



BOLETIM OFICIAL

S U P L E M E N T O

ÍNDICE

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS E DO FOMENTO EMPRESARIAL

Portaria n.º 54/2023:

Aprova a reversão e a transmissão para o domínio privado do Estado de Cabo Verde, do trato de terreno, medindo uma área de 25 (vinte e cinco) hectares foi desanexada do prédio n.º 11.815 a folhas 28 verso do livro b/32 da Conservatória dos Registos e do Notariado da Região de 2.ª classe de São Vicente, medindo proximamente 483,7 hectares (quatrocentos e oitenta e três, sete hectares), situado na ZDTI das Baías das Gatas, na Ilha de São Vicente.....2

Portaria n.º 55/2023:

Autoriza a cedência a título definitivo de um trato de terreno ao Município do Sal.....3

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS E DO FOMENTO EMPRESARIAL

Portaria n.º 54/2023

de 27 de dezembro

Nota Justificativa

Entre o Estado de Cabo Verde e a Sociedade comercial Baía Village- Empreendimento Turístico Lda., no dia 29 de fevereiro de 2008, através da escritura pública, foi concretizada o contrato promessa celebrado em 05 de outubro de 2007, tendo por objeto um trato de terreno situado na Zona de Desenvolvimento Turístico Integral (ZDTI) das Baías das Gatas, na Ilha de São Vicente para desenvolvimento dum empreendimento turístico, constituído por (i) 12 (doze) blocos de apartamentos de luxo, (ii) 10 (dez) vivendas individuais de luxo (iii) 17 (dezasete) casas geminadas, (iv) um hotel de 4 estrelas com centro de congressos, (v) um centro comercial, (vi) piscinas comunais, (vii) 4 (quatro) courts de ténis e (viii) um SPA.

O referido trato de terreno, medindo uma área de 25 (vinte e cinco) hectares foi desanexada do prédio n.º 11.815 a folhas 28 verso do livro b/32 da Conservatória dos Registos e do Notariado da Região de 2º classe de São Vicente, medindo proximamente 483,7 hectares (quatrocentos e oitenta e três, sete hectares), e transferida para a esfera jurídica da promotora, livre de ónus e encargos.

O preço global foi estipulado em 1.875.000 Euros (um milhão, oitocentos e setenta e cinco mil euros), tendo sido pago, a título de sinal, a quantia de 100.000 Euros (cem mil euros) no ato de assinatura de contrato promessa de compra e venda.

Com celebração da escritura pública, o remanescente no valor de 1.775.000 Euros (um milhão, setecentos e setenta e cinco mil euros), fixaram o seu pagamento da seguinte forma:

- a. 200.000 (duzentos mil euros) seis meses após assinatura do contrato promessa seja ao 05 de abril de 2008;
- b. 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil euros) até 28 de fevereiro de 2009;
- c. 400.000 (quatrocentos mil euros) até 28 de fevereiro de 2010;
- d. 400.000 (quatrocentos mil euros) até 28 de fevereiro de 2011;
- e. 400.000 (quatrocentos mil euros) até 28 de fevereiro de 2012.

A Sociedade comercial, Baía Village Lda., ficou obrigada a prestar uma garantia de 5 (cinco) livranças executivas correspondendo, no prazo de 1 (uma) semana, sob pena de anulação da escritura pública.

No âmbito do ato jurídico prometido, a promotora assumiu duas obrigações fundamentais: i) a obrigação de pagamento do preço acordado em prestações; ii) a obrigação de respeitar o fim turístico do terreno alienado, edificando nos termos aprovados.

Volvidos mais de 14 (catorze) anos após a celebração do contrato, sem que tenha sido construído o Resort Turístico constituído por um Hotel, vivendas e apartamentos turísticos bem como centro comercial e campos de ténis, e nem pago os valores devidos, totalizando uma dívida global de 1.775.000 Euros, sem os acréscimos legais.

Ao abrigo do Decreto-lei n.º 2/97, de 21 de janeiro, e da Lei n.º 75/VII/2010, de 23 de agosto, em caso de incumprimento do fim a que obedeceu a cessão ou de o cessionário não cumprir qualquer condição do encargo,

o Ministro responsável pela área das Finanças, ouvido o interessado, ordenará a reversão dos bens cedidos para o domínio privado do Estado, não tendo o cessionário direito, salvo caso de força maior, à restituição das importâncias pagas ou a indemnização por benfeitorias realizadas.

