



República de Angola  
Ministério do Urbanismo e Ambiente

# Concessão e Regularização de Terras em áreas Peri-Urbanas



***Guia de Informações  
e Orientações Metodológicas***

**DW** **DEVELOPMENT WORKSHOP**  
Desenvolvimento Comunitário  
Building Community Capacity



República de Angola  
Ministério do Urbanismo e Ambiente

# Concessão e Regularização de Terras nas Zonas Peri-Urbanas

## - GUIA -

---

Informações e Orientações Metodológicas

---

**Dw** **DEVELOPMENT WORKSHOP**  
Desenvolvimento Comunitário  
Building Community Capacity

**Implementação:**

Development Workshop

**Elaboração:**

Hildegard Kusche-Uebber (Consultora)

Pacheco Ilinga (Coordenador do Projecto pela Development Workshop Angola)

**Grafismo e Ilustração:**

Sérgio Piçarra / CARTOONARTE - Arte, Publicidade e Ilustração.  
mankiko@hotmail.com / Telm.: 923 307 418

**Financiamento:**

Ministério do Urbanismo e Ambiente, Governo de Angola

A reprodução deste Guia é autorizada desde que citada a fonte.

Agosto 2007

## INDÍCE

Glossário.....	04
Introdução: Terra Urbana em Angola no Período Pós-Guerra.....	05
<b>1ª Parte: Utilização do Guia.....</b>	<b>07</b>
1.1 Objectivos do Guia.....	07
1.2 Destinatários do Guia.....	07
1.3 Composição do Guia.....	07
1.4 Orientações Metodológicas.....	08
<b>2ª Parte: Abordagem dos Temas.....</b>	<b>09</b>
2.0 Definições e Conceitos.....	09
2.1 Lei de Terras.....	11
Texto de Apoio.....	12
2.2 Classificação dos Terrenos.....	15
Texto de Apoio.....	16
2.3 Direito a Terra e Direitos Fundiários.....	19
Texto de Apoio.....	20
2.4 Concessão de Terrenos.....	23
Texto de Apoio.....	24
2.5 Direito à Informação e Participação Pública.....	26
Texto de Apoio.....	27
2.6 Procedimentos de Concessão.....	30
Texto de Apoio.....	31
2.7 Regularização das Ocupações Informais de Terrenos.....	36
Texto de Apoio.....	37
2.8 Extinção da Concessão.....	40
Texto de Apoio.....	41
2.9 Resolução de Conflitos de Terra.....	43
Texto de Apoio.....	44
Bibliografia.....	46
Anexos: 1. Organizações envolvidas em Questões de Terra.....	47
2. Modelos de Requerimento de Legalização.....	49

## **Glossário**

CEHS	Centro para o Meio Ambiente e Assentamentos Humanos do Reino Unido
DW	Development Workshop
IGCA	Instituto de Geodesia e Cadastro de Angola
INOT	Instituto Nacional de Ordenamento do Território
INOTU	Instituto Nacional de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano
LOTU	Lei de Ordenamento do Território e do Urbanismo
MINADER	Ministério de Agricultura e Desenvolvimento Rural
MINOP	Ministério de Obras Públicas
MINUA	Ministério de Urbanismo e Ambiente
RGCT	Regulamento Geral de Concessão de Terrenos (Decreto-Lei 58/07)

## Introdução

**D**epois do fim da guerra, em 2002, tem havido indicações de um crescente investimento económico e a expansão das áreas comerciais e industriais continuará a ameaçar os bairros habitados por pessoas de baixa renda, se não forem desenvolvidos outros mecanismos de benefício mútuo de acesso à terra. Com a paz, novos programas de reconstrução vão surgindo, que podem causar remoções forçadas em áreas habitadas por estas populações.

Mesmo que a paz permita um acesso mais seguro às áreas rurais e que haja cada vez mais investimentos estatais e privados, direccionados para o desenvolvimento rural, os maiores centros urbanos vão continuar a representar uma proporção significativa da população total de Angola.

O acesso a terra é uma componente essencial da renovação e do desenvolvimento urbano, mas é ainda mais vital para as estratégias de sobrevivência dos grupos mais pobres e vulneráveis. Nas áreas peri-urbanas, os empregos formais são raros e a maioria das populações pobres e vulneráveis dependem da economia informal. Assim, as estratégias de sobrevivência dependem do acesso a terras próximas dos principais pontos de comércio informal, que são um recurso básico dos modos de vida e de sobrevivência urbanos.

