



DIÁRIO DA REPÚBLICA

ÓRGÃO OFICIAL DA REPÚBLICA DE ANGOLA

Preço deste número - Kz: 1.020,00

SUMÁRIO

Presidente da República

Decreto Presidencial n.º 230/25 22035

Exonera os Oficiais Comissários do Serviço de Investigação Criminal do Ministério do Interior Armando Domingos Paulo do cargo de Director de Administração e Finanças, Elvino da Silva Quintino do cargo de Director de Inteligência Criminal, José Vunge do cargo de Director de Investigação de Acidentes, Manuel Frederico Constantino do cargo de Director de Combate aos Crimes Contra as Pessoas, Mário João de Almeida do cargo de Director da Unidade de Investigação Tecnológica, Rufino Mário Zangui Gunza do cargo de Director de Combate ao Narcotráfico, Santos Manuel Pedro Alexandre do cargo de Director de Combate ao Crime Organizado, Vidal João Sermão do cargo de Director de Combate aos Crimes Económicos e Contra a Saúde Pública, Armando Domingos Capapa Agostinho do cargo de Director de Combate aos Crimes Financeiros e Fiscais, Bernardino Guimarães Nicásio Gomes do cargo de Chefe do Departamento de Asseguramento e Infra-Estruturas, António Manuel Bragança do cargo de Conselheiro do Director-Geral do Serviço de Investigação Criminal, António da Rocha Saldanha do cargo de Conselheiro do Director-Geral do Serviço de Investigação Criminal, Mateus José Inácio Domingos do cargo de Conselheiro do Director-Geral do Serviço de Investigação Criminal, Alberto Mário Goita Coelho do cargo de Director Provincial do Serviço de Investigação Criminal da Delegação Provincial do Ministério do Interior do Bengo, Caca Wamatende do cargo de Director Provincial do Serviço de Investigação Criminal da Delegação Provincial do Ministério do Interior do Cunene, Domingos Sebastião Luís do cargo de Director Provincial do Serviço de Investigação Criminal da Delegação Provincial do Ministério do Interior de Benguela, Joaquim Zumba Mungongo do cargo de Director Provincial do Serviço de Investigação Criminal da Delegação Provincial do Ministério do Interior do Zaire, Noé da Rosa Manuel Martins do cargo de Director Provincial do Serviço de Investigação Criminal da Delegação Provincial do Ministério do Interior de Malanje, Neto Manuel Caetano do cargo de Director Provincial-Adjunto do Serviço de Investigação Criminal da Delegação Provincial do Ministério do Interior de Luanda e João de Jesus Sousa Neto do cargo de Director Provincial-Adjunto do Serviço de Investigação Criminal da Delegação Provincial do Ministério do Interior de Luanda.

Decreto Presidencial n.º 231/25 22038

Gradua o Oficial Superior Feliciano Capamba Caala ao Posto de Brigadeiro.

Decreto Presidencial n.º 232/25 22039

Promove os Oficiais Superiores do Serviço de Investigação Criminal Amaral Lino Francisco Buta, José de Atanásio Alfredo, Luísa Maria André da Silva, António da Conceição Simão e Cristiano Francisco ao Posto de Subcomissários de Investigação Criminal.

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS

Decreto Executivo n.º 732/25

de 17 de Novembro

Considerando que o artigo 10.º da Lei n.º 19/91, de 25 de Maio — Lei sobre a Venda do Património Habitacional do Estado, estabelece que os preços para a alienação dos imóveis são fixados em conformidade com a legislação em vigor sobre rendas de casa, tendo como referência os valores médios por metro quadrado dos imóveis, ajustados com a introdução de factores correctores, como a localização, a qualidade, a antiguidade da construção e as condições de habitabilidade;

Havendo a necessidade de se adoptar um modelo adequado de definição dos valores para cálculo e precificação dos imóveis vinculados, assente em critérios técnicos objectivos, justos, simples e coerentes, que permitam a correcta determinação do seu valor de alienação, eliminando a subjectividade e discricionariedade no processo de avaliação;

Tendo em conta a necessidade de adequação das regras de avaliação imobiliária dos imóveis vinculados e de alinhar os valores de cálculo aos factores correctores, considerados indispensáveis para a definição do preço de alienação dos imóveis vinculados ao instrutivo legal em vigor, designadamente o Decreto Presidencial n.º 191/21, de 10 de Agosto, que aprova as Regras sobre Inscrição, Avaliação e Reavaliação de Imóveis (RIARI), utilizado pela Administração Geral Tributária (AGT), de forma a garantir maior rigor, transparência e justiça no processo de alienação do património imobiliário do Estado;