A entidade Gestora das Zonas de Desenvolvimento Turístico Integral –ZDTI, na ilha de São Vicente, criada através da Lei n.º 94/IX/2020, de 13 de julho, tem estado a tentar diligenciar junto da Sociedade Comercial Baía Village Lda. no sentido da regularização da situação jurídica através de mecanismos consensuais, mediante garantias por parte da promotora de capacidade técnica e financeira para desenvolver o projeto, incluindo a liquidação da dívida e prazos fixados para cada fase, sem sucesso.

Os contratos devem ser pontualmente cumpridos e só podem modificar-se ou extinguir-se por mútuo consentimento dos contraentes ou nos casos admitidos na lei, porquanto, a não implementação do projeto até então, nos termos constantes da escritura pública de compra e venda do terreno, conjugado com o incumprimento da obrigação de pagamento do preço, tem-se por fundamentos bastantes para a reversão do terreno em causa.

Doravante, estes terrenos serão destinados ao fomento de investimentos, à criação de emprego e consequente aumento da dinâmica de crescimento da economia cabo-verdiana, alavancada pelo setor turístico.

Os eventuais direitos de indemnização a Sociedade pelas benfeitorias não se colocam, considerando que, desde a cedência do terreno até o momento, conforme atestada mediante relatório técnico, e fotografias, não foi edificada uma única obra.

Assim,

No uso da faculdade conferida pela alínea b) do artigo 205º e pelo n.º 3 do artigo 264º da Constituição;

Manda o Governo, pelo Vice-Primeiro Ministro e Ministro das Finanças e do Fomento Empresarial, o seguinte:

Artigo 1º

Objeto

O presente diploma determina a reversão e a transmissão para o domínio privado do Estado de Cabo Verde, do trato de terreno, medindo uma área de 25 (vinte e cinco) hectares foi desanexada do prédio n.º 11.815 a folhas 28 verso do livro b/32 da Conservatória dos Registos e do Notariado da Região de 2º classe de São Vicente, medindo proximamente 483,7 hectares (quatrocentos e oitenta e três, sete hectares), situado na ZDTI das Baías das Gatas, na Ilha de São Vicente.

Artigo 2º

Titularidade do imóvel ao Estado

1. Com a entrada em vigor da presente Portaria, considera-se que o lote de terreno identificado no artigo 1º, no estado em que se encontra são para todos os efeitos legais, propriedade do Estado de Cabo Verde, sem quaisquer ónus ou encargos e, sem necessidade de realização de quaisquer outras formalidades.

2. A presente Portaria constitui título bastante para a realização do necessário registo do imóvel revertido no domínio privado do Estado, produzindo os seus efeitos na data da sua publicação, independente de a cessionária assinar o correspondente auto de reversão.

Artigo 3º

Indeminização das benfeitorias

Os eventuais direitos de indemnização pelas benfeitorias, não se colocam porquanto desde feitura da escritura pública de compra e venda, até à presente data, não foi edificada uma única obra, acrescidos dos valores em dívida a quantia global de 1.775.000 Euros, sem os acréscimos legais.

Artigo 4º

Entrada em vigor

O presente Portaria entra em vigor no dia seguinte a sua publicação.

Gabinete do Vice-Primeiro-Ministro e Ministro das Finanças e do Fomento Empresarial, aos 30 de outubro de 2023. — O Vice-Primeiro Ministro, Ministro das Finanças e do Fomento Empresarial, *Olavo Correia*.

Portaria 55/2023

de 27 de dezembro

Nota Justificativa

O Programa do VIII Governo Constitucional veicula o propósito e a ambição de promover a desburocratização e a modernização de muitas das práticas da ação governativa, muito em especial, as que decorrem do relacionamento com as autarquias locais, que se pretende consubstanciadas pelo reforço e pelo aprofundamento da autonomia do poder local, no incremento da desejada transferência de competências da Administração direta e indireta do Estado para as autoridades administrativas que laboram mais próximas das pessoas, no que se pretende seja a concretização do princípio da subsidiariedade e da descentralização democrática da Administração Pública.

A Declaração Universal dos Direitos do Homem estatui o Direito à habitação condigna, direito esse que a Constituição da República de Cabo Verde, absorve por inteiro, no seu do artigo 72º, estabelecendo o seguinte:

1. “todos os cidadãos têm o direito a uma habitação condigna”.

