



SEMINÁRIO  
SOBRE URBANISMO  
E HABITAÇÃO

PROJECTO DE DECRETO PRESIDENCIAL QUE APROVA A METODOLOGIA PARA  
A DEFINIÇÃO DO PREÇO DE TERRENOS CONCEDÍVEIS, POR CONTRATO DE  
DIREITO DE SUPERFÍCIE E DE OCUPAÇÃO PRECÁRIA.

njila



GOVERNO DE  
ANGOLA

minopuh.gov.ac  
Ministério das Obras Públicas  
Urbanismo e Habitação

# INDICE

1. ENQUADRAMENTO
2. OBJECTIVOS
3. METODOLOGIA DE CÁLCULO
4. FÓRMULA PARA DETERMINAÇÃO DO PREÇO DA CONCESSÃO POR DIREITO DE SUPERFÍCIE
5. FÓRMULA PARA DETERMINAÇÃO DO PREÇO DA CONCESSÃO POR OCUPAÇÃO PRECÁRIA
6. COEFICIENTES QUE COMPÕEM A FÓRMULA
7. MODALIDADE DE PAGAMENTO E LIQUIDAÇÃO
8. RECOLHA DE CONTRIBUIÇÕES
9. SIMULAÇÃO DO CÁLCULO DO PREÇO DO TERRENO

## ENQUADRAMENTO



A inexistência de critérios uniformes na determinação do preço a ser cobrado pela concessão de direitos fundiários em todo o território nacional, levou a que cada Entidade Concedente estabeleça-se de forma aleatória os preços pelas concessões por eles efectuadas.

Este facto leva a situações em que, numa mesma zona, para a concessão de terrenos com as mesmas características e finalidades, podem ser cobrados preços distintos, sem qualquer justificação.

Por esta razão, impõe-se a definição de uma metodologia para o cálculo do preço dos terrenos, nos termos da Lei de Terras, visando promover a justiça social, assente nos princípios da Legalidade, Equidade e Transparência na arrecadação da receita pública, tendo em conta o processo da Reforma Administrativa do Estado, onde se enquadra a implementação da Janela Única de Concessão de Direitos Fundiários.

# OBJECTIVO



Com o presente Decreto Presidencial pretende-se, no geral, estabelecer a metodologia de cálculo para determinação do preço dos terrenos concedíveis, por contrato de concessão de direito de superfície e de ocupação precária e, especificamente:

- a) Definir as regras e o procedimento para fixação do preço dos terrenos concedíveis por direito de superfície e direito de ocupação precária;
- b) Determinar os critérios para a concessão dos terrenos a preços acessíveis e moralizadores, com vista a facilitar o acesso a terrenos para construção de habitação, equipamentos sociais, serviços, promoção do sector primário e a melhoria do âmbito de negócios;
- c) Facilitar a determinação do valor venal dos terrenos a serem transmitidos.

# METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para o cálculo do preço pelas concessões de Direitos Fundiários, objecto do presente Diploma, é proposto o uso de uma fórmula paramétrica resultante de um polinómio.

Assim sendo, foi definido em proposta um valor único de base da terra de Kz 150,00 (cento e cinquenta Kwanzas), por metro quadrado, bem como os coeficientes a si agregados, tendo em conta a localização, aptidão, finalidade do terreno a ser concedido, infra-estruturas e serviços nele existentes.

O preço de base do terreno é reduzido para um terço do valor para as concessões feitas no âmbito dos projectos públicos de auxílio à habitação social, agricultura familiar e projectos habitacionais destinados especificamente a juventude

Pretende-se com a presente proposta, garantir justiça, equidade, e a uniformização da avaliação fundiária, na determinação do preço dos terrenos a serem concedidos pelas entidades a nível central e da administração local do Estado.