Em conformidade com os poderes delegados pelo Presidente da República, nos termos do artigo 137.º da Constituição da República de Angola, conjugado com o n.º 3 do artigo 86.º, ambos da Lei n.º 18/10, de 6 de Agosto — Lei do Património Público, com os artigos 9.º e 10.º da Lei n.º 19/91, de 25 de Maio — Lei sobre a Venda do Património Habitacional do Estado, o artigo 5.º da Lei n.º 12/01, de 14 de Setembro — Lei sobre a Venda de Imóveis Vinculados, bem como do n.º 1 do Despacho Presidencial n.º 44/14, de 25 de Abril, e o artigo 5.º do Estatuto Orgânico do Ministério das Finanças, aprovado pelo Decreto Presidencial n.º 92/24, de 16 de Abril, determino:

ARTIGO 1.º (Aprovação)

São aprovadas as Regras sobre Avaliação Imobiliária, Factores Correctores e Precificação dos Imóveis Vinculados, anexas ao presente Decreto Executivo, que dele são partes integrantes.

ARTIGO 2.º (Dúvidas e omissões)

As dúvidas e omissões resultantes da interpretação e aplicação do presente Decreto Executivo são resolvidas pela Ministra das Finanças.

ARTIGO 3.º
(Entrada em vigor)

O presente Decreto Executivo entra em vigor na data da sua publicação.

Publique-se.

Luanda, aos 30 de Outubro de 2025.

A Ministra, *Vera Esperança dos Santos Daves de Sousa*.

**REGRAS SOBRE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, FACTORES CORRECTORES
E PRECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS VINCULADOS**

CAPÍTULO I
Disposições Gerais

ARTIGO 1.º
(Objecto e âmbito)

O presente Diploma estabelece as regras aplicáveis ao procedimento de Avaliação Imobiliária, bem como os critérios e valores utilizados para o cálculo dos Factores Correctores de Localização, Qualidade, Antiguidade de Construção, Condições de Habitabilidade e Precificação dos Imóveis Vinculados, sujeitos à alienação.

ARTIGO 2.º
(Definições)

Para efeitos do presente Diploma, consideram-se:

- a) *Avaliação Imobiliária* — relatório técnico detalhado que estima o valor de mercado de um imóvel, baseado em critérios e metodologias específicas, para determinar o valor justo de um imóvel, levando em consideração diversos factores como localização, características do imóvel, condições do mercado e finalidade da avaliação;
- b) *Comissão Multisectorial para Desvinculação e Venda de Imóveis Vinculados (CMD-VIV)* — entidade de carácter nacional e permanente, coordenada pelo Ministério das Finanças, através da Direcção Nacional do Património (DNPE), com competências para proceder à avaliação dos imóveis nos termos estabelecidos pela Lei n.º 12/01, de 14 de Setembro;
- c) *Factores Correctores* — ajustes aplicados ao valor de mercado de um imóvel para refletir as suas características específicas e o contexto do mercado, podendo esses factores aumentar ou diminuir o valor, dependendo de diversos elementos que influenciam a percepção do valor pelo mercado;
- d) *Factor Corrector de Antiguidade de Construção (FCAC)* — valor definido em função do número de anos que tenha decorrido desde a mais recente, entre a data do direito fundiário, da posse e uso do imóvel, emissão de licença de habitação, quando exista, ou a data de conclusão das obras;

- e) *Factor Corrector de Condições de Habitabilidade (FCCH)* — valor definido em função da utilização dada ou prevista para o imóvel;
- f) *Factor Corrector de Localização (FCL)* — valor de localização do imóvel;
- g) *Factor Corrector de Qualidade (FCQ)* — valor definido em função do número de serviços públicos em condições operacionais efectivamente disponibilizados em relação ao imóvel;
- h) *Imóveis Vinculados* — imóveis que estão afectos à titularidade dos organismos da Administração Central e Local do Estado, empresas estatais e organizações de massas, com a exclusiva finalidade de satisfação das necessidades habitacionais temporárias e/ou laborais dos trabalhadores respectivos ou de outras pessoas ao seu serviço;
- i) *Perito Avaliador* — profissional especializado na avaliação de bens, como imóveis, máquinas, equipamentos, ou outros activos tendo como função determinar o valor justo dos bens, seja para fins de compra e venda, partilha em casos de herança, avaliação em processos judiciais ou outras situações que exijam uma avaliação precisa;
- j) *Preço de Alienação (PA)* — resultado do cálculo efectuado tendo em conta o preço de mercado e os factores correctores;
- k) *Preço de Mercado (PM)* — valor de mercado resultante das avaliações de imóveis, baseadas nos preços de mercado das rendas e vendas por metro quadrado das casas.

