

REPÚBLICA DE ANGOLA
GOVERNO DA PROVÍNCIA DE LUANDA

EDITAL

Justino José Fernandes, Governador da Província de Luanda:

Pelo presente torno público que, por deliberação do Governo da Província de Luanda de 26 de Outubro de 1993, foi aprovada uma postura que regula a concessão de terrenos na província de Luanda, em virtude da postura nº 75, de 14 de março de 1964, da Ex-Câmara Municipal de Luanda, que regulava essa modalidade de concessão não abranger todo o espaço territorial da província.

A aprovação da referida postura surge em obediência ao disposto no artigo 3º do decreto nº 46-A/92, de 9 de Setembro, que recomenda os Governos provinciais a procederem as devidas adaptações às posturas que versam sobre o direito de superfície, por forma a tornar viável a sua aplicação.

Assim, e pelas razões apontadas e visto o disposto no nº 5 do artigo 12º da Lei nº 21/88, de 31 de Dezembro, fica a Postura aqui reproduzida nos termos seguintes:

POSTURA Nº 1/96, de 5 de julho
REGIME JURÍDICO DA CONCESSÃO DE
TERRENOS NA PROVÍNCIA DE LUANDA

DR Nº 28 III Série.

Artigo 1º

A concessão de terrenos, propriedade do Governo da Província de Luanda, será feita em regime de direito de superfície, quaisquer, que sejam a localização, natureza e fins das edificações a realizar e tipo de construção adoptado, e nos termos dos artigos seguintes.

Artigo 2º

1. A concessão de terrenos em regime de direito de superfície, pelo Governo da Província, será feita mediante hasta pública, e será da sua exclusiva iniciativa, ponderadas as necessidades de urbanização.

2. Poderá todavia, qualquer pessoa singular ou colectiva requerer que determinado terreno, ou conjunto de terrenos, propriedade do Governo da Província, seja posto em praça, sem que, no entanto, o seu deferimento assegure ao requerente, o direito de preferência.

3. O G.P.L poderá ainda, quando o interesse público assim o justifique adjudicar determinados terrenos a pessoas singulares ou colectivas, com dispensa de hasta pública, estipulando-se na respectiva escritura as condições de constituição, modificação ou extinção do direito de superfície.

Artigo 3º

1. O Governo da Província poderá definir áreas destinadas a construção de casas económicas, estabelecendo para o efeito modalidades provisórias de concessão dos respectivos terrenos.

2. Podem usufruir da prerrogativa de superficiários de qualquer número de terrenos, com dispensa de hasta pública do respectivo direito de superfície, as pessoas morais e singulares, que comprovem a incapacidade de aquisição de terrenos em hasta pública, por si ou pelos seus beneficiários, quando os terrenos se destinem a construção de casas económicas ou de renda limitada.

3. O direito de superfície quando constituído em benefício de pessoas morais, as despesas de urbanização decorrerão por conta do superficiário, devendo então estabelecer-se contrato com o Governo da Província onde constarão as condições de amortização.

Artigo 4º

direito preferencial

1.0 Governo da Província, no seu interesse social, poderá considerar preferentes na concessão do direito de superfície, os titulares de quaisquer direitos sobre os terrenos susceptíveis de hasta pública e ainda os que exerçam ocupação de facto sobre os mesmos.

2. Ocorrendo cumulação das situações previstas no número anterior, em mais de uma pessoa, caso em que terão ambas iguais oportunidades: concorrerão em hasta pública entre si, antes dos demais interessados.

3. Sómente serão considerados preferentes os titulares de direitos e ocupantes de facto, anteriores a publicação da presente Postura e que forem comprovadas pelos seus beneficiários até a data anterior à hasta pública.

*Isende ehen
az nigen*

Artigo 5º

A Direcção dos Serviços de Planeamento e Gestão Urbana, sob responsabilidade civil e disciplinar do seu Director e respectivos chefes de Departamento, nas suas informações, descreverão devidamente o terreno a conceder, referindo especialmente a sua situação, a importância urbana, os trabalhos com infraestruturas iniciados ou projectados no local; informação se o terreno se encontra compreendido no foral, se sobre o mesmo ou em parte dele recaem pretensões anteriores; finalmente deverá emitir parecer fundamentado sobre a conveniência da concessão, tendo em consideração futuras necessidades do Governo da Província em arruamentos, embelezamentos ou construções para serviços próprios de harmonia com o plano de urbanização existente ou estudos em cursos.

Artigo 6º

A hasta pública terá lugar perante uma Comissão composta de cinco membros, nomeada pelo Governador, e será anunciada com, pelo menos, trinta dias de antecedência, por editais afixados nos lugares públicos, no Diário da República II Série e na imprensa local, assinados pelo Director dos Serviços Administrativos, dos quais conste a data, hora e o local da hasta pública, a situação do terreno, a área e confrontações, a base de licitação, o valor das benfeitorias se as houver, os condicionamentos a que deve obedecer a construção e as principais condições de concessão.