# FÓRMULA PARA DETERMINAÇÃO DO PREÇO DA CONCESSÃO POR DIREITO DE SUPERFÍCIE

O preço dos terrenos concedíveis em regime de Direito de Superfície, resulta do produto da multiplicação do valor base do terreno, pela área do terreno, tendo em conta os Coeficientes de Localização, Infra-estrutura e serviços, Finalidade e Aptidão do terreno, nos termos da seguinte fórmula:

$$PTDS = VBt \times At \times (1 + CL + CIS + CF + CAp)$$

PTDS = Preço do Terreno em regime de Direito de Superfície

VBt = Valor Base da Terra

At = Área do Terreno

CL = Coeficiente de Localização

CIS = Coeficiente de Infra-estruturas e Serviços

CF = Coeficiente de Finalidade;

CAp = Coeficiente de Aptidão

## FÓRMULA PARA DETERMINAÇÃO DO PREÇO DA CONCESSÃO POR DIREITO DE SUPERFÍCIE (CONT.)

O preço dos terrenos concedíveis em regime de Direito Fundiário de Ocupação Precária resulta do produto da multiplicação do preço base do terreno, pela área do terreno, tendo em conta os Coeficientes de Localização, Infra-estrutura e serviços, Finalidade e Aptidão do terreno, dividido pelo tempo da concessão, nos termos da seguinte fórmula:

$$\text{PDFOP} = \text{VBt} \times \text{At} \times (1 + \text{CL} + \text{CIS} + \text{CF} + \text{CAp}) / t$$

PDFOP = Preço do Terreno em regime de Direito Fundiário por Ocupação Precária;

VBt = Valor Base da Terra;

At = Área do Terreno;

CL = Coeficiente de Localização;

CIS = Coeficiente de Infra-estruturas e Serviços;

CF = Coeficiente de Finalidade;

CAp = Coeficiente de Aptidão;

t = Número de Meses.

## COEFICIENTES QUE COMPÕEM A FÓRMULA

| Finalidade do terreno | Coefficiente |
|-----------------------|--------------|
| Habitação             | 0,6          |
| Comércio              | 1            |
| Serviços              | 1,5          |
| Indústria             | 2,75         |
| Agricultura           | 0,15         |
| Pecuária              | 0,1          |
| Silvicultura          | 0,35         |
| Educação              | 0,35         |
| Saúde                 | 0,35         |
| Cultura               | 0,5          |
| Turismo e Lazer       | 1            |
| Desporto              | 0,35         |
| Misto                 | 1            |

«Coeficiente de Finalidade (CF)», valor definido em função do uso do solo previsto para o terreno, definido em Instrumento de Ordenamento do Território.

## COEFICIENTES QUE COMPÕEM A FÓRMULA (CONT.)

| Infraestrutura e serviços                | Coefficiente |
|--|--------------|
| Rede viária                              | 2,2          |
| Rede de iluminação pública               | 1,8          |
| Rede de distribuição de energia elétrica | 1,8          |
| Rede de drenagem de águas residuais      | 1,2          |
| Rede de drenagem de águas pluviais       | 1            |
| Rede abastecimento de água potável       | 2            |
| Rede de telecomunicações                 | 1            |
| Rede de combate a incêndios              | 1            |
| Serviço de recolha de resíduos sólidos   | 1            |
| Equipamentos sociais                     | 1            |

«Coeficiente de Infra- estruturas e Serviços (CIS)», valor definido em função da tipologia e abrangência da redes de infra- estruturas e serviços presentes no terreno.

## COEFICIENTES QUE COMPÕEM A FÓRMULA (CONT.)

| Aptidão do solo          |                                 | Coeficiente |
|--------------------------|---------------------------------|-------------|
| Solo<br>(Terreno Urbano) | Solo arenoso                    | 0,6         |
|                          | Solo siltoso                    | 0,4         |
|                          | Solo laterítico                 | 0,2         |
|                          | Solo Areno argiloso             | 0,1         |
|                          | Solo argiloso expansivo         | 0,05        |
| Solo<br>(Terreno Rural)  | Solo c/elevada matéria calcária | 0,15        |
|                          | Solo argiloso                   | 0,10        |
|                          | Solo areno argiloso             | 0,10        |
|                          | Solo arenoso                    | 0,5         |