CAPÍTULO II

Preço de Alienação e Factores Correctores

ARTIGO 3.º

(Preço de alienação)

1. Os imóveis vinculados para habitação ou utilização mista são avaliados tendo como base o Preço de Mercado (PM) dos Imóveis Vinculados para habitação ou utilização mista, resultante da seguinte fórmula:

$$PA = PM \times FCL \times FCQ \times FCAC \times FCCH$$

2. O valor final apurado nos termos do número anterior é arredondado para unidade de Kwanza imediatamente superior.

ARTIGO 4.º

(Preço de mercado)

O Preço de Mercado é determinado com base na Avaliação Imobiliária realizada por empresas ou técnicos especializados e devidamente certificados com base nos métodos definidos no presente Diploma.

ARTIGO 5.º

(Factor Corrector de Localização)

1. O Factor Corrector de Localização (FCL) varia entre 0,5 e 1,5 de acordo com a seguinte divisão:

| Localização | Coeficiente |
|-------------|-------------|
| Zona 1 | 1,5 |
| Zona 2 | 1 |
| Zona 3 | 0,5 |

2. A aplicação do FCL à Província de Luanda observa a divisão estabelecida na tabela I, anexa ao presente Diploma, que dele é parte integrante.

3. A aplicação do FCL às demais províncias observa a seguinte divisão:

| Localização | Zona |
|------------------------------|------|
| Capitais Provinciais | 2 |
| Fora da Capital de Província | 3 |
| Cidade do Soyo (Zaire) | 2 |
| Cidade do Lobito (Benguela) | 2 |

4. O FCL aplicável às centralidades e condomínios observa a seguinte divisão:

| Centralidades/Condomínios | Zona |
|---|------|
| Centralidade do Kilamba | 1 |
| Condomínios na Província de Luanda e Capitais Provinciais | 1 |
| Condomínios situados fora da Capital da Província | 2 |
| Outras Centralidades | 2 |

ARTIGO 6.º (Factor Corrector de Qualidade)

1. O Factor Corrector de Qualidade (FCQ) varia entre 0,2 e 1, conforme os seguintes critérios:

| Serviços | Factor |
|----------------|--------|
| Nenhum serviço | 0,2 |
| 1 Serviço | 0,5 |
| 2 Serviços | 0,8 |
| 3 Serviços | 1 |

2. Na aplicação do número anterior, devem ser considerados os serviços de acesso à água canalizada, electricidade e saneamento básico.

3. O FCQ, aplicado ou a aplicar, deve ser reajustado caso se verifique uma alteração no número de serviços disponíveis.

ARTIGO 7.º
(Factor Corrector de Antiguidade de Construção)

O Factor Corrector de Antiguidade de Construção (FCAC) varia entre 0,4 e 1, conforme a seguinte tabela:

| Antiguidade | Factor |
|------------------------|--------|
| Até 5 Anos | 1 |
| Mais de 5 até 10 anos | 0,8 |
| Mais de 10 até 30 anos | 0,6 |
| Mais de 30 até 50 anos | 0,4 |
| Mais de 50 anos | 0,2 |

ARTIGO 8.º
(Factor Corredor de Condições de Habitabilidade)

1. O Factor Corrector de Condições de Habitabilidade (FCCH) varia entre 0,2 e 1,2, conforme a seguinte tabela:

| Utilização | Factor |
|---------------------------------------|--------|
| Habitação | 1 |
| Comércio, escritório ou para serviços | 1,2 |
| Indústria | 0,2 |
| Outros | 0,8 |

2. O FCCH, aplicado ou a aplicar, deve ser ajustado sempre que se verifique uma alteração na utilização atribuída ou prevista para o imóvel.

3. Havendo a utilização mista, considera-se como tal subsumível a mais de uma e aplica-se o factor mais elevado.

CAPÍTULO III
Avaliação de Imóveis

ARTIGO 9.º
(Avaliação imobiliária)

1. A avaliação do imóvel deve ser realizada com o propósito de fornecer ao Ministério das Finanças e à Entidade a que o imóvel está afecto uma informação objectiva e rigorosa sobre o melhor preço obtido, caso o imóvel fosse alienado no momento da avaliação, em condições normais de mercado.

