



Ministério do Urbanismo e Habitação

Lei n.º 9/04 de 9 de Novembro

A problemática fundiária em geral e em particular o enquadramento jurídico do problema da terra não foram, ainda, objecto do tratamento multidisciplinar que merece.

A problemática da terra na sua dimensão jurídica não pode deixar de ser tratada de forma integrada e em função dos seus múltiplos usos, tais como o suporte de abrigo ou habitação da população residente no território o que implica um adequado regime urbanístico, o abrigo de riquezas naturais cujo uso e aproveitamento revela do direito mineiro, agrário, florestal e de ordenamento do território, o suporte do exercício de actividades económicas, agrárias, industriais e de prestação de serviços e o suporte de todos os efeitos resultantes da acção desregrada ou degradante do homem com impacto negativo no equilíbrio ecológico que releva para o direito do ambiente.

Por um lado, a legislação em vigor, em especial a Lei n.º 21-C/92, de 28 de Agosto – Lei de Terras – não tratou da problemática da terra em todas aquelas dimensões e por outro, não houve por parte do legislador da Lei de Terras em vigor uma visão integrada e multidisciplinar que pode até levar à afirmação segundo a qual a lei em vigor é uma lei agrária. Não se cuidou dos fins económicos, sociais e urbanísticos e em geral da imbricação entre a problemática fundiária e o ordenamento do território.

Convindo aprovar as bases gerais do regime jurídico das terras, bem como os direitos que podem incidir sobre as terras e o regime geral de concessão e constituição dos direitos fundiários.

Nestes termos, ao abrigo do disposto na alínea *b*) do artigo 88.º da Lei constitucional, a Assembleia Nacional aprova a seguinte:



LEI DE TERRAS

CAPITULO I Disposições e Princípios Gerais

Secção I Disposições Gerais

Artigo 1º (Definições)

Para efeitos da presente lei, entende-se por:

- a) **Aglomerados urbanos**, zonas territoriais dotadas de infra-estruturas urbanísticas, designadamente de redes de abastecimento de água, electricidade e de saneamento básico, contanto que a sua expansão se processe segundo planos urbanísticos ou na sua falta, segundo instrumentos de gestão urbanística aprovados pela autoridade competente;
- b) **Cidade**, o aglomerado urbano assim classificado por normas de ordenamento do território, a que tenha sido atribuído foral e com o número mínimo de habitantes definido por lei;
- c) **Comunidades rurais**, comunidades de famílias vizinhas ou compartes que, nos meios rurais têm os direitos colectivos de posse, gestão e de uso e fruição dos meios de produção comunitários, designadamente dos terrenos rurais comunitários por elas ocupados e aproveitados de forma útil e efectiva, segundo os princípios de auto-administração e auto-gestão, quer para sua habitação, quer para o exercício da sua actividade, quer ainda para a consecução de outros fins reconhecidos pelo costume e pela presente lei ou seus regulamentos;
- d) **Domínio público**, conjunto de coisas que o Estado ou as autarquias locais aproveitam para a prossecução dos seus fins, usando poderes de autoridade ou seja, através do direito público, incluindo nomeadamente as coisas destinadas ao uso de todos, as coisas utilizadas pelos serviços públicos ou sobre as quais incida a actuação destes e as coisas que satisfaçam os fins de uma pessoa colectiva pública;
- e) **Domínio privado**, conjunto de coisas não compreendidas no domínio público e sobre as quais recai a propriedade do Estado ou das autarquias locais;



- f) **Foral**, título aprovado por diploma do Governo, pelo qual o Estado delimita a área dos terrenos integrados no domínio público do Estado e por este concedidos às autarquias locais para gestão autónoma;
- g) **Direitos fundiários**, direitos que recaem sobre os terrenos integrados no domínio privado do Estado e de que sejam titulares quer as pessoas singulares, quer as pessoas colectivas de direito público e de direito privado;
- h) **Solo**, camada superficial de terra sobre que recai a propriedade originária do Estado e destinada a aproveitament oútil, rural ou urbano, através da constituição de um dos diversos tipos de direitos fundiários previstos na presente lei;
- i) **Subsolo**, camada de terra imediatamente inferior ao solo;
- j) **Terra**, o mesmo que terreno;
- k) **Terreno**, parte delimitada do solo, incluindo o subsolo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica, a que corresponda ou possa corresponder um número próprio na matriz predial respectiva e no registo predial;
- l) **Atravessadouros**, os terrenos ou caminhos rurais que, pertencendo quer ao domínio público do Estado ou das autarquias locais, quer ao domínio privado do Estado ou dos particulares, estão colocados sob um regime de servidão de passagem ou integrados em terrenos comunitários, segundo o direito consuetudinário, para acesso do gado a pastagens ou fontes de água e outras utilidades tradicionais das comunidades rurais.

Artigo 2º (Objecto)

A presente lei estabelece as bases gerais do regime jurídico das terras integradas na propriedade originária do Estado, os direitos fundiários que sobre estas podem recair e o regime geral de transmissão, constituição, exercício e extinção destes direitos.



Artigo 3º (Âmbito de aplicação)

1. A presente lei aplica-se aos terrenos rurais e urbanos sobre os quais o Estado constitua algum dos direitos fundiários nela previstos em benefício de pessoas singulares ou de pessoas colectivas de direito público ou de direito privado, designadamente com vista à prossecução de fins de exploração agrícola, pecuária, silvícola, mineira, industrial, comercial, habitacional, de edificação urbana ou rural, de ordenamento do território, protecção do ambiente e de combate à erosão dos solos.

2. Ficam excluídos do âmbito de aplicação desta lei os terrenos que não possam ser objecto de direitos privados, como os terrenos do domínio público ou os que, por sua natureza, sejam insusceptíveis de apropriação individual.

Secção II Princípios fundamentais

Subsecção I Estrutura Fundiária

Artigo 4º (Princípios fundamentais)

A transmissão, constituição e exercício de direitos fundiários sobre os terrenos concedíveis do Estado está sujeita aos seguintes princípios fundamentais:

- a) Princípio da propriedade originária de terra pelo Estado;
- b) Princípio da transmissibilidade de terrenos integrados no domínio privado do Estado;
- c) Princípio do aproveitamento útil e efectivo da terra;
- d) Princípio da taxatividade;
- e) Princípios do respeito pelos direitos fundiários das comunidades rurais;
- f) Princípio da propriedade dos recursos naturais pelo Estado;
- g) Princípio da não reversibilidade das nacionalizações e dos confiscos.



Artigo 5 (Propriedade originária)

A terra constitui propriedade originária do Estado, integrada no seu domínio privado ou no seu domínio público.

Artigo 6º (Transmissibilidade)

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 35.º o Estado pode transmitir ou onerar a propriedade dos terrenos integrados no seu domínio privado.
2. São nulos os negócios de transmissão ou de oneração referidos no número anterior que violem normas de ordem pública.
3. A nulidade prevista no número anterior é invocável nos termos gerais.
4. Não podem adquirir-se por usucapião quaisquer direitos sobre os terrenos integrados no domínio privado do Estado e no domínio das comunidades rurais.

Artigo 7º (Aproveitamentoútil e efectivo)

1. A transmissão do direito de propriedade e a constituição de direitos fundiários limitados sobre terrenos integrados no domínio privado do Estado só podem ter lugar com o objectivo de garantir o aproveitamentoútil e efectivo destes.
2. Os índices de aproveitamento útil e efectivo dos terrenos são fixados por instrumentos de gestão territorial, designadamente tendo em conta o fim a que o terreno se destina, o tipo de cultura aí praticado e o índice de construção.
3. A área dos terrenos a conceder não pode exceder em 1/3 a superfície correspondente à capacidade de trabalho do explorador directo e sua família.
4. Os direitos fundiários adquiridos, transmitidos ou constituídos nos termos da presente lei extinguem-se pelo seu não exercício ou pela inobservância dos índices de aproveitamento útil e efectivo durante três anos consecutivos ou seis anos interpolados, qualquer que seja o motivo.



**Artigo 8º
(Taxatividade)**

1. Não é permitida a constituição, sobre os terrenos integrados no domínio privado do Estado, de direitos fundiários diferentes dos previstos na presente lei.
2. É nulo o negócio pelo qual se constitua um direito fundiário que esteja previsto na presente lei.
3. A nulidade prevista no número anterior é invocável nos termos gerais.

**Artigo 9º
(Comunidades rurais)**

1. O Estado respeita e protege os direitos fundiários de que sejam titulares as comunidades rurais, incluindo aqueles que se fundam nos usos ou no costume.
2. Os terrenos das comunidades rurais podem ser expropriados por utilidade pública ser objecto de requisição, mediante justa indemnização.