Artigo 7º

A base de licitação por metro quadrado, dos terrenos a conceder, bem como as benfeitorias nele incorporadas, se as houver, serão determinadas por meio de avaliação feita pela Comissão competente, nomeada pelo Governador, e confirmada por deliberação do Governo da Província.

Artigo 8º

1.No dia da arrematação, o Presidente da Comissão, à hora designada, mandará anunciar a abertura da praça e pôr a lanços o terreno a conceder.

2.O Presidente da Comissão tomará nota dos licitantes e dos preços que ofereçam e, quando depois de meia hora tiver cessado a licitação, declarará, em voz alta, qual o maior lanço e o nome de quem o ofereceu.

3.Qualquer pessoa singular ou colectiva poderá licitar desde que, até a abertura da praça, faça um depósito provisório correspondente a, no mínimo, 5%(cinco por cento) do preço mínimo previsto, que lhe será restituído depois de cessar a arrematação, no caso de não ter oferecido maior lanço.

4.Quando a pessoa singular ou colectiva que sugeriu a hasta pública do terreno não tiver licitado, perderá a favor dos cofres do Governo da Província, a importância do depósito efectuado.

5.Em seguida, o Presidente da Comissão declarará encerrada a praça e fará, por intermédio do Secretário da Comissão, lavrar o respectivo auto, que será assinado por todos os seus membros e pelo arrematante.

Artigo 9º

1.Havendo preferente, a hasta pública realizar-se-á inicialmente sómente com a participação deste, que poderá arrematar a concessão pelo preço previsto.

2.No caso de mais de um preferente, será aberta licitação entre eles, na mesma forma prevista no artigo anterior.

3.Não sendo arrematada a concessão, terá continuidade a sessão de hasta pública, com a participação de todos os demais.

Artigo 10º

Não havendo quem ofereça preço superior a base de licitação, será a praça considerada deserta.

Artigo 11º

1. O direito de superfície adjudicar-se-á provisoriamente ao licitante que maior lance ofereceu.

2. A adjudicação, porém, só será válida depois de convertida em definitiva, por deliberação do Governo da Província.

Artigo 12º

1. O arrematante que ofereceu maior lance deverá pagar o preço nas seguintes modalidades:

a) à vista, o preço global, nos 5 (cinco) dias subsequentes à comunicação da adjudicação provisória;

b) a prazo, conforme condições estipuladas no edital de hasta pública, sendo o sinal, de no mínimo 20% (vinte por cento) do preço oferecido, pago até 5 (cinco) dias da data da comunicação da adjudicação provisória;

2. Dos valores dos pagamentos à vista ou do sinal serão deduzidas as cauções de inscrição e de arrematação.

3. No caso de pagamento a prazo, ao valor das prestações será acrescido o juro legal, podendo ainda ser promovida forma adequada para assegurar a manutenção do seu poder aquisitivo.

4. O pagamento só será considerado pleno quando ocorrer o realojamento, na forma e sob as condições previstas nesta Postura.

Artigo 13º

1. Os superficiários pagarão uma pensão anual a determinar pelo Governo da Província, no acto da celebração da escritura de concessão do direito de superfície.

2.

Artigo 14º

Efectuado o pagamento a que se refere o artigo 12º, será lavrada pelo Gabinete Jurídico e de Coordenação de Projectos a escritura pública de constituição do direito de superfície à pessoa singular ou colectiva que ofereceu maior lance.

Artigo 15º

1. Com a adjudicação definitiva, o superficiário entrará logo no uso e fruição do terreno, e deverá, no prazo de 1(um) ano, a contar da referida adjudicação, sujeitar à aprovação do órgão responsável do Governo da Província o projecto de construção, de acordo com os condicionamentos da construção e de acordo com o Regulamento das Edificações Urbanas.

2. Os prazos para aproveitamento do terreno serão contados a partir da adjudicação definitiva, e fixados improrrogavelmente:

- a) Em dois anos, para as zonas residenciais;
- b) Em três anos, para as zonas comerciais ou mistas;
- c) Em quatro anos, para as zonas industriais.

3. Em casos especiais e na hipótese de obras que, pela sua grandeza, justifiquem um maior prazo, será o mesmo fixado segundo o prudente arbítrio do G.P.L.

Artigo 16º

Na escritura do direito de superfície serão inseridas as seguintes cláusulas:

1. Deveres do superficiário:

- a) Construir um edifício com as características e no prazo acordado ou determinado pelo Governo da Província;
- b) Conservar o edifício e as suas dependências, como faria um proprietário prudente.