2. A avaliação dos imóveis deve ser realizada pela CMDVIV.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Requerente pode contratar, a expensas suas, serviços independentes de avaliação do imóvel que pretende adquirir, desde que previamente autorizado por escrito pela CMDVIV.

4. Para o efeito, apenas é permitida a contratação de Peritos Avaliadores de Imóveis registados na Comissão de Mercado de Capitais, em pleno exercício da actividade, e o relatório deve prever claramente os métodos utilizados para a precificação do imóvel.

5. A CMDVIV pode, quando julgar necessário sujeitar, o relatório emitido pelos Peritos Avaliadores de Imóveis registados na Comissão de Mercado de Capitais ao escrutínio de Peritos Avaliadores da Direcção Nacional do Património do Estado.

ARTIGO 10.º

(Método de avaliação)

Para efeitos de avaliação imobiliária atende-se aos métodos fixados pela Comissão do Mercado de Capitais.

ARTIGO 11.º

(Condições de pagamento do imóvel)

1. O preço de alienação determinado deve ser pago pelo Comprador, de acordo com as normas estabelecidas no presente Diploma, nas seguintes condições:

- a) Mediante pronto pagamento;
- b) Pagamento em prestações (através de contrato-promessa).

2. No caso de o Requerente optar pela modalidade referida na alínea b) do número anterior, o pagamento deve ser realizado nas seguintes prestações:

- a) 10% do preço de alienação do imóvel no acto da assinatura do contrato;
- b) Os restantes 90% em até 120 prestações mensais iguais e sucessivas, com a primeira prestação a ser paga 30 (trinta) dias após assinatura do contrato.

3. Caso se verifique mora no pagamento de 2 (duas) prestações, notifica-se o Requerente sobre os efeitos do não-cumprimento das cláusulas.

4. A falta injustificada de pagamento de até 4 (quatro) prestações dá lugar à resolução do processo de compra do imóvel, como medida mais gravosa a ser aplicada, e a consequente perda do sinal nos termos do artigo 442.º do Código Civil.

5. No caso de, até à integral liquidação do preço estabelecido no contrato, se verificar valorização ou desvalorização oficial da Moeda Nacional, o remanescente do preço da transacção é ajustado em conformidade com a Unidade de Correcção Fiscal (UCF), sendo a diferença resultante regularizada nas prestações ainda não vencidas.

6. A rescisão do contrato por facto imputável ao Requerente, antes da celebração da escritura pública, determina, sem necessidade de interpelação judicial ou extrajudicial, a obrigação de desocupação imediata do imóvel por parte do Requerente, sem prejuízo da perda, a favor do Estado, das quantias já pagas a título de prestações, as quais não são objecto de restituição.

CAPÍTULO IV

Disposições Finais

ARTIGO 12.º

(Regime de transição)

As regras definidas no presente Diploma aplicam-se a todos os processos de alienação dos imóveis vinculados, incluindo os processos já requeridos à CMDVIV e em análise, à data da publicação do presente Diploma.

ANEXO I

A que se refere o n.º 2 do artigo 5.º do presente Diploma

| Município | Distrito/Comuna | Localidade | Zona |
|-----------|-----------------|------------------------|------|
| Luanda | Ingombota | Ilha | 1 |
| | | Bairro dos Coqueiros | 1 |
| | | Bairro da Ingombota | 1 |
| | | Bairro Azul | 1 |
| | | Maculusso | 1 |
| | | Bairro P. Lumumba | 1 |
| | | Chicala | 2 |
| | | Outras localidades | 3 |
| | Maianga | Bairro Alvalade | 1 |
| | | Bairro Maianga | 1 |
| | | Bairro Militar | 1 |
| | | Mártires do Kifangondo | 2 |
| | | Bairro Cassenda | 2 |
| | | Outras localidades | 3 |
| | Sambizanga | Bairro Miramar | 1 |
| | | Bairro Valódia | 1 |
| | | Bairro São Paulo | 2 |
| | | Outras localidades | 3 |
| | Rangel | Bairro Vila Alice | 1 |
| | | Bairro Vila Clotilde | 1 |
| | | Bairro Nelito Soares | 2 |
| | | Outras localidades | 3 |
| | Neves Bendinha | Todas as localidades | 2 |
| | Samba | Bairro Morro Bento | 2 |
| | | Bairro da Corimba | 2 |
| | | Outras localidades | 3 |
| | Ngola Kiluange | Todas as localidades | 3 |
| | Belas | Kilamba | 3 |
| | | Vila Verde | 3 |
| | | Cabolombo | 2 |
| | | Barra do Kwanza | 3 |
| | | Ramiro | 2 |
| | | Quenguela | 3 |
| | | Morro dos Veados | 3 |
| | Kilamba Kaxi | Bairro Nova Vida | 1 |
| | | Golfe | 2 |
| | | Palanca | 2 |
| | | Sapú | 2 |
| | Talatona | Mussulo | 1 |
| | | Benfica | 2 |
| | | Futungo de Belas | 1 |

