

# Uso dos terrenos tem maior controlo

Pereira Dinis |

26 de Novembro, 2016



Fotografia: Kindala Manuel

Os serviços de Administração local do Estado encontram dificuldades em distinguir as competências na concessão dos direitos fundiários, constatou o Ministério do Urbanismo e Habitação.

O departamento ministerial reconhece ser preciso cumprir o estabelecido na legislação a esse respeito, sobretudo o tipificado na Lei de Terras. O debate sobre a questão fundiária, em particular, o que diz respeito a preços, deve ser intensificado, como recomendaram os participantes num seminário sobre esta temática realizado em Luanda.

A ausência de instrumentos do ordenamento de território tem facilitado a ocupação ilegal dos solos, referem especialistas do sector, que acrescentam que o direito de propriedade, como o fundiário, constante na Lei de Terras, só pode ser concedido em relação a terrenos urbanos.

É preciso admitir a concessão do direito de propriedade sobre terrenos rurais mediante a valorização dos mesmos, sem que onerem o Estado em caso de expropriação, dizem os quadros do sector, que consideram necessário clarificar as competências dos intervenientes na tramitação dos processos para a constituição de direitos fundiários. A este respeito, referem que existe uma tabela nacional de preços aprovada para cobrar nas concessões de direitos fundiários a nível nacional.

Para determinar o preço dos terrenos fundiários, devem ser consideradas algumas valências, como a classificação, localização, finalidade, grau de desenvolvimento, infra-estruturas e serviços existentes, referem.

O Ministério do Urbanismo e Habitação refere que existe alguma insuficiência técnica dos diferentes agentes da Administração Pública em interpretar, quer a Lei de Terras como a Lei do Ordenamento do Território e Urbanismo, tendo como consequência as distorções que se registam na sua aplicação.

“Há uma necessidade urgente de se consagrar em Lei a forma ou procedimento que devem ser observados para materializar a reversão dos direitos fundiários, nos casos em que não ocorra o aproveitamento útil e efectivo dos terrenos concedidos, dentro do prazo estabelecido na Lei de Terras”, dizem os especialistas. Em algumas localidades, existem autoridades que concedem terrenos sem que disponham de competência para o efeito de acordo com a Lei e com falta de articulação entre as mesmas. Sobre isso, há a necessidade de clarificar o papel das autoridades tradicionais, concluíram os técnicos do sector.

## Uniformização de critérios

O Ministério do Urbanismo e Habitação recomendou a deslocação às províncias de equipas de trabalho para, em conjunto com as autoridades provinciais, aprofundarem os aspectos apresentados.

O ministério deve proceder à uniformização dos contratos de concessão de modo a serem inseridas cláusulas obrigatórias, como é o caso da garantia do aproveitamento útil e efectivo dos terrenos, assim como instituir um quadro legal para clarificar os poderes das autoridades tradicionais no que concerne à concessão de direitos fundiários.

O Ministério do Urbanismo e Habitação preconiza a definição de uma tabela preços especial para antigos combatentes e militares, na concessão de direitos fundiários e a necessidade da existência de planos de ordenamento de território no sentido de definir o uso e ocupação dos solos, bem como para facilitar a classificação dos terrenos a ser concedidos.

Para os quadros, é necessário clarificar os encargos das infra-estruturas, sejam do Estado, sejam concessionários, e a criação de instrumentos que incentivem o investimento privado no sector do urbanismo.

Como recomendações, o sector considera importante actualizar a cartografia do país, dotar o IGCA de recursos, proceder a uma revisão pontual da Lei de Terras, uniformizar os procedimentos na instrução dos processos e das cobranças de taxas de emolumentos.

Os técnicos recomendam a diferenciação das vendas de terrenos “ambulatórias” e jurídicas, a fiscalização da aplicação da Lei de Terras e do seu regulamento, e as concessões de terrenos, assim como a substituição das expressões “Município do tipo A”, por “Localidade do tipo A”.

## Agir com base na lei

A ministra do Urbanismo e Habitação, Branca do Espírito Santo, afirmou que a questão da terra “na sua dimensão jurídica não pode deixar de ser tratada de forma integrada e em função dos seus múltiplos usos”.

A governante citou, como usos possíveis da terra, o suporte de abrigo ou habitação da população residente no território, o abrigo de riquezas naturais, o suporte do exercício de actividades económicas, agrárias, industriais e de prestação de serviços e o suporte de todos os efeitos resultantes da açamo desregrada ou degradante do homem com impacto negativo no equilíbrio ecológico.

Essa situação, descrita na Lei, obriga, no caso de a terra servir de suporte de abrigo ou habitação da população residente no território, implica um adequado regime urbanístico, e o abrigo de riquezas naturais deve-se basear no uso e aproveitamento revela do direito mineiro, agrário, florestal e de ordenamento do território, enquanto a açamo degradante do homem deve ser entendida no quadro do Direito do Ambiente.

Branca do Espírito Santos referiu que a Lei de Terras “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”.

Esta Lei, prosseguiu, “aplica-se também 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”.

## Terra pertence ao Estado

A ministra disse que “a terra constitui propriedade originária do Estado, integrada no seu domínio privado ou no seu domínio público”, mas “o Estado pode transmitir ou onerar a propriedade dos terrenos integrados no seu domínio privado”.

A governante adiantou que a transmissão do direito de propriedade e a constituição de direitos fundiários limitados sobre terrenos integrados no domínio privado do Estado “podem ter lugar com o objectivo de garantir o aproveitamento útil e efectivo destes”. Desta forma, acrescentou, os direitos fundiários adquiridos, transmitidos ou constituídos nos termos da 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”.

A ministra apontou, como tipos de direitos fundiários que podem ser exercidos por pessoas singulares e colectivas nos terrenos concedíveis integrados no domínio privado do Estado, a propriedade privada, o domínio útil consuetudinário, o domínio útil civil, o direito de ocupação precária e o de superfície.

“A constituição ou concessão dos tipos de direitos fundiários previstos, rege-se pelas disposições e limites da lei e dos seus regulamentos”, frisou, para adiantar que só podem ser objecto de venda os terrenos urbanos concedíveis integrados no domínio privado do Estado ou das autarquias locais.

São ainda passíveis de venda as pequenas parcelas de terreno insuficientes para construção regular confinantes com terreno pertencente ao requerente em regime de propriedade perfeita e que não possam aproveitar a qualquer outro proprietário ou concessionário confinante e as parcelas concedidas por aforamento ou arrendamento formando terreno contínuo com parcelas de propriedade privada, no qual se encontre já constituído edifício devidamente aprovado.

Podem ser objecto de concessão os terrenos integrados no domínio público, os terrenos abrangidos por uma reserva total, os terrenos rurais comunitários, enquanto integrados no domínio útil consuetudinário, sem prejuízo do disposto nos números 4 e 5 do artigo 37.º da Lei n.º 9/04, de 9 de Novembro e os terrenos que só possam ser ocupados por meio de licença especial. Branca do Espírito Santo clarificou que “não pode ser transmitido a pessoas singulares ou a pessoas colectivas de direito privado o direito de propriedade sobre terrenos rurais integrados, quer no domínio público do Estado, quer no seu domínio privado”.