«Coeficiente de Aptidão», (CAp) valor definido em função da aptidão do solo, estabelecida em instrumento de ordenamento do território, discriminadamente como terreno urbano e rural.

| Localização                     | Coeficiente |
|---------------------------------|-------------|
| Terreno do tipo A (Município A) | 6           |
| Terreno do tipo B (Município B) | 4           |
| Terreno do tipo C (Município C) | 2           |
| Terreno do tipo D (Município D) | 0           |

«Coeficiente de Localização (CL)», valor definido em função da localização do terreno, com base em critérios de diferenciação geográfica.

## MODALIDADE DE PAGAMENTO E LIQUIDAÇÃO

### Modalidade de pagamento

- a) O superficiário paga uma prestação única ou anual, conforme estabelecido em contrato;
- b) O valor da prestação anual pode ser progressiva ou regressiva, dentro de um período máximo de quinze anos;
- c) O pagamento do Direito de Ocupação Precária é realizado mensalmente.

### Afectação e destino da receita

- a) A receita resultante da concessão dos direitos fundiários reverte totalmente para a entidade concedente;
- b) As receitas resultantes da concessão de direitos fundiários devem ser utilizadas para aquisição de património público ou para a realização de outras despesas de capitais.

**PARA COMPREENSÃO SE EFECTUOU A SIMULAÇÃO DE CÁLCULO DO PREÇO DE KZ 150, CONSIDERANDO DIVERSOS CENÁRIOS, NOMEADAMENTE:**

- Terreno urbano, com todas infraestruturas
- Terreno urbano, apenas com a rede de distribuição de água e energia elétrica
- Terreno rural, sem infraestruturas e serviços

**KZ 150,00**



## SIMULAÇÕES DE CÁLCULO (CONT.)

Quadro de simulações da variação de preços (terreno urbano de um bairro com todas infraestruturas e serviços/ finalidade habitacional)

| TABELA DE CÁLCULO    |                |
|----------------------|----------------|
| Siglas               | Opção - Urbana |
| VBT (Kz)             | 150            |
| AT (m <sup>2</sup> ) | 600            |
| CL                   | 6              |
| CIS                  | 14             |
| CF                   | 0,6            |
| Curb                 | 0,6            |

$$\text{PTDS} = 150 \times 600 \times (1+6+ 14 + 0,6+ 1) = \text{kzs } 1\ 998\ 000,00$$

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Preço do terreno :                 | – kz 1 998 000,00 |
| Taxas, emolumentos e Impostos      | – kz 1 237 180,00 |
| Valor a pagar no final do processo | – kz 3 235 180,00 |

Quadro de simulações da variação de preços (terreno urbano de um bairro apenas com a rede de distribuição de água e energia eléctrica/ finalidade habitacional)

| TABELA DE CÁLCULO    |                |
|----------------------|----------------|
| Siglas               | Opção - Urbana |
| VBT (Kz)             | 150            |
| AT (m <sup>2</sup> ) | 600            |
| CL                   | 6              |
| CIS                  | 5,6            |
| CF                   | 0,6            |
| Curb                 | 0,6            |

$$\text{PTDS} = 150 \times 600 \times (1+6+ 5,6 + 0,6+0,6) = \text{kzs } 1\ 242\ 000,00$$

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Preço do terreno :                 | – kz 1 242 000,00 |
| Taxas, emolumentos e Impostos      | – kz 363 251,81   |
| Valor a pagar no final do processo | – kz 1 605 251,81 |

## SIMULAÇÕES DE CÁLCULO (CONT.)

Quadro de simulações da variação de preços (terreno rural sem infraestruturas e serviços/ finalidade agrícola)

| TABELA DE CÁLCULO    |                |
|----------------------|----------------|
| Siglas               | Opção - Urbana |
| VBT (Kz)             | 150            |
| AT (m <sup>2</sup> ) | 10 000         |
| CL                   | 2              |
| CIS                  | 0              |
| CF                   | 0,15           |
| Crur                 | 0,15           |

$$\text{PTDS} = 150 \times 10\,000 \times (1+2+ 0 + 0,15+0,15) = \text{kzs } 4\,815\,000$$