Apesar do Estado assumir o principal papel na gestão da terra urbana e rural, Angola mergulhou numa guerra civil, logo após a independência, o que não permitiu canalizar os necessários e devidos recursos para a gestão da terra. Isto, deu lugar ao desenvolvimento de mecanismos informais de acesso à terra (tanto para habitação como para outros fins), à margem do sistema for-

mal utilizado pelo Estado, ou completamente dele separados, agravados com a coexistência de mecanismos tradicionais de gestão e distribuição e gestão de terras, sobretudo nas zonas rurais e peri-urbanas.

Estudos recentes sobre a situação da terra urbana em Angola e instituições internacionais ligados a esta questão, recomendam, além da necessidade e urgência de uma Política Nacional de Terras, um forte compromisso do Governo no reforço de capacidades através de formações especializadas para melhorar o nível de intervenção dos Governos provinciais e das Administrações municipais quanto a gestão da terra urbana no que toca aos direitos de acesso e provisão de terra para habitação. Ao mesmo tempo, recomendam-se campanhas de divulgação das leis e regulamentos sobre a terra e ordenamento do território de formas a elevar o conhecimento sobre os direitos e procedimentos de requerimento, registo e uso de terras pela população.

Apesar de não explicitamente classificada na Lei de Terras as zonas suburbanas possuem uma especificidade própria que não permite geri-las nos moldes gerais em que são geridas as restantes terras urbanas, daí a diferença quanto aos limites a conceder.

O presente guia, elaborado e apresentado pelo Governo de Angola, através do Ministério do Urbanismo e Ambiente, com apoio metodológico da DW-Angola, é parte dos esforços do Governo e pretende lidar com a falta generalizada de informação, sobretudo entre a população peri-urbanas que possui terras (ocupadas de boa fé) sem nenhum título de ocupação emitido pelas autoridades municipais ou provinciais.



## **1ª Parte: Utilização do Guia**

### **1.1 Objectivos do Guia**

O objectivo principal é de informar e orientar os residentes das zonas peri-urbanas a regularizar ou confirmar através de títulos os direitos de ocupação e posse da terra para habitação e orientar a reflexão e compreensão sobre os procedimentos da concessão e da regularização de terras.

O guia pretende também providenciar conhecimentos sobre questões de terra numa perspectiva da defesa dos interesses de mulheres e homens perante a Lei de Terras, com maior destaque para as famílias nas zonas urbanas e peri-urbanas.

Pretende por fim o guia servir de orientação para as entidades públicas, responsáveis pelas questões ligadas a concessão de terrenos e todas as demais instituições privadas e da sociedade civil envolvidas na questão fundiária.

### **1.2 Destinatários do Guia**

Em geral o guia destina-se a particulares e grupos residentes bem como iniciativas nas zonas urbanas e peri-urbanas e também às instituições Governamentais nos níveis central, provincial e municipal, empenhadas na gestão da terra em Angola, procurando respostas e soluções activas e participativas para a população urbana.

Em particular o guia pretende informar e orientar:

- Indivíduos (mulheres e homens) e famílias nas zonas urbanas e peri-urbanas que pretendem regularizar as suas ocupações informal de terra;
- Grupos comunitários interessados na regularização das terras no seu bairro;
- Líderes comunitários: sobas e seus súbditos, líderes de grupo de homens e mulheres, líderes de comités comunitários;
- Activistas e educadores sociais, operando nas zonas urbanas e peri-urbanas;
- Técnicos das Administrações Municipais, Governos Provinciais e futuramente
- Autarquias Locais;

### **1.3 Composição do Guia**

O guia está dividido em duas partes:

A 1ª Parte trata dos objectivos do guia, dos destinatários e como aplicá-lo. Não é um livro académico para estudar individualmente mas para orientar particulares e grupos de residentes nas comunidades.

A 2ª Parte apresenta os temas ligados a questões de regularização e concessão de terrenos. A apresentação de cada tema é auxiliada por um texto de apoio para um melhor compreensão e aprofundamento de que diz a Lei de Terras e o Regulamento Geral de Concessão de Terrenos.

Um dos ingredientes principais a acompanhar o guia é um conjunto de cartazes com ilustrações em formato A4 relacionadas com os temas. Estas ilustrações de carácter sugestivo e animador são o foco principal de atenção e de reflexão. Todas as ilustrações representam determinadas questões relacionadas com a Lei de Terras, permitem uma entrada compreensível aos diversos aspectos do direito à terra.