- c) Aplicar o edificio ao fim convencionado;
- d) Pagar o preço da hasta pública e a pensão anual, em dinheiro, ou como fôr inicialmente estabelecido.
- e) Não ceder os seus direitos sem prévia autorização do Governo da Província.

2. Direitos do superficiário:

- a) De propriedade do edificio que construir no terreno, enquanto o direito de superfície lhe pertencer;
- b) O de ser indemnizado, nas condições fixadas no artigo 19º, quando, no termo do direito de superfície, a propriedade do edificio passar para o Governo da Província, ou quando se der a reversão nos termos dos artigos 18º e 20º.
- c) O de preferência em nova constituição, do direito de superfície, se este se tiver extinguido;
- d) O de preferência na alienação do terreno.

Artigo 17º

O direito de superfície reverte para o Governo da Província, sem direito a qualquer indemnização para o superficiário:

- a) Se este não construir o edificio no prazo que fôr determinado pelo Governo da Província, ou se entre as características do edificio e as do projecto aprovado, houver diferença substancial;
- b) Se, no caso de destruição do edificio, o superficiário o não reconstruir dentro do prazo razoável que, para esse efeito, lhe fôr fixado pelo G.P.L..

Artigo 18º

O Governo da Província pode ainda obter a reversão do direito de superfície, mediante justa indemnização:

- a) Quando o edifício não tiver as características do projecto aprovado, mas a diferença não fôr substancial;
- b) Quando o superficiário não pagar a pensão relativa a dois anos consecutivos.

Artigo 19º

A indemnização a pagar ao superficiário consistirá no valor real do edifício ao tempo em que a indemnização se calcular, tomando-se como base o custo da construção a esse tempo, e descontando-se as depreciações derivadas do mau estado de conservação e de outras causas.

Artigo 20º

Quando o superficiário se tenha proposto construir um edifício para habitação própria, arrende o edifício ou ceda a terceiros, por qualquer título, o uso e fruição do mesmo, sem autorização dada por escrito pelo G.P.L., poderá este obter a reversão do direito de superfície.

Artigo 21º

Da escritura pública de constituição do direito de superfície constarão, além das cláusulas acordadas entre o G.P.L. e o superficiário, o disposto no artigo 16º e estipular-se-á que no omisso, se observarão os preceitos dos artigos 21º a 29º da Lei nº 2.030, do Decreto nº 46-A/92, os artigos 1524º a 1542º do Código Civil e da Lei geral que se mostrar aplicável.

Artigo 22º

O direito de superfície será constituído por um prazo mínimo de 25 anos e máximo de 60 anos, renováveis por tempo a acordar no acto da sua constituição, contando que o G.P.L. notifique o superficiário com a antecedência de dois anos do termo do prazo inicial acordado.

Artigo 23º

As concessões de direito de superfície poderão ser transferidas, pelos respectivos beneficiários, após análise e anuência do G.P.L., e com o pagamento de uma taxa de 5%(cinco por cento) do montante envolvido na transferência.

Artigo 24º

Poderão habilitar-se à concessão de terrenos todas as pessoas singulares ou colectivas.

Artigo 25º

As pessoas colectivas poderão habilitar-se a concessão de terrenos pelo Governo da Província, desde que provem a regularidade da sua constituição e exibam o último comprovativo da contribuição industrial, caso se tratem de sociedades comerciais.

Artigo 26º

1. Todas as concessões efectuadas à título precário e provisório ficam sujeitas à presente Postura no que concerne a constituição do direito de superfície, devendo os respectivos concessionários proceder a regularização da sua situação no prazo que lhes fôr estabelecido pelo G.P.L..

2.A Direcção dos Serviços de Planeamento e Gestão Urbana procederá a inventariação de todas as concessões até aqui efectuadas e verificará a sua regularidade.

3.Realizada a tarefa prevista no número anterior a mesma Direcção apresentará ao Governo da Província a lista contendo a identificação dos talhões e o número do título de concessão que se regerão pela presente Postura e das concessões sujeitas a anulação.

4.Os beneficiários de concessões sujeitas a anulação bem como aqueles cujas concessões se regerão pela presente Postura serão devidamente notificados.

5.O Governo da Província deliberará um prazo para os beneficiários de concessões não sujeitas a anulação liquidarem as respectivas dívidas, findo o qual serão as mesmas anuladas e as benfeitorias nele erguidas reverterão a favor do G.P.L., sem qualquer indemnização

Artigo 27º

As ocupações à título precário e provisório de terrenos, propriedade do Governo da Província de Luanda, reger-se-ão por Regulamento próprio.

Artigo 28º

As dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Postura serão resolvidas por despacho do Governador da Província.

Artigo 29º

Esta Postura entra imediatamente em vigôr.

Para constar se deu a este Edital a devida publicidade.

Gabinete do Governador da Província de Luanda, em
Luanda, aos _____ de Julho de 1994.

O Governador da Província

Justino José Fernandes