**Artigo 10º
(Recursos naturais)**

1. Os recursos naturais são propriedades do Estado, integrando-se no seu domínio público.
2. O direito de propriedade do Estado sobre os recursos naturais é intransmissível.
3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Estado pode constituir, em benefício de pessoas singulares ou colectivas, direitos de exploração de recursos naturais, nos termos da legislação respectiva.
4. A transmissão do direito de propriedade ou a constituição de direitos fundiários limitados sobre terrenos do domínio privado do Estado, ao abrigo do disposto na presente lei, não implica a aquisição, por acessão ou por outro modo de aquisição, de qualquer direito sobre outros recursos naturais.



Artigo 11º
(Nacionalizações e confiscos)

Sem prejuízo do disposto em legislação específica sobre reprivatizações, são consideradas válidas e irreversíveis, todas as aquisições do direito de propriedade pelo Estado por força de nacionalizações ou de confiscos realizados nos termos da legislação respectiva.

Artigo 12º
(Expropriação por utilidade pública)

1. Ninguém pode ser privado, no todo ou em parte, do seu direito de propriedade ou do seu direito fundiário limitado, senão nos casos fixados na lei.
2. O Estado e as autarquias locais podem expropriar terrenos, contanto que estes sejam utilizados em um fim específico de utilidade pública.
3. A expropriação extingue os direitos fundiários constituídos sobre os terrenos e determina a sua transferência definitiva para o património de Estado ou das autarquias locais, cabendo a estes últimos pagar ao titular dos direitos extintos uma justa indemnização.

Artigo 13º
(Domínio público)

O Estado pode sujeitar os terrenos abrangidos pelo âmbito de aplicação da presente lei ao regime jurídico dos bens do domínio público, nos casos e nos termos nela previstos.



Subsecção II Intervenção Fundiária

Artigo 14º (Objectivos)

O Estado intervém na gestão e na concessão das terras a que se aplica a presente lei, de harmonia com aos seguintes objectivos:

- a) Adequado ordenamento do território e correcta formação, ordenação e funcionamento dos aglomerados urbanos;
- b) Protecção do ambiente e utilização economicamente eficiente e sustentável das terras;
- c) Propriedade de interesse público e de desenvolvimento económico e social;
- d) Respeito pelos princípios previstos na presente lei.

Artigo 15º (Protecção do território e planeamento urbanístico)

A constituição ou a transmissão de direitos fundiários sobre as terras e ocupação, o uso e a fruição destas regem-se pelas normas constantes dos instrumentos de ordenamento do território e de planeamento urbanístico, designadamente no que diz respeito aos objectivos por estes prosseguidos.

Artigo 16º (Protecção do ambiente e utilização das terras)

1. A ocupação, o uso e a fruição das terras estão sujeitos às normas sobre protecção do ambiente, designadamente as que dizem respeito à protecção das paisagens e das espécies da flora e da fauna, preservação do equilíbrio ecológico e ao direito dos cidadãos a um ambiente sadio e não poluído.
2. A ocupação, o uso e a fruição das terras devem ser exercidos de modo a não comprometer a capacidade de regeneração dos terrenos aráveis e a manutenção da respectiva aptidão produtiva.



Artigo 17º
**(Interesse público e desenvolvimento
económico e social)**

A constituição e a transmissão pelo Estado de direitos fundiários sobre as terras obedecem à prioridade do interesse público e do desenvolvimento económico e social do País.

Artigo 18
(Limites ao exercício dos direitos fundiários)

1. O exercício dos direitos fundiários sobre as terras pelos seus titulares está subordinado ao fim económico e social que justificou a sua atribuição.
2. É aplicável ao exercício dos direitos previstos na presente lei, o disposto no Código Civil em matéria de abuso do direito.

CAPITULO II
Dos terrenos e dos Direitos

Secção I
Dos Terrenos

Artigo 19º
(Classificação dos terrenos)

1. Os terrenos são classificados em função dos fins a que se destinam e do regime jurídico a que estão sujeitos nos termos da lei.
2. Os terrenos do Estado classificam-se em concedíveis e não concedíveis.
3. Para efeitos do seu aproveitamento pelas pessoas singulares ou colectivas, os terrenos concedíveis classificam-se em terrenos urbanos e terrenos rurais.
4. Entende-se por terreno urbano o prédio rústico situado na área delimitada por um foral ou na área delimitada de um aglomerado urbano e que se destine a fins de edificação urbana.
5. É havido como terreno rural o prédio rústico situado fora da área delimitada por um foral ou da área de um aglomerado urbano e que designadamente se destine a fins de exploração agrícola, pecuária, silvícola e mineira.



6. A classificação dos terrenos concedíveis em urbanos ou rurais é feita nos planos gerais de ordenamento do território ou na sua falta ou insuficiência, por decisão das autoridades competentes nos termos da presente lei.
7. Os terrenos integrados no domínio público do Estado e os terrenos comunitários são terrenos não concedíveis.

Artigo 20º (Terrenos concedíveis)

1. São concedíveis os terrenos de que o Estado tenha a propriedade originária, contanto que não tenham entrado definitivamente na propriedade privada de outrem.
2. O domínio dos terrenos concedíveis e os direitos fundiários limitados sobre estes constituídos estão sujeitos ao regime jurídico do domínio privado do Estado ou das autarquias locais, às normas constantes da presente lei e ao disposto no artigo 1304.º do Código Civil.
3. Os direitos fundiários do Estado não prescrevem.
4. Sem prejuízo do disposto no artigo 35.º o Estado pode transmitir o direito de propriedade sobre terrenos concedíveis ou constituir sobre estes os direitos fundiários previstos na presente lei em benefício de pessoas singulares ou colectivas.
5. O Estado pode igualmente transmitir às autarquias locais os seus direitos fundiários sobre terrenos concedíveis através da concessão foral ou de título legal equivalente.

Artigo 21º (Terrenos urbanos)

1. Os terrenos urbanos são classificados em função dos fins urbanísticos em terrenos urbanizados, terrenos de construção e terrenos urbanizáveis.
2. São urbanizados, os terrenos cujos fins concretos estão definidos pelos planos urbanísticos ou como tal classificados por decisão das autoridades competentes, contanto que neles estejam implementadas infra-estruturas de urbanização.
3. São havidos como terrenos de construção os terrenos urbanizados que, estando abrangidos por uma operação de loteamento devidamente aprovada, se destinem à construção de edifício, contanto que haja sido licenciada pela autoridade local competente.



4. São terrenos urbanizáveis os terrenos que, embora abrangidos na área delimitada por foral ou no perímetro urbano equivalente, hajam sido classificados, por plano urbanístico ou plano equivalente, como reserva urbana de expansão.

Artigo 22º (Terrenos rurais)

1. Os terrenos rurais são classificados em função dos fins a que se destinam e do regime jurídico a que estão sujeitos, em terrenos rurais comunitários, terrenos agrários, terrenos florestais, terrenos de instalação e terrenos viários.

2. Os terrenos rurais comunitários são os terrenos ocupados por famílias das comunidades rurais locais para sua habitação, exercícios da sua actividade ou para outros fins reconhecidos pelo costume ou pela presente lei e respectivos regulamentos.

3. São havidos como terrenos agrários os terrenos aptos para cultura, designadamente para o exercício de actividade agrícola e pecuária, nos termos do regime jurídico de constituição ou transmissão de direitos fundiários previsto na presente lei.

4. Os terrenos florestais são os terrenos aptos para o exercício da actividade silvícola, designadamente para a exploração e utilização racional de florestas naturais ou artificiais, nos termos dos planos de ordenamento rural e da respectiva legislação especial.

5. Entende-se por terrenos de instalação os terrenos destinados à implantação de instalações mineiras, industriais, ou agro-industriais, nos termos da presente lei e da respectiva legislação aplicável ao exercício de actividades mineiras e petrolíferas e aos parques industriais.

6. São havidos como terrenos viários os terrenos afectos à implantação de vias terrestres de comunicação, de abastecimento de água e de redes de electricidade e de redes de drenagem pluvial e de esgotos.



Artigo 23º
(Terrenos rurais comunitários)

1. Os terrenos rurais comunitários são os terrenos utilizados por uma comunidade rural segundo o costume relativo ao uso da terra, abrangendo, conforme o caso, as áreas complementares para a agricultura itinerante, os corredores de transumância para o acesso do gado às fontes de água e as pastagens e os atravessadouros, sujeitos ou não ao regime de servidão, utilizados para aceder à água ou às estradas ou caminhos de acesso aos aglomerados urbanos.