As ilustrações têm números que não determinam de uma forma geral uma ordem cronológica ou seguimento obrigatório na sua abordagem.

#### **1.4 Orientações Metodológicas**

Com base nos temas vai-se conduzindo a reflexão e discussão sobre questões ligadas à concessão de terras e regularização da ocupação informal.

Na hora de fazer a divulgação deve-se iniciar por um levantamento básico sobre os interesses, necessidades e expectativas das pessoas interessadas para permitir decidir o tema a usar como ponto de entrada. Isto significa que, não é necessário seguir a ordem dos temas, podendo começar-se no tema que mais interesse despertar nas pessoas envolvidas no processo de reflexão.

Os temas são apresentados a partir de uma pergunta-chave que se encontra na parte superior de cada cartaz.

A abordagem de cada tema segue a mesma sequência, isto é:

1. Descrição e Interpretação da Ilustração
2. Apresentação da Pergunta-chave
3. Discussão e Troca de Experiências
4. Orientação

## 2ª Parte: Abordagem dos Temas

### 2.0 Definições e Conceitos

**Terra/Terreno:** Parte delimitada do solo, incluindo o subsolo e as construções nele existentes.

**Terrenos Urbanos:** são os situados dentro das áreas delimitadas dos aglomerados urbanos e destinados aos fins de ocupação e edificação urbana e definidos de acordo com os planos urbanísticos

**Terrenos Peri-Urbanos:** são situadas em redor das zonas urbanas sem redes de serviços públicos colectivos como: água canalizada, saneamento e recolha de lixo, telefone e estradas asfaltadas. Estas zonas periféricas são informalmente ocupadas e muitas delas não constam dos planos de urbanização.

**Terrenos Rurais:** são os terrenos situados fora dos aglomerados urbanos, destinados a fins de exploração agrícola, pecuária silvícola e mineira. Os terrenos rurais são subdivididos em terrenos rurais comunitários, terrenos agrários, terrenos florestais, terrenos de instalações terrenos viários.

**Terrenos Rurais Comunitários:** são os terrenos ocupados por famílias das comunidades rurais locais e utilizados por estas, segundo o costume relativo ao uso da terra, para sua habitação, exercício da sua actividade ou para outros fins reconhecidos pelo costume ou pela lei, abrangido as áreas complementares para a agricultura itinerante, os corredores de transumância para o acesso do gado a fontes de água e a 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.

**Terrenos Agrários:** são os terrenos aptos para cultura, designadamente para o exercício de actividade agrícola e pecuária.

**Terrenos do Domínio Privado do Estado:** são terrenos de que é proprietário o Estado e pode transmiti-los a qualquer pessoa interessada para o seu uso e aproveitamento, desde que não tenham entrado na propriedade privada de um particular.

**Terrenos do Domínio Público do Estado:** são terrenos que o Estado ou as autarquias locais possuem mas que não pode transmitir a particulares para uso privado. Estes terrenos servem para a realização de acções de interesse público, tais como a construção de estradas, aeroportos, caminhos-de-ferro, pontes, escolas, hospitais etc.

Também fazem parte do domínio público os solos e subsolos daqueles terrenos que tem recursos naturais como diamantes, petróleo, ouro e outros recursos minerais.

**Concessão:** é a transmissão pelo Estado dum terreno do domínio privado do Estado para um particular ou pessoa colectiva para um determinado fim.

**Terrenos do Domínio Útil Consuetudinário:** são terrenos nos quais o Estado reconhece os direitos das comunidades rurais de usar as terras que há vários anos, mesmo que não possuem qualquer tipo de documento que comprove a sua posse.

**Regularização:** Para este manual, a regularização é o processo que consiste na legalização fundiária das áreas e dos lotes ocupados informalmente, através da concessão de títulos individual ou colectivos da posse para os ocupantes e implantação de infra-estruturas e serviços urbanos

**Demarcação Provisória:** opera-se pela abertura de picadas perimetrais e pela implementação de marcos normalizados nos vértices. Baseia-se nas indicações do requerente e deve subordinar-se aos planos de ordenamento do território, aos planos urbanísticos e aos loteamentos aprovados para a respectiva zona.

**Demarcação Definitiva:** execução das operações topográficas que permitam a completa identificação e localização do terreno concedido e na realização do contorno deste por meio de marcos definitivos de cimento ou de pedras.

**Mediação:** intervenção de uma entidade alheia ao conflito, que depois de conhecer as posições das partes, faz recomendações ou propostas de solução.

