(Unidade-Disciplina-Trabalho)

DECRETO N.º 063/2014

Considerando que o Governo da República Democrática de São Tomé e Príncipe pretende implementar o Plano EXPU GONGÁ, plano de Desenvolvimento Urbano, visando definir e estabelecer os parâmetros para uma expansão equilibrada e organizada da cidade de São Tomé, prevendo a concepção da forma de ocupação urbana que possa servir de base aos projectos de arquitectura e infra-estruturação da área de intervenção;

Considerando que, o Estado não tem condições financeiras para suportar as despesas decorrentes do empreendimento que se ambiciona edificar;

Havendo necessidade de enquadramento circunstanciado do modelo que se pretende adoptar para a constituição do direito de superfície de modo a viabilizar a execução das Edificações e Infra-estruturas do Loteamento na Zona de Expansão Urbana da Cidade de São Tomé, Sector Norte, entre Gongá – Santo Amaro – Aeroporto;

Cientes de que a elaboração de um Decreto-Lei sobre o direito de superfície, nos termos previstos no Código Civil, colmata os imprevistos e lacunas encontrados no regulamento de licitação e contratações públicas aprovada pela Lei n.º 8/2009, de 26 de Agosto;

Assim;

1

Nestes termos, para efeitos do previsto no n.º 2 do artigo 12.º da Lei n.º 3/91 de 31 de Julho, *ex vi* do previsto no artigo 1527.º do Código Civil em vigor e no uso das faculdades conferidas pela alínea c) do artigo 111.º da Constituição da República, o Governo da República Democrática de São Tomé e Príncipe, decreta o seguinte:

Artigo 1.º Noção

Para efeitos deste diploma o direito de superfície consiste na faculdade de construir temporariamente, uma obra em terreno alheio.

Artigo 2.º Objecto

1. O presente Decreto tem por objecto estabelecer o regime jurídico aplicável à cedência a título de direito de superfície dos terrenos que constituem o domínio privado do Estado para efeitos de Empreitada de Obras Públicas para a Concepção e a Execução das Edificações e Infra-estruturas do Loteamento na Zona de Expansão Urbana da Cidade de São Tomé, Sector Norte, entre Gongá — Santo Amaro — Aeroporto, devidamente aprovada, fazendo parte integrante do presente diploma.

2. Tendo por objecto a construção de uma obra, o direito de superfície abrange a parte coberta pela edificação e a parte descoberta que lhe serve de logradouro.

Artigo 3.º Forma

- 1. Para efeitos deste diploma, a cedência dos terrenos do domínio privado do Estado a que alude a Lei n.º 3/91 é efectuada pela constituição do direito de superfície à favor de particulares através de escritura pública que deve incluir, além das condições especiais da cedência, a submissão desta às condições gerais previstas nos termos do contrato a ser assinado.
- 2. Antes da celebração da escritura pública, o superficiário deverá fazer prova do pagamento do imposto sobre transmissões onerosas e de que não é devedor de quaisquer contribuições ou impostos liquidados nos últimos cinco anos, no país de origem.

Artigo 4.º Prazo

- 1. O direito de superfície é constituído pelo prazo de 50 anos, com início na data da escritura, podendo ser prorrogada por períodos inferiores mediante avaliação do objecto, pelo sector competente e por acordo das partes.
- 2. A validade do direito atrás constituído cessa também quando se verificar a inexistência da parte coberta ou a sua definitiva falta de utilização para os fins predestinados, regressando o prédio rústico ao domínio privado do Estado.

Artigo 5.º Contraprestação

- 1. No acto de constituição do direito de superfície, o superficiário deve pagar uma contraprestação, na data da escritura pública de constituição do referido direito.
- 2. O valor da prestação resultará da avaliação a ser feita por uma Comissão ad hoc, presidida pela Direcção do Património do Estado.
- 3. A transmissão do direito constituído a outrem, condóminos, implica o pagamento destes ao Estado, de uma renda, actualizável nos termos da lei, a título de permilagem.
- 4. Em caso de mora no pagamento das devidas contraprestações, imputada exclusivamente aos condóminos, acrescem ao valor em dívida, os respectivos juros legais.
- 5. As prestações são sempre em dinheiro.