2. A delimitação dos terrenos rurais comunitários é precedida da audição das famílias que integram as comunidades rurais e das instituições do poder tradicional existentes no lugar da situação daqueles terrenos.

Artigo 24º
(Terrenos agrários)

1. Os terrenos agrários são classificados pela entidade competente, através de regulamento próprio, em função do tipo de cultura predominante, em termos de regadio arvenses ou hortícolas e terrenos de sequeiro.

2. O tipo de cultura, a que se refere o número anterior, é a que seja considerada, pela entidade competente, como mais adequada à aptidão dos terrenos, à conservação destes e à preservação da sua capacidade de regeneração.

3. A transmissão e a constituição pelo Estado de direitos fundiários sobre os terrenos concedíveis e o aproveitamento destes dependem sempre da observância dos critérios enunciados no número anterior.

4. O Estado promove operações de remodelação predial destinadas a pôr termo não só à fragmentação como também à dispersão dos prédios rústicos pertencentes ao mesmo titular, com o fim de melhorar o aproveitamento técnico e económico da exploração agrícola, silvícola ou pecuária.

5. O emparcelamento, a que se refere o número anterior, pode implicar a junção de terrenos sobre os quais recaia já a propriedade privada ou o domínio útil do explorador directo.



Artigo 25º (Terrenos de instalação)

1. Sem prejuízo do disposto nos instrumentos de ordenamento do território, a classificação dos terrenos como terrenos de instalação depende da contiguidade destes com minas, fontes de matéria-prima ou eixo viários que aconselhem a implementação de uma instalação mineira ou industrial.
2. É competente, para a classificação de um terreno como terreno de instalação mineira e petrolífera, o órgão que tutela o ordenamento do território e o ambiente, mediante proposta ou parecer prévio das entidades que superintendem a respectiva área.
3. A classificação de um terreno como terreno de instalação industrial é da competência do órgão que tutela o ordenamento do território e o ambiente, mediante proposta ou parecer prévio da entidade que tutela a respectiva área.
4. O órgão que tutela o ordenamento do território e o ambiente deve remeter aos serviços cadastrais cópia dos despachos de classificação dos terrenos, contendo a respectiva fundamentação.

Artigo 26º (Terrenos viários)

1. Sem prejuízo do regime consagrado no Estatuto das Estradas Nacionais e no Plano Nacional de Estradas, a classificação, pela entidade competente, de um terreno como terreno viário depende de consulta prévia aos organismos que superintendem as áreas de obras públicas, de abastecimento de água e de electricidade e aos Governos Provinciais em cuja circunscrição territorial se integre a rede viária.
2. A afectação ao domínio público dos terrenos viários do domínio privado do Estado, quando destinados a vias públicas, é de competência dos órgãos que superintendem as áreas de obras públicas e transportes.
3. É aplicável aos terrenos viários, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 4 do artigo 25º.



Artigo 27º
(Terrenos reservados)

1. São havidos como terrenos reservados ou reservas os terrenos excluídos do regime geral de ocupação, uso ou fruição por pessoas singulares ou colectivas, em função da sua afectação, total ou parcial, à realização de fins especiais que determinaram a sua constituição.
2. Sem prejuízo do disposto no n.º 5 do artigo 14.º da Lei n.º 5/98, de 19 de Junho -Lei de Bases do Ambiente, a constituição das reservas é da competência do Governo, que nelas podem incluir terrenos do domínio privado ou do domínio público do Estado ou das autarquias locais, bem como terrenos que já tenham entrado definitivamente na propriedade privada de outrem.
3. As reservas podem ser totais ou parciais.
4. Nas reservas totais não é permitida qualquer forma de ocupação ou uso, salvo a que seja exigida a sua própria conservação ou gestão, tendo em vista a prossecução dos fins de interesse público previstos no respectivo diploma constitutivo.
5. A constituição de reservas visa, entre outros fins, a protecção do meio ambiente, defesa e segurança nacionais, preservação de monumentos ou de locais históricos e promoção do povoamento ou do repovoamento.
6. Nas reservas parciais são permitidas todas as formas de ocupação ou uso que não colidam com os fins previstos no referido diploma constitutivo.
7. As reservas parciais compreendem, designadamente:
 - a) Os leitos das águas interiores, do mar territorial e da zona económica exclusiva;
 - b) A plataforma continental;
 - c) A faixa da orla marítima e do contorno de ilhéus, baías e estuários, medida da linha das máximas preia-mares, observando uma faixa de protecção para o interior do território;
 - d) A faixa de protecção confinante com as nascentes de água;
 - e) A faixa de terreno de protecção no contorno de barragens e albufeiras;
 - f) Os terrenos ocupados por linhas-férreas de interesse público e respectivas estações, observando-se uma faixa de protecção confinante em cada eixo da via;



- g)** Os terrenos ocupados por auto-estradas, por estradas de quatro faixas e por instalações e condutores de electricidade, água, telecomunicações, petróleo e gás com uma faixa confinante de 30m de cada lado;
 - h)** Os terrenos ocupados por estradas provinciais com uma faixa confinante de 30m e por estradas secundárias e municipais com uma faixa confinante de 15m;
 - i)** A faixa de terreno de 2 km ao longo da fronteira terrestre;
 - j)** Os terrenos ocupados por aeroportos e aeródromos com uma faixa confinante de 100m;
 - k)** A faixa de terreno de 100m confinante com instalações militares e outras instalações de defesa e segurança do Estado.
- 8.** A autoridade que tenha constituído a reserva pode determinar a exclusão de algum ou alguns terrenos do seu âmbito, sempre que ocorra motivo justificado.
- 9.** Os prédios que não pertencem ao Estado podem ser incluídos nas reservas por meio de expropriação por utilidade pública ou pela constituição de servidões administrativos.
- 10.** Havendo expropriação por utilidade pública ou restrições nos termos da presente lei, é sempre devida indemnização justa aos proprietários e aos titulares de outros direitos reais afectados, sem prejuízo da possibilidade destes optarem pela subscrição de capital social das sociedades comerciais que venham a constituir-se para a exploração de actividades relacionadas com o terreno reservado.



Secção II Dos Direitos sobre Terrenos

Subsecção I Domínios do Estado

Artigo 28º (Domínios do Estado)

O Estado e as autarquias locais, por força dos princípios fundamentais consagrados nos artigos 4.º e 12.º, podem ser titulares fundiários, de harmonia com os seguintes regimes:

- a) Domínio público, sendo neste caso, nomeadamente aplicáveis às normas constantes do n.º 3 artigo 10.º, artigo 13.º, n.º 1 do artigo 19.º e artigo 29.º;
- b) Domínio privado, sendo neste caso, nomeadamente aplicável o disposto nos artigos 5.º, 6.º, e 7.º n.ºs 1 e 2 dos artigos 8.º, 20.º a 25.º e nas normas da subsecção II da presente secção.

Artigo 29º (Domínio público do Estado)

1. Estão integrados no domínio público do Estado:

- a) As águas interiores, o mar territorial, a plataforma continental, a zona económica exclusiva, os fundos marinhos contíguos, incluindo os recursos vivos e não vivos neles existentes;
- b) O espaço aéreo nacional;
- c) Os recursos minerais;
- d) As estradas e os caminhos públicos, as pontes e as linhas-férreas públicas;
- e) As praias e a orla costeira, numa faixa fixada por foral ou por diploma do Governo, conforme estejam ou não integradas em perímetros urbanos;
- f) As zonas territoriais reservadas à defesa do ambiente;
- g) As zonas territoriais reservadas aos portos e aeroportos;
- h) As zonas territoriais reservadas para fins de defesa militar;



- i) Os monumentos e imóveis de interesse nacional, contanto que hajam assim classificados e estejam integrados no domínio público;
- j) Outras coisas afectadas, por lei ou por acto administrativo, ao domínio público.

2. Os bens do domínio público são propriedades do Estado e com tal são inalienáveis, imprescritíveis e impenhoráveis.

Artigo 30º **(Direitos de exploração do domínio público)**

A concessão de direitos de pesquisa, exploração e produção de recursos minerais e de outros recursos naturais do domínio público é regulada pela legislação especial aplicável ao tipo de recurso natural em causa.

Artigo 31º **(Classificação e desafecção)**

- 1. A classificação ou a desafecção de bens do domínio público é, conforme os casos, declarada por diploma do Governo ou por diploma que aprove os planos gerais de ordenamento do território.
- 2. A classificação a que se refere o número anterior vale como declaração de utilidade pública para efeitos de processos de expropriação por utilidade pública.