2. Para garantir o direito a habitação, incumbe, designadamente aos poderes públicos:

- a) promover a criação de condições económicas, jurídicas, institucionais e infraestruturais adequadas, inseridas no quadro de uma política do ordenamento do território e do urbanismo;
- b) fomentar e incentivar a iniciativa privada na produção de habitação e garantir a participação dos interessados na elaboração dos instrumentos de planeamento urbanístico.

Alinhavado com o preceito constitucional, veio o Estatuto dos Municípios de Cabo Verde estabelecer no seu artigo 32.º, dizendo que constitui atribuição do Município, no domínio da habitação, entre outras, a elaboração da política de habitação, a promoção de moradias sociais e da habitação própria permanente, da elaboração de programas de autoconstrução, bem assim, a promoção e apoio a cooperativas de habitação, como estabelece ainda que a política municipal de habitação deve ser articulada com a política de habitação das entidades da Administração Central do Estado, competentes na matéria.

Pelo que, considerando que a Reforma da Administração Local visa promover uma maior proximidade do poder local aos cidadãos, o fomento da descentralização administrativa, o reforço do papel das autarquias Locais, a sua valorização, o seu desenvolvimento estratégico e a sua eficiência na gestão e afetação dos recursos públicos, potenciando a economia local, a melhoria das prestações dos serviços públicos nas suas especificidades locais, tanto nas áreas urbanas como nas áreas rurais, e o reforço da coesão e a competitividade territorial, tudo isso visando assegurar e garantir o direito a habitação e a edificação de cidades social e ambientalmente sustentáveis, com transportes públicos e serviços ajustados às suas necessidades, o direito ao trabalho e ao lazer, para as gerações atuais

como para as vindouras.

Considerando que, no quadro da política de fomento habitacional, o Governo projeta criar um Fundo Nacional de Habitação- FNH, tendo por objetivo dar concretização ao direito à habitação consagrado pelo Constituição da República de Cabo Verde, que a todos confere o direito a uma habitação condigna, como também, definir regras e princípios que confirmam disciplina e organização na expansão das nossas cidades e vilas, promover a criação de espaços habitacionais e urbanos condignos, em observância às normas e princípios que regem o ordenamento do território, que concorram para que os cidadãos possam obter habitação própria e ou habitação em regime de arrendamento, de acordo com a capacidade económica de cada qual.

Atendendo a que a Câmara Municipal do Sal, apresentou ao Governo um conjunto de projetos de investimentos públicos nas áreas da infraestruturização e da habitação social, apresentando como justificação no acelerado crescimento e desenvolvimento social e económico da ilha, na dinâmica populacional e urbana e a premência de salvaguardar solos e planos urbanísticos para suportar o direito a habitação equipamentos e infraestruturas básicas, para melhor modernização do Município, a definição de novos critérios do assentamento populacional, a construção de novos bairros e cidades sustentáveis, o problema da oferta e da procura do solo urbano para esta finalidade em concreto, justifica-se, para os efeitos supra referidos, a construção de plataformas de entendimento entre a Administração Local e Central, com vista a criação de novas cidades e cidades sustentáveis.

Atendendo ainda ao real interesse público que constitui um acordo/entendimento entre a administração central e Local, com vista a criação de cidades sustentáveis, tendo presente que o n.º 3 do artigo 103º, do Decreto-lei n.º 2/97, de 21 de janeiro, que regula o regime jurídico dos bens patrimoniais do Estado, prevê a possibilidade de o Estado alienar, com carácter definitivo, bens que lhe pertençam, para fins de interesse público e ou por razões ponderosas.