**Conciliação:** negociação entre duas partes assistida por uma terceira entidade que se incumbem de auxiliar os interlocutores a encontrar uma plataforma de acordo.

**Participação Pública:** apresenta-se como uma intervenção activa na qual a informação dos residentes na zona urbana bem como das comunidades na zona rural influencia significativamente as decisões do governo, incluindo o conteúdo dos documentos de ordenamento

**Ocupação de Boa Fé:** é a ocupação de terras feita por populações nas zonas periféricas dos centros urbanos em que não haja, por altura da ocupação, nenhuma proibição da administração local do Estado, ou constituídas reservas para uso futuro no interesse público.

**Desconcentração na Tomada de Decisões:** consiste na decisão do Governo em delegar parte das suas responsabilidades na gestão da terra aos seus órgãos locais (municipais e provinciais). Quer dizer que, as decisões importantes da vida do país deixam de ser tomadas exclusivamente pelo Governo Central, deixando que sejam as administrações municipais e Governos provinciais a tomar tais decisões de formas a adequa-las às suas realidades e necessidades locais.

## 2.1 Lei de Terras



## Texto de Apoio

A Lei de Terra de Angola foi aprovada pela Assembleia Nacional em Agosto de 2004 e publicado dia 09 de Novembro de 2004 no Diário da República.

Os artigos principais tratam dos princípios que se pode definir como pilares que fundamentam as metas desta lei e dos direitos.

Vamos explicar o significado de cada princípio.

### **1. Propriedade Originaria**

O Estado é proprietário da terra. De um modo geral, todas as terras que compõem o território angolano, são propriedade do Estado. É o Estado que transmite as terras ocupadas pelos particulares, incluindo as terras em regime de propriedade privada. Antes de pertencerem a uma pessoa particular ou pessoa pública toda a terra pertenceu ao Estado.

**Artigo 5º da Lei nº 9/04 (Lei de Terras)**

### **2. Transmissibilidade de Terrenos do Domínio Privado**

O Estado pode vender ou ceder terrenos do domínio privado, desde que estes estejam utilizados de facto. Quer dizer que mesmo o Governo tem limite na sua função de transferir terras para particulares. Terrenos do domínio privado são todos os terrenos que o Estado pode conceder a particulares para fins de habitação, agricultura, exploração mineira, etc.

**Artigo 6º da Lei nº 9/04 (Lei de Terras)**

### **3. Aproveitamento Útil e Efectivo da Terra**

Qualquer angolano interessado pode adquirir terreno, mas deve utilizá-lo e de acordo com o estiver definido no respectivo contrato de concessão, ou seja, utilizando o terreno para os fins previstos no requerimento, por exemplo construir casa, levantar uma fábrica ou cultivar o terreno.

De acordo com o RGTC o aproveitamento útil e efectivo varia consoante o terreno a que se refere:

Para os terrenos concedidos para a construção de edifícios destinados a fins habitacionais, comerciais ou industriais só se consideram aproveitados com o completo acabamento exterior e interior das construções constantes do projecto .

Para os terrenos rurais comunitários só se consideram aproveitados quando as famílias das comunidades rurais locais neles habitem, exerçam a sua actividade ou prossigam a realização de outros fins reconhecidos pelo costume ou pela lei. Portanto, o aproveitamento útil efectivo de terrenos rurais comunitários deve ser feito de acordo o regime do domínio útil consuetudinário.

Para os terrenos agrários só se consideram aproveitados quando estiver cultivada a totalidade da área concedida ou com a completa execução da exploração pecuária prevista.

Para os terrenos florestais só se consideram aproveitados quando estiver cumprido o plano de exploração silvícola previsto.

**Artigo 7º da Lei nº 9/04 (Lei de Terras)**  
**Artigos 17 e 126 ss do Decreto nº 58/07 (RGCT)**

#### **4. Taxatividade**

Os terrenos do domínio privado do Estado podem ser concedidos a particulares apenas em conformidade com os direitos e/ou formas de acesso fixados na Lei de Terras e não outros. Qualquer concessão fora dos direitos previstos nesta lei é nula, fica sem valor.