Artigo 32º **(Regime do domínio público autárquico)**

- 1. O Estado pode, por diploma próprio do Governo ou por foral, transmitir bens integrados no seu domínio para as autarquias locais, com o fim de descentralizar a sua gestão.
- 2. O regime do domínio público do Estado é aplicável, com as necessárias adaptações, ao domínio público das autarquias locais, sem prejuízo, porém, das disposições regulamentares aplicáveis.



Artigo 33º
**(Terrenos reservados e direitos das
comunidades rurais)**

1. O Estado assegura às famílias que integram as comunidades rurais residentes nos perímetros dos terrenos reservados:
 - a) A tempestiva execução de políticas de ordenamento do território, com vista ao seu bem-estar, desenvolvimento económico e social e à preservação das áreas em que se adoptem formas tradicionais de aproveitamento da terra;
 - b) A outorga de outros terrenos ou não sendo esta possível, a compensação adequada que lhes for devida, em caso de constituição de novas reservas que tenha afectado os terrenos por elas possuídos ou fruídos;
 - c) O direito de preferência dos seus membros, em condições de paridade, no pavimento de cargo e funções criados nos terrenos reservados;
 - d) A afectação às despesas que visem a promoção do bem-estar das comunidades rurais, de uma certa percentagem das taxas cobradas pelo acesso aos parques e pela caça, pesca ou actividades turísticas a í desenvolvidas.
2. A percentagem das taxas a que se refere a alínea d) do número anterior é fixada no Regulamento Geral de Concessão de Terrenos.

Subsecção II
Direitos Fundiários

Artigo 34º
(Tipos e regime)

1. São os seguintes os direitos fundiários que o Estado pode transmitir ou constituir sobre os terrenos concedíveis integrados no seu domínio privado em benefício de pessoas singulares ou colectivas:
 - a) Direito de propriedade;
 - b) Domínio útil consuetudinário;
 - c) Domínio útil civil;
 - d) Direito de superfície;



e) Direito de ocupação precária.

2. À transmissão e à constituição dos direitos fundiários enumerados no número anterior aplicam-se às disposições da presente lei e dos seus regulamentos.

Artigo 35º (Direito de propriedade privada)

1. Ao direito de propriedade aplicam-se, além das disposições especiais contidas na presente lei e nos seus regulamentos, o disposto nos artigos 1302.º a 1384.º do Código Civil.

2. O Estado pode transmitir a pessoas singulares de nacionalidade angolana o direito de propriedade sobre terrenos urbanos concedíveis integrados no seu domínio privado.

3. O Estado não pode transmitir a pessoas singulares ou colectivas, do direito privado, o direito de propriedade sobre terrenos rurais integrados, quer no seu domínio público ou privado.

Artigo 36º (Direito de propriedade sobre terrenos urbanos)

1. É admissível a transmissão do direito de propriedade sobre terrenos urbanos integrados no domínio privado do Estado ou das autarquias locais, contanto que tais terrenos estejam compreendidos no âmbito de um plano de urbanização ou de instrumento legalmente equivalente e haja sido aprovado o respectivo loteamento.

2. O direito a que se refere o número anterior pode ser adquirido por contrato, arrematação em hasta pública ou remição do foro enfiteútico, de acordo com processo de transmissão regulado por disposições regulamentares da presente lei.

3. É livre a transmissão do direito de propriedade de terrenos urbanos que já tenham entrado no regime de propriedade privada, devendo neste caso observar-se o disposto no n. 2 do artigo anterior.

4. O exercício dos poderes de uso e de transformação dos terrenos urbanos integrados na propriedade privada de pessoas singulares ou colectivas está designadamente sujeito às restrições contidas nos planos urbanísticos e às restrições que derivem do fim urbanístico a que tais terrenos se destinam.



Artigo 37º
(Domínio útil consuetudinário)

1. São reconhecidos às famílias que integram as comunidades rurais, a ocupação, posse e os direitos de uso e fruição dos terrenos rurais comunitários por elas ocupados e aproveitados de forma útil e efectiva segundo o costume.
2. O reconhecimento dos direitos a que se refere o número anterior é feito em título emitido pela autoridade competente nos termos das disposições regulamentares da presente lei.
3. Os terrenos rurais comunitários, enquanto integrados no domínio útil consuetudinário, não podem ser objecto de concessão.
4. Ouvidas as instituições do poder tradicional, pode porem, ser determinada a desafecção de terrenos rurais comunitários e a sua concessão, sem prejuízo da outorga de outros terrenos aos titulares do domínio útil consuetudinário ou, não sendo esta possível, sem prejuízo da compensação adequada que lhes for devida.
5. Só podem ser objecto de desafecção os terrenos rurais comunitários livremente desocupados pelos seus titulares de harmonia com as regras consuetudinárias da ordenação dominial provisória ou excepcionalmente, nos termos das disposições regulamentares.
6. O exercício do domínio útil consuetudinário é gratuito, estando os seus titulares isentos do pagamento de foros ou de prestações de qualquer espécie.
7. O domínio útil consuetudinário não prescreve, mas pode extinguir-se pelo não uso e pela livre desocupação nos termos das normas consuetudinárias.
8. O domínio útil consuetudinário só pode ser hipotecado nos casos previstos no n.º 4 do artigo 63.º para garantir o pagamento de empréstimos bancários.
9. Se as questões relativas ao domínio útil consuetudinário não puderem ser resolvidas pelo direito consuetudinário, são reguladas pelas normas constantes dos artigos 1491.º a 1523.º do Código Civil, salvo quanto ao pagamento de foros, considerando-se o Estado como titular do domínio directo e as famílias como titulares do domínio útil.

Artigo 38º
(Domínio útil Civil)

1. O domínio útil civil é integrado pelo conjunto de poderes que o artigo 1501.º do Código Civil reconhece ao enfiteuta.



2. Ao domínio útil civil aplicam-se, além das disposições especiais contidas na presente lei e nos seus regulamentos, o disposto nos artigos 1491.º a 1523.º do Código Civil.
3. Os terrenos sobre os quais pode recair o domínio útil civil podem ser rurais ou urbanos.
4. O domínio útil civil pode ser constituído por contrato de concessão entre o Estado ou as autarquias locais e o concessionário.
5. O montante do foro é fixado no respectivo contrato, sendo calculado de harmonia com os critérios estabelecidos por disposição regulamentar da presente lei, designadamente com a classificação do terreno e com o grau de desenvolvimento de cada zona ou região.
6. O foro é pago em dinheiro nas tesourarias das finanças públicas no fim de cada ano, contado desde a data da constituição do domínio útil civil.
7. O direito à remissão do foro é conferido ao enfiteuta, quando o empraçamento tiver 20 anos de duração, não sendo lícito elevar este prazo.
8. O exercício do direito à remissão do foro depende da prova, pelo enfiteuta, de que o aproveitamento efectivo dos terrenos, objecto do domínio útil civil, juntamente com outros eventualmente possuídos em propriedade ou em enfiteuse, não é inferior a 2/3 da superfície total daqueles terrenos.
9. O preço da remissão, pago em dinheiro, é igual a 10 foros.
10. Exercida a faculdade de remissão e abolida a enfiteuse, é aplicável com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 61.
11. O domínio útil civil pode ser hipotecado nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 688.º do Código Civil.

Artigo 39º **(Direito de superfície)**

1. É admissível a constituição, pelo Estado ou pelas autarquias locais, do direito de superfície sobre terrenos rurais ou urbanos integrados no seu domínio privado, a favor de pessoas singulares nacionais ou estrangeiras ou de pessoas colectivas com sede principal ou efectiva no País ou no estrangeiro.
2. Ao direito de superfície aplicam-se, além das disposições especiais contidas na presente lei e nos seus regulamentos, o disposto nos artigos 1524.º a 1542.º do Código Civil.



3. O superficiário paga uma única prestação ou certa prestação anual em dinheiro, fixada a título de preços no respectivo contrato, sendo o seu montante calculado de harmonia com os critérios estabelecidos por disposição regulamentar da presente lei, designadamente com a classificação do terreno e com o grau de desenvolvimento de cada circunscrição territorial.
4. O direito de superfície pode ser hipotecado nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 688.º do Código Civil.
5. O superficiário goza do direito de preferência, em último lugar, na venda ou dação em cumprimento do solo.
6. É aplicável o direito de preferência o disposto nos artigos 416.º a 418.º e 1410.º do Código Civil.