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Preço do terreno :                 | – kz 4 950 000,00 |
| Taxas, emolumentos e Impostos      | – kz 467 249,98   |
| Valor a pagar no final do processo | – kz 5 417 249,98 |

**PARA COMPREENSÃO SE EFECTUOU A SIMULAÇÃO DE CÁLCULO DE PREÇOS DE KZ 50,00, CONSIDERANDO DIVERSOS CENÁRIOS, NOMEADAMENTE:**

- Terreno urbano, com todas infraestruturas
- Terreno urbano, apenas com a rede de distribuição de água e energia elétrica
- Terreno rural, sem infraestruturas e serviços

**KZ 50,00**



## SIMULAÇÕES DE CÁLCULO AO PREÇO DE KZ 50,00 (CONT.)



Quadro de simulações da variação de preços (terreno urbano de um bairro com todas infraestruturas e serviços/ finalidade habitacional)

| TABELA DE CÁLCULO    |                |
|----------------------|----------------|
| Siglas               | Opção - Urbana |
| VBT (Kz)             | 50             |
| AT (m <sup>2</sup> ) | 600            |
| CL                   | 6              |
| CIS                  | 14             |
| CF                   | 0,6            |
| Curb                 | 0,6            |

$$\text{PTDS} = 50 \times 600 \times (1+6+ 14 + 0,6+ 0,6) = \text{kzs } 666\ 000,00$$

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Preço do terreno :                 | – kz 666 000,00   |
| Taxas, emolumentos e Impostos      | – kz 1 237 180,00 |
| Valor a pagar no final do processo | – kz 1 903 180,00 |

## SIMULAÇÕES DE CÁLCULO (CONT.)

Quadro de simulações da variação de preços (terreno urbano de um bairro apenas com a rede de distribuição de água e energia eléctrica/ finalidade habitacional)

| TABELA DE CÁLCULO    |                |
|----------------------|----------------|
| Siglas               | Opção - Urbana |
| VBT (Kz)             | 50             |
| AT (m <sup>2</sup> ) | 600            |
| CL                   | 6              |
| CIS                  | 5,6            |
| CF                   | 0,6            |
| Curb                 | 1              |

$$PTDS = 50 \times 600 \times (1 + 6 + 5,6 + 0,6 + 0,6) = \text{kzs } 414\ 000,00$$

|                                    |      |                   |
|------------------------------------|------|-------------------|
| Preço do terreno :                 | – kz | <b>414 000,00</b> |
| Taxas, emolumentos e Impostos      | – kz | <b>363 251,81</b> |
| Valor a pagar no final do processo | – kz | <b>777 251,81</b> |

## SIMULAÇÕES DE CÁLCULO (CONT.)

Quadro de simulações da variação de preços (terreno rural sem infraestruturas e serviços/ finalidade agrícola)

| TABELA DE CÁLCULO    |                |
|----------------------|----------------|
| Siglas               | Opção - Urbana |
| VBT (Kz)             | 50             |
| AT (m <sup>2</sup> ) | 10 000         |
| CL                   | 2              |
| CIS                  | 0              |
| CF                   | 0,15           |
| Crur                 | 0,15           |

$$\text{PTDS} = 50 \times 10\,000 \times (1+2+ 0 + 0,15+0,15) = \text{kzs } 1\,650\,000$$

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Preço do terreno :                 | – kz 1 650 000,00 |
| Taxas, emolumentos e Impostos      | – kz 467 249,98   |
| Valor a pagar no final do processo | – kz 2 117 249,81 |

Obrigado.



SEMINÁRIO  
SOBRE URBANISMO  
E HABITAÇÃO