*Ex: Se a Administração Municipal do Katchiungo conceder a um particular o direito de propriedade sobre um terreno rural este título seria nulo e o direito concedido não é valido, pois viola a Lei que proíbe o direito de propriedade privada sobre zonas rurais.*

**Artigo 8º da Lei nº 9/04 (Lei de Terras)**

#### **5. Respeito pelos Direitos Fundiários das Comunidades Rurais**

O Estado protege a terra das comunidades rurais ao garantir o respeito pelos costumes das famílias que por tradição ocupam e aproveitam das suas terras. Quer dizer que as comunidades rurais não precisam de solicitar o direito de ocupação das suas terras pois o Estado reconhece a sua existência e protege a posse delas. Mas por razões de segurança aconselha-se as comunidades que solicitem um título de reconhecimento que permitem fixar os limites e funcionam como salvaguarda contra conflitos.

**Artigo 9º da Lei nº 9/04 (Lei de Terras)**  
**Artigos 15º a 19º. do Decreto nº 58/07 (RGCT)**

#### **6. Propriedade dos Recursos Naturais do Estado**

Os recursos naturais existentes no solo e subsolo no território angolano pertencem sempre ao Estado. Assim, diamantes, petróleo e outros recursos são propriedade do Estado. Quer dizer que qualquer pessoa que encontrar uma mina de diamantes debaixo do seu terreno deve avisar as autoridades e não iniciar a exploração por antes de ser autorizado.

**Artigo 10º da Lei nº 9/04 (Lei de Terras)**

#### **7. Não Reversibilidade das Nacionalizações e dos Confiscos**

O Estado tem o direito de nacionalizar ou confiscar terrenos. Nacionalizar um terreno significa retirá-lo de um particular para passar a uma entidade pública por razões políticas e de interesse público.

Confiscar um terreno significa apreender um terreno de um privado que viola o princípio de aproveitamento útil e efectivo do mesmo. Em boa verdade nacionalizam-se empresas ou unidades de produção e confiscam-se habitações ou terrenos previstos para edificação de edifícios para fins habitacionais, comerciais e industriais.

**Artigo 11º da Lei nº 9/04 (Lei de Terras)**  
**Lei 3/76 dos Confiscos e das Nacionalizações**

Existem outros princípios ainda, apesar de não serem constantes na Lei de Terras mas com menção no LOTU e na Lei nº 2/07, tais como:

**8. Ocupação de Boa Fé:** ocupação de terras feita por populações nas zonas periféricas dos centros urbanos em que não haja, por alturas da ocupação, nenhuma proibição da administração local do Estado, ou constituídas reservas para uso futuro no interesse público.

**9. Participação Pública:** a participação pública apresenta-se como uma intervenção activa na qual a informação dos residentes na zona urbana bem como das comunidades na zona rural influencia significativamente as decisões do governo, incluindo o conteúdo dos documentos de ordenamento, ou planos de urbanização.

Os instrumentos específicos da participação pública podem ser aplicados através de "encontros ou reuniões públicas" em que os detalhes ficam ao critério do urbanista ou da autoridade que conduz a promoção de programas de consulta pública.