Artigo 40º (Direito de ocupação precária)

1. É admissível a constituição, pelo Estado ou pelas autarquias locais, sobre os terrenos rurais e urbanos integrados no seu domínio privado, através de contrato de arrendamento celebrado por tempo determinado, de um direito de ocupação precária para a construção de instalações não definitivas destinadas, nomeadamente a apoiar:
 - a) A construção de edifícios de carácter definitivo;
 - b) Actividades de prospecção mineira de curta duração;
 - c) Actividades de investigação científica;
 - d) Actividades de estudo da natureza e de protecção desta;
 - e) Outras actividades previstas em regulamentos autárquicos.
2. O contrato de arrendamento a que se refere o número anterior fixa a área e a localização do terreno objecto do direito de ocupação precária.
3. É igualmente admissível a constituição, por contrato de arrendamento, do direito de uso e ocupação precária de bens fundiários integrados no domínio público, contanto que a natureza destes a permita.
4. A construção de instalações a que se refere o presente artigo fica sujeita ao regime geral de benfeitoriasúteis previsto no artigo 1273.º do Código Civil, sendo, em consequência, reconhecidos ao ocupante os seguintes direitos:



- a) O direito de levantar as instalações implementadas no terreno, desde que o possa fazer sem detrimento dele;
 - b) Quando, para evitar o detrimento do terreno, o ocupante não possa levantar aquelas instalações, recebe do Estado ou das autarquias locais, consoante os casos, uma indemnização calculada segundo as regras de enriquecimento sem causa;
 - c) Nos casos em que o não levantamento das instalações edificadas pelo ocupante cause prejuízo, designadamente de natureza ambiental, ao terreno ocupado, o ocupante deve repor o terreno na situação em que este se encontrava antes da edificação, não tendo neste caso direito a qualquer indemnização.
5. O ocupante paga uma prestação, única ou periódica, em dinheiro, fixada a título de renda no respectivo contrato, sendo o seu montante calculado de harmonia com os critérios estabelecidos por disposição regulamentar da presente lei, designadamente com a área e a classificação do terreno e com o prazo pelo qual haja sido constituído o direito de ocupação precária.

CAPÍTULO III

Concessão de Direitos Fundiários

Secção I

Disposições Gerais

Artigo 41º

(Infra-estruturas urbanas)

1. A constituição de direitos fundiários sobre terrenos urbanizáveis depende da observância do disposto nos planos urbanísticos ou em instrumentos equivalentes e da execução das correspondentes obras de urbanização.
2. As receitas que o Estado ou as autarquias locais recebem, como contrapartida da constituição de direitos fundiários sobre terrenos urbanizáveis ou urbanizados, só podem ser aplicadas na aquisição do património.



Artigo 42º (Titulares)

Sem prejuízo do disposto no artigo 35.º podem adquirir direitos fundiários sobre terrenos concedíveis integrados no domínio privado do Estado ou das autarquias locais:

- a) As pessoas singulares de nacionalidade angolana;
- b) As pessoas colectivas de direito público com sede principal efectiva no País, contanto que tenham capacidade de aquisição de direitos sobre coisas imóveis.
- c) As pessoas colectivas de direito privado com sede principal efectiva no País, designadamente as instituições que prossigam a realização de fins culturais, religiosos e de solidariedade social, contanto que tenham capacidade de aquisição de direitos sobre coisas imóveis;
- d) As empresas públicas angolanas e as sociedades comerciais com sede principal e efectiva no país;
- e) As pessoas singulares de nacionalidade estrangeira e as pessoas colectivas com sede principal e efectiva no estrangeiro, sem prejuízo das restrições estabelecidas na Lei Constitucional e na presente lei;
- f) As entidades estrangeiras de direito público que tenham capacidade de aquisição de direitos sobre coisas imóveis, reconhecida em acordo internacionais, desde que, nos respectivos países, seja dado igual tratamento a entidades angolanas congéneres;
- g) As pessoas colectivas internacionais que, nos termos dos respectivos estatutos, sejam dotadas de capacidade de aquisição de direitos sobre coisas imóveis;

Artigo 43º (Limites das áreas)

1. A área dos terrenos urbanos, objecto de contrato de concessão, não pode exceder:

- a) Nas áreas urbanas, dois hectares;
- b) Nas áreas suburbanas, cinco hectares;



- c) A concessão de áreas superiores às previstas nas alíneas anteriores é da competência do Ministro que superintende o cadastro.
2. A área dos terrenos rurais, objecto de contrato de concessão, não pode ser inferior a dois hectares nem superior a 10.000 hectares.
3. O Conselho de Ministros pode, porém, autorizar a transmissão ou a constituição de direitos fundiários sobre terrenos rurais de área superior ao limite máximo indicado no número anterior.

Artigo 44º (Cumulação de direitos)

A transmissão ou a constituição de direitos fundiários a favor de pessoa singular ou colectiva, a quem o Estado ou as autarquias locais hajam anteriormente atribuído algum dos direitos fundiários previstos na presente lei, depende da prova do aproveitamento útil e efectivo dos terrenos concedidos.

Artigo 45º (Princípio da capacidade adequada)

1. As pessoas singulares e colectivas que requeiram a transmissão ou a constituição de direitos fundiários previstos na presente lei, devem fazer prova da sua capacidade para garantir o aproveitamento útil e efectivo dos terrenos a conceder.
2. A área dos terrenos a conceder a cada explorador directo depende da sua capacidade para garantir o aproveitamento útil e efectivo dos mesmos.
3. Exceptuam-se do disposto nos números anteriores, os projectos de aproveitamento agrícola, pecuário ou silvícola de terrenos agrários ou florestais cuja área não exceda em 10% a superfície mínima correspondente à unidade de cultura fixada para cada zona do País, sendo nesse caso dispensada a prova de capacidade adequada.
4. A área da unidade de cultura é fixada por diploma regulamentar da presente lei em função das zonas do País e do tipo de terreno.
5. Para efeitos do disposto no número anterior, os terrenos agrários podem ser:
- a) Terrenos de regadio, arvenses ou hortícolas;
 - b) Terrenos de sequeiro.



Artigo 46º
(Negócios jurídicos de concessão)

1. São os seguintes os negócios jurídicos pelos quais se podem transmitir ou constituir algum dos direitos fundiários previstos na presente lei:

- a) Contrato de compra e venda;
- b) Aquisição forçada do domínio direito por parte do enfiteuta, operando-se essa transmissão coactiva através do acordo das partes ou de venda judicial mediante o exercício do direito potestativo foreiro integrado por decisão judicial;
- c) Contrato de aforamento para a constituição do domínio útil civil;
- d) Contrato especial de concessão para a constituição do direito de superfície;
- e) Contrato especial de arrendamento para a concessão do direito de ocupação precária.

2. São aplicáveis aos negócios jurídicos de concessão as disposições especiais da presente lei e dos seus regulamentos e subsidiariamente, as disposições do Código Civil.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior as autarquias locais podem, por diploma pró prio, disciplinar o conteúdo dos negócios jurídicos de concessão que tenham por objecto terrenos integrados no seu domínio privado.

Artigo 47º
(Onerosidade das concessões)

1. A transmissão ou a constituição dos direitos fundiários previstos na presente lei só pode ter lugar a título oneroso.

2. Exceptuam-se do disposto no número anterior:

- a) A constituição do domínio útil consuetudinário que não se concretiza através de concessão, mas de simples conhecimento;
- b) A constituição de direitos fundiários previstos na presente lei em benefício de pessoas que façam prova de insuficiência de meios económicos, nos termos estabelecidos em disposições regulamentares.



3. Os foros ou outras prestações, únicas ou periódicas, são pagos em dinheiro e o seu montante é fixado em função dos critérios enunciados nos artigos anteriores a respeito de cada tipo de direito fundiário neles previsto.
4. O preço dos terrenos urbanos do domínio privado das autarquias locais é fixado por meio de licitação em hasta pública, à qual tem por base o valor determinado pelos índices de preços fixados pelas regras de mercado e pelos regulamentos municipais vigentes na província ou no centro urbano em que aqueles prédios se situem.
5. No caso previsto no número anterior, o resultado da licitação é reduzido a auto, no qual se regista o maior lance de cada licitante, sendo o direito adjudicado ao licitante que ofereça o lance mais elevado.