Artigo 6.º

Prazo para o início e conclusão das obras

- 1. O título de constituição do direito de superfície deve fixar os prazos para o início e conclusão das obras, sendo este último estabelecido em função do tempo médio previsto como necessário para a execução das obras projectadas.
- 2. Em casos especiais devidamente justificados, e como tal aceites pelo Ministério de Obras públicas Recursos Naturais e Meio Ambiente, poderão os prazos referidos no

número anterior serem prorrogados por um ou mais períodos, mediante solicitação do superficiário, sem que, no conjunto, ultrapassem um terço do período inicial.

Artigo 7.º

Fruição do solo antes do início da obra

Enquanto não se iniciar a construção da obra, o uso e a fruição da superfície pertencem ao proprietário do solo, isto é, ao Estado.

Artigo 8.º Servidões

- 1. A constituição do direito de superfície importa a constituição das servidões necessárias ao uso e fruição da obra.
- 2. Se no título não forem designados o local e as demais condições de exercício das servidões, serão fixados, na falta de acordo, pelo tribunal.
- 3. A constituição coerciva da servidão de passagem sobre prédio de terceiro só é possível se, à data da constituição do direito de superfície, já era encravado o prédio sobre que este direito recaía.

Artigo 9.º

Incumprimento devido a caso de força maior

Em caso de força maior ou de circunstâncias especiais devidamente comprovadas que impossibilitem ou dificultem gravemente o cumprimento de alguma ou algumas das condições gerais e especiais da constituição do direito de superfície, deve o interessado expor, por escrito, tais factos ao Governo, através do Ministério de Obras Públicas, Recursos Naturais e meio Ambiente, que depois de se certificar da veracidade dos mesmos, submeterá o assunto à deliberação do Venerando Conselho de Ministros.

Artigo 10.º Penalidade

- 1. O não cumprimento dos prazos estipulados para o início e conclusão das obras por causa imputável ao superficiário implica, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 6.º, a imediata rescisão do contrato, revertendo para o Estado, o terreno e as edificações ou benfeitorias neles existentes, sem que ao Estado possa ser exigida a restituição de mais de cinquenta por cento das importâncias que lhe tenham sido pagas ou qualquer outra indemnização.
- 2. A falta de cumprimento de qualquer das condições gerais ou especiais da constituição do direito de superfície para a qual não esteja prevista penalidade especial, implica, para além do dever que incumbe ao superficiário de repor as coisas no estado anterior à violação, também aplica-se a rescisão nos moldes previstos no número anterior.
- 3. A não reposição no estado anterior à violação, deverá ser pago o equitativo em espécie, necessário para a referida reposição.

Artigo 11.º

Direito de Transmissão para realização das obras

- 1. O superficiário pode transmitir o lote ou loteamento de terreno e as construções neles realizadas sob reserva do cumprimento das seguintes condições de forma cumulativa:
 - a) Solicitação prévia e autorização do Membro do Governo que tutela as obras públicas;
 - b) Mediante a cessão da posição contratual;
 - c) O novo superficiário deverá pagar ao Estado um por cento do valor global pela cessão do contrato.

Artigo 12.º Dúvidas e Omissões

As dúvidas e omissões suscitadas na interpretação e aplicação do presente diploma serão resolvidas e sanadas pelas disposições previstas no Código Civil.

Artigo 13.º Entrada em Vigor

O presente Decreto entra em vigor após a sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros, aos 19 de Setembro de 2014.

O Primeiro-Ministro

Gabriel Arcano Ferreira da Costa

O Ministro da Plano e Finanças

Hélio Silva Vaz de Almeida

O Ministro das Obras Públicas, Infra-estruturas, Recursos Naturais e Meio Ambiente

Fernando da Silva Maquengo de Freitas

A Ministra da Justiça, Administração Pública e Assuntos Parlamentares

Edite Ramos da Costa Ten Jua

Promulgado em <u>23</u> / <u>10</u> /2014.

Publique-se.

O Presidente da República,

Manuel Pinto da Costa