| Município | Distrito/Comuna | Localidade | Zona |
|-----------|-----------------|----------------------|--------------------|
| | | Lar do Patriota | 1 |
| | | Talatona | 1 |
| | | Camama | 2 |
| | | Cidade Universitária | 3 |
| | Cacuaco | Funda | 3 |
| | | Cacuaco | 3 |
| | | Kikolo | 3 |
| | | Mulevos de Baixo | 3 |
| | | Sequele | 3 |
| | Viana | Calumbo | 3 |
| | | Viana | Luanda Sul |
| | | | Vila de Viana |
| | | | Outras localidades |
| | | Estalagem | 3 |
| | | Baia | 3 |
| | | Kikuxi | 2 |
| | | Vila Flor | 3 |
| | Cazenga | Cazenga | 3 |
| | | Hoji Ya Henda | 3 |
| | | 11 de Novembro | 3 |
| | | Kima Kieza | 3 |
| | | Tala Hadi | 2 |
| | | Kalawenda | 3 |

A Ministra, Vera Esperança dos Santos Daves de Sousa.

(25-0444-A-MIA)

IMPRENSA NACIONAL - E.P.

Rua Henrique de Carvalho n.º 2

E-mail: dr-online@imprensanacional.gov.ao

Caixa Postal n.º 1306



INFORMAÇÃO

A Imprensa Nacional é hoje uma empresa pública, mas começou por ser inicialmente criada em 13 de Setembro de 1845, pelo então regime colonial português, na antiga colónia e depois província de Angola, tendo publicado, nesse mesmo ano, o primeiro Jornal oficial de legislação, intitulado *Boletim do Governo-Geral da Província de Angola*.

No dia 10 de Novembro de 1975, foi editado e distribuído o último *Boletim Oficial*, e no dia 11 de Novembro de 1975, foi publicado o primeiro *Diário da República Popular de Angola*.

Em 19 de Dezembro de 1978 foi criada a Unidade Económica Estatal, denominada Imprensa Nacional U.E.E., através do Decreto n.º 129/78 da Presidência da República, publicado no *Diário da República* n.º 298.

Mais tarde, aos 28 de Maio de 2004, a «Imprensa Nacional - U.E.E.» foi transformada em empresa pública sob a denominação de «Imprensa Nacional, E.P.» através do Decreto n.º 14/04, exarado pelo Conselho de Ministros. E, aos 22 de Dezembro de 2015, foi aprovado o Estatuto Orgânico da Imprensa Nacional, E.P. através do Decreto Presidencial n.º 221/15.

| ASSINATURA | | O prego de cada linha publicada nos <i>Diários da República</i> 1.ª e 2.ª série é de Kz: 145,5 e para a 3.ª série Kz: 184,3, acrescido do respetivo imposto de selo, dependendo a publicação da 3.ª série de depósito prévio a efectuar na tesouraria da Imprensa Nacional - E.P. |
|----------------------|------------------|---|
| As três séries | Kz: 1 535 542,99 | |
| A 1.ª série | Kz: 793 169,13 | |
| A 2.ª série | Kz: 413.899,61 | |
| A 3.ª série | Kz: 328.474,14 | |

Toda a correspondência, quer oficial, quer relativa a anúncio e assinaturas do «*Diário da República*», deve ser dirigida à Imprensa Nacional - E.P., em Luanda, Rua Henrique de Carvalho n.º 2, Cidade Alta, Caixa Postal 1306, www.imprensanacional.gov.ao - End. teleg.: «Imprensa».

O acesso ao acervo digital dos *Diários da República* é feito mediante subscrição à Plataforma jurisnet.