Artigo 48º (Compra e venda)

1. A venda de terrenos, para os efeitos do disposto na alínea a) da n.º 1 do artigo 46.º e do n.º 4 do artigo anterior é feita por meio de arrematação em hasta pública.
2. Depositado o preço e paga a sisa, se for devida, o Estado ou a autarquia local passa ao arrematante o correspondente título da arrematação, no qual se identifiquem o terreno, se certifique o pagamento do preço e da sisa e se declare a data da transmissão que coincide com a da arrematação.
3. O contrato de compra e venda pode ser resolvido pelo Estado ou pelas autarquias locais, se não forem observados os índices de aproveitamento útil e efectivo do terreno durante três anos consecutivos ou seis anos interpolados, qualquer que seja o motivo.
4. Resolvido o contrato nos termos do número anterior, o adquirente pode exigir a restituição do preço pago, sem qualquer actualização, mas não tem direito a ser indemnizado das benfeitorias que haja feito que reverte para o Estado ou para a autarquia local consoante os casos.
5. O direito de propriedade a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 34.º só pode ser transmitido pelo adquirente mediante autorização prévia da autoridade concedente e após o decurso de um prazo de cinco anos de aproveitamento útil e efectivo do terreno, contados desde a data da sua concessão ou da data da sua última transmissão.



6. Os terrenos sobre os quais tenham sido constituídos direitos de superfície ou que tenham sido emprazados e que tenham sido objecto de aproveitamento útil e efectivo durante o prazo legalmente fixado, podem ser vendidos, com dispensa de hasta pública, aos titulares daqueles direitos fundiários limitados.

7. É aplicável ao contrato de compra venda, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo seguinte.

Artigo 49º (Concessão)

1. Os contratos de concessão previstos do n.º 1, alíneas c), d) e e) do artigo 46.º só são válidos se forem celebrados por documento escrito do qual constem, além dos demais elementos essenciais os direitos e os deveres dos concessionários, as sanções aplicáveis em caso de incumprimento destes últimos e as causas da extinção do direito fundiário.

2. O contrato de concessão celebrado nos termos do artigo anterior constitui título de concessão nos termos das disposições regulamentares.

Artigo 50º (Concessões gratuitas)

1. O Estado e as autarquias locais podem transmitir ou constituir direitos fundiários, a título gratuito, sobre terrenos integrados no seu domínio privado, em benefício de:

- a) Pessoas que façam prova de insuficiência de meios económicos e que desejem integrar projectos de povoamento de zonas do País menos desenvolvidas;
- b) Instituições de utilidade pública reconhecida que prossigam a realização de fins de solidariedade social, culturais, religiosos ou desportivos.

Artigo 51º (Limites dos terrenos comunitários)

1. A delimitação das áreas das comunidades rurais e a definição do aproveitamento dos terrenos comunitários pela autoridade competente, devem obedecer ao disposto nos correspondentes instrumentos de ordenamento do território e nas disposições regulamentares da presente lei.



2. Para efeitos do disposto no número anterior a autoridade competente deve ouvir as autoridades administrativas, instituições do poder tradicional e famílias da comunidade rural afectada.

Artigo 52º (Limites do terrenos urbanos)

Os limites de terrenos urbanos são fixados pelos forais, planos urbanísticos e operações de loteamento que hajam sido aprovadas.

Artigo 53º (Foral)

1. O Governo, sob proposta fundamentada do governador da respectiva província, pode outorgar forais aos centros urbanos, contanto que se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:

- a) A existência de um plano geral de urbanização devidamente aprovado;
- b) A existência de serviços municipais de cadastros;
- c) A existência de redes de abastecimento de água, fornecimento de energia eléctrica e redes de saneamento básico.

2. Os forais delimitam a área dos terrenos integradas no domínio público do Estado e por este afectados às autarquias locais e para gestão autónoma.

3. Os forais são aprovados por diploma do Governo.

Artigo 54º (Loteamento)

1. Constitui operação de loteamento, a acção que tenha por objecto ou por efeito a divisão de terrenos urbanizáveis em um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana de harmonia com o disposto nos planos de urbanização ou na sua falta ou insuficiência, com as decisões dos órgãos autárquicos competentes.

2. Entende-se por lote, a unidade autonomizada de terreno resultante da operação de loteamento.



3. As operações de loteamento dos terrenos integrados no domínio privado da autarquia têm lugar por iniciativa do respectivo município.
4. Nos casos não abrangidos pelo disposto no número anterior, o loteamento é aprovado por alvará emitido pela autarquia local, mediante prévio requerimento dos particulares interessados.

Artigo 55º **(Duração das concessões)**

1. Os direitos fundiários previstos na presente lei são transmitidos ou constituídos:
 - a) Perpetuamente, no caso de direito de propriedade, sem prejuízo do disposto no artigo 48.º quanto à resolução do contrato de compra e vendas;
 - b) Perpetuamente, no caso do domínio útil consuetudinário, sem prejuízo da sua extinção pelo não uso e pela livre desocupação nos termos das normas consuetudinárias;
 - c) Perpetuamente, no caso do domínio útil civil, sem prejuízo do direito de remissão;
 - d) Por prazo não superior a 60 anos, no caso do direito de superfície;
 - e) Por prazo não superior a um ano, no caso do direito de ocupação precária.
2. Nos casos previstos nas alíneas d) e e) do número anterior, findo o prazo, o contrato renova-se por períodos sucessivos se nenhuma das partes o tiver denunciado no tempo e pela forma convencionados ou se não ocorrer nenhuma causa de extinção prevista na lei.

Artigo 56º **(Deveres do adquirente)**

São obrigações do adquirente dos direitos fundiários:

- a) Pagar tempestivamente os foros e demais prestações a que, conforme o caso, esteja obrigado;
- b) Efectuar o aproveitamento útil e efectivo do terreno concedido de acordo com os índices fixados;
- c) Não aplicar o terreno a fim diverso daquele a que ele se destina;



- d) Não violar as regras do ordenamento do território e dos planos urbanísticos;
- e) Utilizar o terreno de modo a salvaguardar a capacidade de regeneração do mesmo e dos recursos naturais nele existentes;
- f) Respeitar as normas de protecção do ambiente;
- g) Não exceder os limites impostos no artigo 18.º;
- h) Respeitar os direitos fundiários das comunidades rurais, designadamente as servidões de passagem que recaiam sobre o seu terreno;
- i) Prestar às autoridades competentes todas as informações por estas solicitadas sobre o aproveitamento útil e efectivo do terreno;
- j) Observar o disposto na presente lei e nos seus regulamentos.

Artigo 57º (Prestações)

1. Os titulares dos direitos fundiários estão sujeitos ao pagamento, a título de preço ou de renda, de uma única prestação ou uma certa prestação anual.
2. A prestação anual pode ser progressiva ou regressiva, consoante o tipo e o montante de investimento realizado.
3. As prestações são pagas em dinheiro e são fixadas no respectivo contrato, sendo o seu montante calculado com base na situação e classificação do terreno, na sua área e no fim a que se destina.

Artigo 58º (Processo de concessão)

1. O processo de concessão inicia-se com a apresentação do requerimento pelo interessado e compreende as fases de demarcação provisória, apreciação, aprovação e demarcação definitiva.
2. O Regulamento Geral de Concessão de Terrenos fixa o regime jurídico aplicável ao processo de concessão.



Artigo 59º
(Título de concessão)

A autoridade competente emite um título de concessão, segundo o modelo legalmente fixado, no qual se identifiquem a natureza do terreno concedido, o tipo de direito fundiário transmitido ou constituído, a data da transmissão ou da constituição, o prazo do contrato de concessão, a identificação da autoridade concedente e sendo caso disso, o preço e a sisa que hajam sido pagos.

Artigo 60º
(Registo cadastral e registo predial)

1. O Governo aprova as normas que garantam a harmonização dos actos praticados pela autoridade concedente com aqueles que devam ser praticados pelos serviços do registo cadastral e registo predial.
2. Estão sujeitos a inscrição no registo predial os factos jurídicos que determinem a constituição, reconhecimento, aquisição, modificação e a extinção dos direitos fundiários previstos na presente lei.
3. Os factos referidos no número anterior só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo, mas ainda que não registados, podem ser invocados entre as próprias partes ou seus herdeiros.
4. O conservador deve recusar o pedido de registo se o apresentante não exibir o respectivo título de concessão e, sendo caso disso, fotocópia autenticada por notário do despacho de autorização prévia da transmissão proferido pela autoridade concedente.
5. Ao processo de registo aplica-se o disposto na presente lei, nos seus regulamentos e no Código do Registo Predial.
6. Deve a autoridade concedente, oficiosamente, remeter a certidão do contrato, a documentação correspondente e o requerimento do registo definitivo à Conservatória do Registo Predial competente, onde ficam arquivados, devendo o adquirente pagar antecipadamente os respectivos emolumentos e despesas.
7. A autoridade concedente deve arquivar uma cópia dos documentos relativos à transmissão ou constituição dos direitos fundiários sobre os terrenos concedíveis, de modo a garantir a reforma de qualquer processo de concessão que venha a ser destruído ou que venha a desaparecer.