Assim,

Ao abrigo do disposto no artigo 103º, do Decreto-lei n.º 2/97, de 21 de janeiro; e

No uso da faculdade conferida pela alínea b) do artigo 205º e pelo n.º 3 do artigo 264º, da Constituição;

Manda o Governo, pelo Vice-Primeiro Ministro e Ministro das Finanças e do Fomento Empresarial, o seguinte:

Artigo 1º

Autorização

É autorizada a cedência definitiva à Câmara Municipal do Sal, de um trato de terreno rústico, sito no território daquele Município, com as seguintes descrições:

I- O trato de terreno situado na zona Leléu, no Bairro Praia Neto, Palmeira, sob o Número de Identificação Predial – NIP 04000 626610000, com uma área de 585339.39 m². /58.53 Há (conforme a planta de localização que se anexa)

Artigo 2º

Finalidade

O trato de terreno objeto de cedência a favor da Câmara Municipal do Sal, tem por finalidade a expansão urbana, que se fará através da operação de loteamento e obras de urbanização sujeitas a licenciamentos municipais e respetivos condicionamentos urbanísticos, nomeadamente, os relativos a infraestruturas, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, índices urbanísticos, cêrceas, afastamentos e demais condicionantes que impendam sobre a ocupação, uso e transformação do terreno.

Artigo 3.º

Reserva administrativa

1. Por razões de interesse público, do total de sessenta hectares de terreno cedidos à Câmara Municipal do Sal, ficam reservados ao Estado de Cabo Verde, uma parcela de 11.000 m² (conforme o Mapa).

2. A reserva a que se refere o número anterior tem tempo de duração indeterminado, tendo em vista o cumprimento dos interesses que determinaram a sua constituição.

3. A reserva administrativa prevalece sobre qualquer outro direito de utilização do imóvel.

Artigo 4.º

Deveres da Cessionária

1. Sem prejuízo das demais responsabilidades, constitui obrigação da Câmara Municipal do Sal, os seguintes:

- a) Utilizar o trato de terreno ora cedido, exclusivamente, para o fim de interesse público que justificou a presente cedência;
- b) Realizar a operação de loteamento, dividir o terreno para diferentes usos, estabelecer áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas como arruamentos, pedonais e estacionamentos públicos, conforme com os parâmetros definidos em plano municipal de ordenamento do território;
- c) Realizar operação de loteamento para edificações destinadas à prestação de serviços à coletividade (saúde, educação, assistência social, segurança, proteção civil, etc.);
- d) Realizar operação de loteamento para edificações destinadas à prestação de serviços de carácter económico (mercados, feiras, etc.);
- e) Realizar operação de loteamento para edificações destinadas á prática pela coletividade, de atividades culturais, desportivas ou de recreio e lazer;
- a) Realizar operação de loteamento, dividindo o espaço para a instalação de indústrias e armazéns;
- b) Zelar pela conservação e segurança do terreno cedidos e não fazer utilização imprudente do mesmo;
- c) Transferir pontualmente o montante correspondente a 30% das receitas geradas pela administração do imóvel;
- d) Enviar ao serviço central responsável pelo património do Estado, relatórios trimestrais sobre a administração e gestão do imóvel.

Artigo 5.º

Noção e formas de administração

1. A administração do trato objeto da cedência, compreende a sua conservação, valorização e rentabilidade, tendo em vista a prossecução do interesse público e a racionalização dos recursos disponíveis, de acordo com o princípio da boa administração.

2. Constituem, designadamente, formas de administração do terreno descrito no artigo 1.º:

- a) A cedência de utilização para fins de interesse público;
- b) A constituição do direito de superfície;
- c) A Compra e venda.

3. A gestão, utilização e a alienação de bens imóveis referidos no número um, devem ser realizadas de acordo com a ponderação dos custos e benefícios.

Artigo 6.º

Receitas e encargos

1. Constituem receitas da Câmara Municipal do Sal e do Estado aquelas que sejam geradas pelo imóvel objeto de Cedência, nomeadamente as receitas decorrentes da sua administração.

2. É admitido o recurso ao financiamento para efeitos de realização das despesas de loteamento e criação de infraestruturas no terreno cedido.

3. Todas as Receitas geradas pela administração e gestão do imóvel cedido à Câmara Municipal do Sal, no âmbito da sua gestão e administração, serão transferidos/depositados semestralmente, em um valor correspondente:

- a) 20% (vinte por cento), para o Fundo Nacional de Habitação – FNH;
- b) 10% (dez por cento), ao Fundo Social designado “Fundo Mais”.

4. Os montantes das receitas transferidos/depositados para o Fundo de Nacional de Habitação, destinam-se, exclusivamente, a financiar as atividades de promoção, urbanização, construção e gestão de habitação, em especial as de carácter social.

