugar à aplicação do artigo correspondente do Ato Uniforme da OHADA relativo à Organização de Processos Coletivos de Apuramento do Passivo.

CAPÍTULO II

DISPOSIÇÕES RELATIVAS AO LOCADOR FINANCEIRO

ARTIGO 53.º

No caso de dissolução, processo preventivo, processo de recuperação judicial ou de liquidação de bens do locador financeiro, o bem locado não pode ser objeto de qualquer ação judicial intentada pelos seus credores, quirografários ou privilegiados de qualquer estatuto jurídico e com qualquer nível de prioridade, considerados individualmente ou constituídos em massa de credores dentro de um processo judicial coletivo.

No caso de dissolução, processo preventivo, processo de recuperação judicial ou de liquidação de bens do locador financeiro, o locatário pode:

- * continuar o contrato de locação financeira nas condições iniciais do contrato e exercer a opção de compra na data estabelecida no contrato;
- * entregar o bem locado ao liquidatário ou ao administrador de insolvência, notificando-o da resolução do contrato de locação financeira e

associar-se aos demais credores para recuperar as somas pagas ao locador financeiro após dedução das rendas pagas referentes ao período de utilização do bem locado.

ARTIGO 54.º

A transmissão dos direitos do locador financeiro relativos ao bem para terceiro, na decorrência de processo coletivo de apuramento de passivo, implica a transmissão de todos os direitos do anterior locador financeiro e de todas as obrigações estipuladas no contrato de locação financeira. O terceiro não pode recuperar os bens locados nem resolver o contrato de locação financeira, salvo se o locatário não cumprir as obrigações estabelecidas no contrato de locação financeira.

TÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

ARTIGO 55.º

As sociedades constituídas anteriormente à entrada em vigor do presente decreto, independentemente da qualificação atribuída às suas operações, que realizam usualmente contratos de locação financeira nos termos do presente decreto, dispõem de um prazo de doze meses a contar da entrada em vigor do presente decreto, para regularizar a sua atividade.

CAPÍTULO II

DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 56.º

Cabe ao Banco Central dos Estados da África Ocidental estabelecer, se necessário, as modalidades de aplicação do presente decreto.

ARTIGO 57.º

São revogadas todas as disposições contrárias ao presente decreto.

Aprovado em Conselho de Ministros, em 4 de outubro de 2017. — O primeiro-ministro, **Umaro Sissoco Embaló**. — O ministro de Estado da Economia e Finanças, **João Alage Mamadu Fadia**.

Promulgado em 6 de junho de 2018.

Publique-se.

O Presidente da República, **José Mário Vaz**.