Secção II **Transmissão e Extinção dos Direitos Fundiários**

Artigo 61º **(Transmissão)**

1. Sem prejuízo do disposto nos artigos anteriores e das restrições neles estabelecidas, os direitos fundiários são transmissíveis em vida e por morte.
2. A transmissão por acto entres vivos de direitos fundiários faz-se mediante declaração das partes no título de concessão, com reconhecimento presencial da assinatura do alienante e está sujeita a registo nos termos gerais.
3. Se a transmissão for a título oneroso deve ser indicado o seu valor.
4. A transmissão por morte está sujeita a inscrição no título de concessão, devendo a assinatura do sucessor ser reconhecida presencialmente, após apresentação ao notário, para arquivo, de documento comprovativo da respectiva qualidade.
5. A transmissão dos direitos fundiários implica a cessão dos direitos e obrigações do respectivo titular em face do Estado ou das autarquias locais.
6. A transmissão de direitos, em vida, quer a título gratuito, quer a título oneroso, só pode ser realizada pelo seu titular, sob pena de nulidade, mediante autorização prévia da autoridade concedente e após o decurso de um prazo de cinco anos de aproveitamento útil e efectivo do terreno, contados desde a data da sua concessão ou da data da sua última transmissão.
7. A autorização referida no número anterior caduca no prazo de um ano a contar da data da notificação ao requerente do referido despacho.
8. No caso de transmissão por acto entre vivos de direitos fundiários, o notário não pode reconhecer a assinatura do alienante se não lhe tiver sido apresentado para arquivo, o despacho de autorização.
9. O Estado goza do direito de preferência e tem o primeiro lugar entre os preferentes legais no caso de venda, dação em cumprimento ou aforamento dos terrenos concedidos.
10. É aplicável ao direito de preferência previsto no número anterior o disposto nos artigos 416.º a 418.º e 1410.º do Código Civil.



Artigo 62º
(Alteração da concessão)

1. Os factos modificativos ou extintivos dos direitos fundiários, designadamente os resultantes de execução judicial, fraccionamento ou emparcelamento dos terrenos concedidos, estão sujeitos à inscrição no título de concessão e no registo predial.
2. Os tribunais não podem proferir sentenças de que resulte a transmissão de direitos fundiários sobre terrenos concedidos, sem que esta tenha sido previamente autorizada pela autoridade concedente, sendo neste caso aplicável, com as necessárias adaptações o disposto no artigo anterior.

Artigo 63º
(Intransmissibilidade das concessões gratuitas)

1. São intransmissíveis os direitos fundiários que o Estado ou as autarquias locais hajam transmitido ou constituído, a título gratuito em benefício das pessoas e das instituições referidas nas alíneas a) e b) do artigo 50.º
2. A autoridade concedente pode, poré m, autorizar a transmissão, contanto que esta seja realizada a favor de pessoa ou instituição que preencha os requisitos enunciados nas alíneas a) e b) do artigo 50.º
3. Sem prejuízo do regime de desafecção a que se refere o artigo 37.º e sem prejuízo do direito consuetudinário, o titular do domínio útil consuetudinário não pode transmitir o seu direito em vida nem por morte.
4. O domínio útil consuetudinário é impenhorável, salvo nos casos em que tenha sido hipotecado para garantir o pagamento de empréstimos bancários contraídos pelo seu titular com vista ao aproveitamento útil e efectivo do terreno concedido.

Artigo 64º
(Causas de extinção)

Os direitos fundiários extinguem-se nomeadamente:

- a) Pelo decurso do prazo, sendo constituídos por certo tempo, se o contrato de concessão não for renovado;
- b) Pelo seu não exercício ou pela inobservância dos índices de aproveitamento útil e efectivo durante três anos consecutivos ou seis anos interpolados, qualquer que seja o motivo;
- c) Pela aplicação do terreno a fim diverso daquele a que ele se destina;



- d) Pelo exercício do direito fundi á rio em contravenção do disposto no artigo 18.º;
- e) Pela expropriação por utilidade pública;
- f) Pelo desaparecimento ou inutilização do terreno.

Artigo 65º (Sanções)

Os titulares de direitos fundiários que violem as disposições da presente lei ficam sujeitos à aplicação das sanções estabelecidas nas disposições regulamentares.

SECÇÃO III Competências para as Concessões

Artigo 66º (Conselho de Ministros)

1. Compete ao Conselho de Ministros, nomeadamente:
 - a) Autorizar a concessão da ocupação, uso e fruição do leito das águas territoriais, da plataforma continental e zona económica exclusiva;
 - b) Autorizar a concessão da ocupação, uso e fruição de outros bens fundi á rios integrados no domínio público do Estado;
 - c) Autorizar a transmissão ou a constituição de direitos fundi á rios sobre terrenos rurais superior a 10 000 hectares, nos termos do n.º 3 do artigo 43.º;
 - d) Autorizar a transmissão de terrenos do domínio público para domínio privado do Estado;
 - e) Autorizar a transmissão, para as autarquias locais, de direitos sobre terrenos integrados no domínio público e privado do Estado;
 - f) Autorizar a concessão de forais aos centros urbanos.



2. As competências previstas nas alíneas *b), d), e), f)* e *g)* do número anterior podem ser delegadas, em função do tipo de terrenos, na entidade que tenha a seu cargo a superintendência do cadastro.

3. A autorização para a transmissão ou para a constituição de direitos fundiários, sobre terrenos rurais da área superior a 1000 e igual ou inferior a 10 000 hectares é da competência da entidade que superintenda o cadastro, mediante parecer vinculativo da entidade que tutela a respectiva área.

Artigo 67º **(Órgão central para a gestão técnica das terras)**

Compete ao órgão central para a gestão técnica de terras, nomeadamente:

- a) Organizar e conservar o tomo, de modo a permitir a identificação de cada terreno, não só quanto à sua situação, como também quanto aos factos jurídicos sujeitos a registo a ele respeitantes;
- b) Organizar e executar os trabalhos técnicos relativos à demarcação dos terrenos e reservas;
- c) Organizar, executar e manter actualizado o cadastro geométrico;
- d) Preparar a programação geral da cartografia geral do País, submeter à autoridade competente a respectiva aprovação e mantê-la actualizada;
- e) Executar nas zonas rurais as directivas contidas nos planos de ordenamento do território.

Artigo 68º **(Governos provinciais)**

1. Compete ao Governo Provincial, relativamente aos terrenos integrados na sua circunscrição territorial, nomeadamente:

- a) Autorizar a transmissão ou constituição de direitos fundiários sobre terrenos rurais, agrários ou florestais, de área igual ou inferior a 1000 hectares;
- b) Autorizar a transmissão ou constituição de direitos fundiários sobre terrenos urbanos, de acordo com os planos urbanísticos e com os loteamentos aprovados;



- c) Celebrar contratos de arrendamento pelos quais se constituam direitos de ocupação precária de terrenos do domínio público e privado do Estado, nos termos a definir por regulamento;
 - d) Submeter ao Conselho de Ministros propostas de transferência de terrenos do domínio público para o domínio privado do Estado;
 - e) Submeter ao Conselho de Ministros propostas de concessão de forais aos centros urbanos que preencham os requisitos legais;
 - f) Administrar o domínio fundiário, público e privado do Estado;
 - g) Fiscalizar o cumprimento do disposto na presente lei e nos seus regulamentos.
2. As competências dos administradores municipais e comunais são previstas em regulamento próprio.

CAPÍTULO IV Disposições Processuais

SECÇÃO I Acção de Nulidade

Artigo 69º (Declaração de nulidade)

São nulas as decisões da autoridade concedente contrárias à lei.

Artigo 70º (Legitimidade activa)

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 286.º do Código Civil, a acção de nulidade pode ser intentada:
- a) Por associações de defesa do ambiente dotadas de representatividade, no âmbito previsto na legislação respectiva;
 - b) Por associações de interesses económicos legalmente constituídas, actuando no âmbito das suas atribuições;
 - c) Pelas comunidades rurais para defesa dos seus direito colectivos.



2. As entidades referidas no número anterior actuam, em juízo, em nome próprio, embora façam valer um direito alheio pertencente, em conjunto, às pessoas susceptíveis de ser atingidas pelas decisões nulas.
3. É reconhecida às comunidades rurais, personalidade e capacidade judiciárias.