Artigo 7.º

Causas de cessação

1. O acordo de cedência entre o Estado e a Câmara Municipal do Sal, cessa nos seguintes casos:

- a) Por acordo das partes;
- b) Por incumprimento grave e reiterado por parte do Município, das condições estabelecidas na Portaria de Cedência;
- c) Um (1) ano após a celebração do acordo de Cedência, sem que tenha sido dado início aos procedimentos necessários à implementação do projeto de loteamento e infraestruturção;
- d) Atribuir ao imóvel um uso diferente do que consta do projeto de loteamento e infraestruturção.

2. A cessação do acordo de cedência implica a devolução/entrega do imóvel livre de pessoas e bens ao respetivo titular, podendo o Município proceder ao levantamento das benfeitorias realizadas, nos termos da lei civil, desde que o mesmo não implique quaisquer danos estruturais, arquitetónicos ou culturais relevantes no imóvel.

3. À Câmara Municipal do Sal só pode atribuir ao imóvel um uso diferente do que consta da presente Portaria, mediante comunicação justificativa ao membro do Governo responsável pela área das finanças.

4. A alteração de uso a que se refere o número anterior depende de despacho de autorização do membro do Governo responsável pela área das finanças, a proferir no prazo de 120 dias a contar da receção da comunicação.

Artigo 8.º

Reversão Administrativa

1. Em caso de incumprimento do acordo de cedência por parte da Câmara Municipal do Sal, o Ministério responsável pela área das Finanças, ouvido o interessado, ordenará a reversão dos bens cedidos para o domínio privado do Estado, não tendo o cessionário direito, salvo caso de força maior, à restituição das quaisquer importâncias pagas e ou a indemnização por benfeitorias realizadas.

2. A reversão será publicada sob forma de portaria que constituirá título bastante para a realização dos necessários registos do imóvel revertido ao domínio privado do Estado, caso injustificadamente, o Município se recuse a assinar o correspondente auto de reversão, o que expressamente deverá constar da portaria.

Artigo 9.º

Fiscalização

1. Compete ao serviço central responsável pelo património do Estado a fiscalização da observância, pelo Município, do fim de interesse público justificativo da cedência e pelo cumprimento das respetivas condições e encargos, sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades.

2. Sempre que, no âmbito da fiscalização a que se refere o artigo anterior, se encontrem fortes indícios de violação do acordo de cedência, o serviço central do património do Estado informa o membro do Governo responsável pela área das finanças e notifica o respetivo município para, no prazo de 30 dias, se pronunciar.

3. Caso se verifique causa de cessação do acordo de cedência, o serviço central responsável pelo património do Estado, após despacho favorável do membro do Governo responsável pela área das finanças, notifica o município para que proceda, no prazo de 90 dias, à entrega do imóvel, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 7.º, da presente Portaria.

Artigo 10.º

Auto de Cessão

1. A cessação efetuar-se-á por auto lavrado e assinado no Serviço Central responsável pelo património do Estado, nos termos estabelecidos pelo n.º 1, do artigo 105.º, do Decreto-lei n.º 2/97, de 21 de janeiro.

2. O Auto a que se refere o número anterior constitui título bastante para a realização dos registos necessários, nomeadamente o registo predial.

Artigo 11.º

Regime das notificações e comunicações

Todas as notificações e comunicações previstas e realizadas no quadro da presente Portaria, são feitas, obrigatoriamente, por escrito.

Artigo 12.º

Entrada em vigor

A presente Portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Gabinete do Vice-Primeiro Ministro e Ministro das Finanças e do Fomento Empresarial, aos 12 de dezembro de 2023. — O Vice-Primeiro Ministro e Ministro da Finanças e do Fomento Empresarial, *Olavo Avelino Garcia Correia*.



I SÉRIE
BOLETIM
OFICIAL

Registo legal, nº 2/2001, de 21 de Dezembro de 2001

Endereço Electronico: www.incv.cv

incv

IMPRESA NACIONAL DE CABO VERDE

Av. da Macaronésia, cidade da Praia - Achada Grande Frente, República Cabo Verde.
C.P. 113 • Tel. (238) 612145, 4150 • Fax 61 42 09
Email: kioske.incv@incv.cv / incv@incv.cv

I.N.C.V., S.A. informa que a transmissão de actos sujeitos a publicação na I e II Série do *Boletim Oficial* devem obedecer as normas constantes no artigo 28º e 29º do Decreto-lei nº 8/2011, de 31 de Janeiro.