

## O Investimento Imobiliário e o Direito de Superfície

26/12/2012



Filipa Arantes Pedroso



Ilda Simões Fernandes

### **Advogadas da Morais Leitão, Galvão Teles, Soares da Silva**

Embora a Constituição Angolana reconheça a propriedade privada com alguma amplitude, a denominada Lei de Terras (1) é mais restritiva. Assim, ainda que de acordo com a legislação aplicável, seja possível a transmissão da propriedade de algumas categorias de terrenos do domínio privado do Estado para particulares, raramente se utiliza a transmissão da propriedade plena.

O Governo Angolano está a criar condições para celebrar contratos de compra e venda de terrenos a particulares, pois até à data, apenas os prédios urbanos para habitação têm sido vendidos a particulares com base na legislação aplicável à venda do património habitacional do Estado (2).

Por outro lado, a propriedade de terrenos rurais não pode ser transmitida a pessoas singulares ou a pessoas colectivas de direito privado.

Até à data a figura jurídica mais utilizada em Angola tem sido o direito de superfície, quer porque é temporário, quer porque está sujeito a determinadas condições que permitem ao Estado reaver a propriedade plena em caso de incumprimento pelo superficiário das condições acordadas na constituição do direito de superfície. A figura da promessa de constituição de direito de superfície também utilizada, permite a verificação de determinadas condições que o particular deverá reunir antes da transformação do contrato promessa em contrato definitivo com a outorga da escritura pública de constituição de direito de superfície.

O direito de superfície é regulado pela Lei de Terras – Lei n.º 9/04 de 9 de Novembro, pelo Regulamento Geral de Concessão de Terrenos - Decreto nº 58/07 de 13 de Julho, pelo Código Civil Angolano e, ainda, pelo Código do Registo Predial e legislação complementar, consistindo, tal como no direito Português, na faculdade de construir ou manter uma obra em terreno alheio ou de nele fazer ou manter plantações.

É admissível a constituição do direito de superfície, a favor de pessoas singulares nacionais ou estrangeiras e de pessoas colectivas com sede em Angola ou no estrangeiro, sobre terrenos rurais e urbanos integrados no domínio privado do Estado ou das autarquias locais.

O direito de superfície é constituído na maior parte das vezes pela via de contrato a celebrar entre o Estado e o particular, podendo também resultar da alienação de obra ou árvores já existentes, separadamente da propriedade do solo, como é óbvio.

Este direito é constituído, inicial e provisoriamente, por um período fixado de acordo com as especificidades das condições exigidas, em regra, até ao máximo de cinco anos, convertendo-se em definitivo se, no decurso do prazo fixado, forem cumpridos os índices de aproveitamento útil e efectivo previamente estabelecidos e o terreno estiver demarcado definitivamente. O direito de superfície não pode ser constituído por prazo superior a sessenta anos, mas é renovável por períodos sucessivos se nenhuma das partes se opuser a essa renovação.

A título de preço, o superficiário fica obrigado a pagar uma prestação anual contratualmente estabelecida, ou pode, em alternativa, optar por pagar o preço numa única prestação, que resultará da multiplicação do valor da prestação anual pelo número de anos pelos quais o contrato é celebrado.

No que se refere à cessação do direito de superfície a lei prevê que o mesmo se extinga:

- (i) pelo decurso do prazo;
- (ii) quando ao terreno seja dada finalidade diferente da autorizada;
- (iii) quando não seja exercido ou o terreno não seja aproveitado nos prazos e termos contratuais ou, sendo o contrato omissivo, durante três anos consecutivos ou seis anos interpolados;
- (iv) quando seja exercido em violação do fim económico e social que o justificou;
- (v) ocorrendo expropriação por utilidade pública; e
- (vi) em caso de desaparecimento ou inutilização do terreno.

Em relação aos terrenos rurais, acrescem ainda as seguintes causas de caducidade:

- (i) não ter sido iniciado o aproveitamento dentro de seis meses após a constituição ou no prazo contratual fixado;
- (ii) ter sido interrompido o aproveitamento durante três anos consecutivos ou seis anos interpolados;
- (iii) terem sido alteradas as finalidades, ou não terem sido cumpridas as cláusulas contratuais respeitantes ao plano de exploração;

(iv) ter sido celebrado subarrendamento sem precedência de autorização do proprietário do solo ou nos casos em que é proibido.

No caso de ser declarada a extinção do direito de superfície, reverte à posse do proprietário do solo: (i) o terreno concedido; (ii) as benfeitorias incorporadas no imóvel; (iii) tantos vigésimos do respectivo preço ou prestação quantos os anos em que o imóvel esteve na posse do superficiário sem aproveitamento, sendo restituído a este o excesso do preço.

---

(1) Lei nº 9/04 de 9 de Novembro e Decreto 58/07 de 13 de Julho.

(2) Lei nº 12/01 de 14 de Setembro que revogou parcialmente a Lei nº 19/91 de 25 de Maio.