Artigo 71º
(Legitimidade passiva)

1. A acção referida no artigo anterior deve ser intentada contra a autoridade concedente que haja proferido a decisão contrária à lei ou aos seus regulamentos.
2. A autoridade concedente é representada pelo Ministério Público.

Artigo 72º
(Tribunal competente)

1. Para a acção de nulidade é competente a Sala do Cível e Administrativo do Tribunal Provincial do lugar em que a autoridade concedente tenha a sua sede.
2. As pessoas singulares ou colectivas estrangeiras, devem no momento da constituição do direito fundiário, nos litígios a eles referente, declarar expressamente que ficam sujeitos a jurisdição dos tribunais nacionais.

Artigo 73º
(Forma do processo)

1. A acção de nulidade segue os termos do processo sumário de declaração e está isenta de preparos e de custas.
2. A acção referida no número anterior admite sempre recurso para a Câmara do Cível e Administrativo do Tribunal Supremo independentemente do valor da causa.
3. A apelação interposta da sentença que decreta a nulidade não suspende a execução desta.



Artigo 74º
(Natureza do processo)

Os processos a que se refere a presente secção, bem como os que deles são dependentes, não têm carácter urgente, sem prejuízo de os actos relativos à adjudicação da propriedade, de um direito fundiário limitado ou da posse e sua notificação aos interessados deverem ser praticados mesmo durante as férias judiciais.

Artigo 75º
**(Comunicação das decisões judiciais
para efeitos de registo)**

Os tribunais devem remeter, no prazo de 30 dias a contar do trânsito em julgado, à respectiva Conservatória do Registo Predial, cópia da decisão que haja decretado a extinção de algum dos direitos fundiários previstos na presente lei ou que tenha decretado a nulidade ou a anulação de um registo ou do seu cancelamento.

Artigo 76º
(Âmbito desta secção)

As normas da presente secção aplicam-se, com as necessárias adaptações, as restantes nulidades previstas na presente lei ou nos seus regulamentos.

SECÇÃO II
Mediação e Conciliação

Artigo 77º
(Tentativa de mediação e conciliação)

1. Os litígios relativos aos direitos fundiários são obrigatoriamente submetidos à tentativa de mediação e conciliação antes da propositura da acção do tribunal competente.
2. Exceptua-se do disposto no número anterior a acção de nulidade a que se refere a secção anterior que pode ser imediatamente proposta pelo interessado na Sala do Cível e Administrativo do Tribunal Provincial competente.



Artigo 78º
**(Órgão de mediação, conciliação
e tramitação do procedimento)**

1. A composição do órgão de mediação e conciliação e a tramitação do procedimento previsto nesta secção são fixadas no Regulamento Geral da Concessão de Terrenos.
2. O procedimento de mediação e conciliação deve obedecer aos princípios da imparcialidade, celeridade e gratuidade.
3. Quando o litígio recaia sobre interesses individuais homogêneos ou colectivos, podem as entidades referidas no n.º 1 do artigo 70.º tomar a iniciativa do procedimento da mediação e conciliação e nele participar a título principal ou acessório.
4. O órgão de mediação pode tentar a conciliação ou propor às partes a solução que lhe pareça mais adequada.
5. O acordo resultante da mediação é reduzido a escrito e tem a natureza de transacção extrajudicial.

Secção III
Arbitragem

Artigo 79º
(Resolução de litígios)

Sem prejuízo do disposto nas secções anteriores, os eventuais litígios que possam surgir sobre a transmissão ou a constituição de direitos fundiários devem ser submetidos a arbitragem.

Artigo 80º
(Tribunal arbitral e designação dos árbitros)

1. O tribunal arbitral é composto por três membros, sendo dois nomeados por cada uma das partes e o terceiro que desempenham as funções de árbitro-presidente, escolhido de comum acordo por árbitros que as partes tiverem designado.
2. O tribunal arbitral considera-se constituído na data em que o terceiro árbitro aceitar a sua nomeação e o comunicar às partes.



3. O tribunal arbitral funciona na sede do Governo da Província da situação dos terrenos ou da sua maior extensão e utiliza a língua portuguesa.
4. O tribunal arbitral julga de acordo com a lei angolana.
5. As decisões do tribunal arbitral devem ser proferidas no prazo máximo de seis meses após a data da sua constituição.
6. A decisão arbitral estabelece ainda quem deve suportar os custos da arbitragem e em que proporção.

Artigo 81º (Normas aplicáveis)

A arbitragem rege-se pelo disposto na presente lei e no que não esteja em oposição com esta, pelo regime geral da arbitragem voluntária consagrado na Lei n.º 16/03, de 25 de Julho – Lei Sobre Arbitragem Voluntária.

Secção IV Justiça Comunitária

Artigo 82º (Litígios no interior das comunidades rurais)

1. Os litígios relativos aos direitos colectivos de posse, gestão, uso e fruição e domínio útil consuetudinário dos terrenos rurais comunitários são decididos no interior das comunidades rurais de harmonia com o costume vigente na comunidade respectiva.
2. Se uma das partes não estiver de acordo com a resolução nos termos enunciados no número anterior, é o mesmo decidido pelos tribunais, sendo aplicável neste caso o disposto na Secção II do presente capítulo.



CAPITULO V **Disposições Finais e Transitórias**

Artigo 83º **(Situações transitórias)**

1. Os direitos de superfície constituídos ao abrigo da Lei n.º 21-C/92, de 28 de Agosto – Lei de Terras, do seu Regulamento de Concessões, aprovado pelos Decretos n.º 32/95, de 8 de Dezembro e 46-A/92, de 9 de Setembro e dos demais regulamentos locais ou especiais, ficam sujeitos ao regime do direito de superfície previsto na presente lei.
2. Aos direitos fundiários constituídos nos termos da legislação vigente antes da entrada em vigor dos diplomas referidos no número anterior, aplica-se o regime do direito de superfície previstos na presente lei, contanto que:
 - a) Os terrenos sobre os quais recaiam aqueles direitos e que não tenham sido nacionalizados ou confiscados;
 - b) Os respectivos titulares tenham procedido à respectiva regularização nos termos e nos prazos previstos na Lei n.º 21-C/92, de 28 de Agosto – Lei de Terras, do seu Regulamento de Concessões, aprovado pelos Decretos n.ºs 32/95, de 8 de Dezembro e 46-A/92, de 9 de Setembro.
3. São confiscados, nos termos da legislação correspondente, os terrenos a que se refere o número anterior, caso persista a situação de abandono injustificado ou de não regularização.
4. Relativamente a processo de concessão que se encontrem pendentes, devem os requerentes, no prazo de um ano a contar da publicação do regulamento geral ou especial aplicável, alterar o pedido de concessão, de harmonia com as disposições da presente lei, designadamente no que toca aos tipos de direitos fundiários nela previstos.
5. Enquanto não forem constituídas as autarquias locais, as suas atribuições e competências são exercidas pelos órgãos locais do Estado.



Artigo 84º
(Título de ocupação)

1. Sem prejuízo do disposto nos n.ºs 5 e 6 do artigo 6.º as pessoas singulares e colectivas que ocupam, sem qualquer título, terrenos do Estado ou das autarquias locais, devem, no prazo de três anos a contar da publicação do regulamento geral ou especial aplicável, requerer a emissão de título de concessão.
2. A inobservância do disposto no número anterior implica a não aquisição de qualquer direito fundiário pelo ocupante, por força da inexistência de título.
3. O Estado e as autarquias locais podem usar contra o ocupante, dos meios facultados ao possuidor no artigo 1276.º e seguintes do Código Civil.
4. Nos casos referidos nos números anteriores, a emissão de título de concessão depende do preenchimento dos requisitos fixados na presente lei, nos seus regulamentos, nos planos urbanísticos ou, na sua falta ou insuficiência, nos instrumentos de gestão urbanística aprovados pela autoridade competente.

Artigo 85º
(Regulamentação)

O Governo deve aprovar o Regulamento Geral de Concessão de Terrenos, no prazo de seis meses a contar da data de entrada em vigor da presente lei.

Artigo 86º
(Norma revogatória)

Fica revogada toda a legislação que contrarie o disposto na presente lei e nos respectivos regulamentos, nomeadamente a Lei n.º 21-C/92, de 28 de Agosto – Lei de Terras e o Regulamento de Concessões, aprovado pelos Decretos n.ºs 32/95, de 8 de Dezembro e 46-A/92, de 9 de Setembro.

Artigo 87º
(Entrada em vigor)

A presente lei entra em vigor depois de 90 dias após a sua publicação.