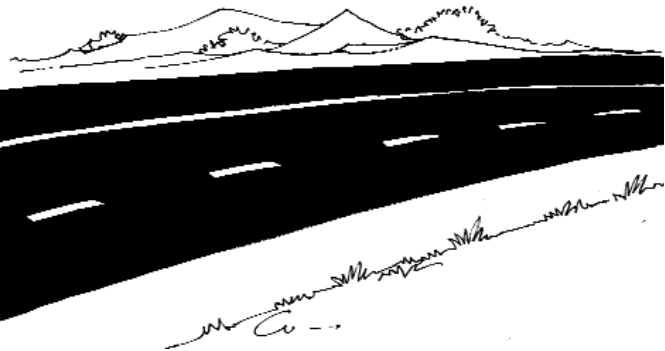
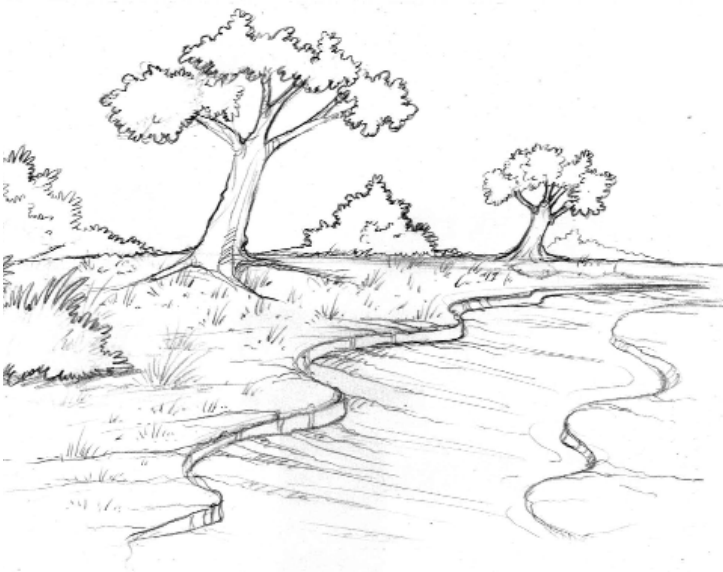
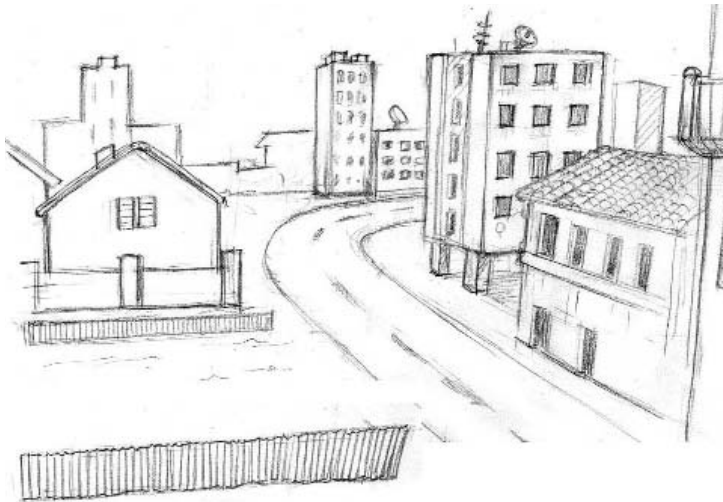
**Artigos: 6º e 21º da Lei nº 3/04 (LOTU)**

**10. Descentralização na Tomada das Decisões:** como definido acima aqui as decisões do Governo sobre gestão das terras que afectam a vida das comunidades urbanas e rurais, são pelos órgãos locais da Administração do Estado localizados próximas destas comunidades.

Este princípio promove a ideia, segundo a qual, as decisões importantes da vida das comunidades deixam de ser tomadas exclusivamente pelo Governo Central, dando poderes as administrações municipais e Governos provinciais a tomar tais decisões de formas a adequa-las as suas realidades e necessidades locais.

**Artigos: 21º, 44º, 54º76º e 94º do Decreto - Lei nº 2/07 (Lei de Desconcentração Administrativa)**

## 2.2 Classificação de Terrenos



## Texto de Apoio

Em termos gerais, os terrenos de que é proprietário o Estado, classificam-se em concedíveis e não-concedíveis.

### **Terrenos Concedíveis**

São os terrenos do domínio privado do Estado, que o Estado pode conceder a pessoas singulares ou colectivas para o seu uso e aproveitamento, respeitando a sua protecção, as questões de natureza ambiental e a sua exploração sustentável, desde que não tenham entrado no regime da propriedade privada de uma pessoa particular ou colectiva.

Para efeitos de aproveitamento, os terrenos concedíveis são divididos em terrenos urbanos e rurais:

**Terrenos urbanos** (subdivididos em terrenos urbanizados, de construção e urbanizáveis)

são os situados dentro dos forais ou das áreas delimitadas dos aglomerados urbanos e destinam-se aos fins de ocupação e edificação urbana.

O limite máximo de áreas e terrenos urbanos a serem concedidas é de 2 hectares nas áreas urbanas e 5 hectares nas áreas suburbanas. Assim, entende-se que fazem parte da zona urbana os terrenos peri-urbanos situados em redor das zonas urbanas consolidadas mas que não tenham sido abrangidos por um plano de loteamento devidamente aprovado nem licenciamento da ocupação de terrenos por uma autoridade local competente e sem redes de serviços públicos colectivos e informalmente ocupados.

A ocupação informal de terras é uma realidade que data dos períodos antes da independência o que obriga uma menção oficial no sentido de possibilitar os ocupantes irem consolidando os direitos sobre os seus terrenos de uma forma gradual e intermédia

**Terrenos rurais** (subdivididos em terrenos rurais comunitários, rurais agrários, rurais florestais, rurais de instalação e rurais viários) são os situados fora dos aglomerados urbanos e destinam-se a fins de exploração agrícola, pecuária, silvícola e mineira.

No caso de terrenos rurais, o Estado pode conceder parcelas de 2 hectares mínimos e máximo de 10.000 hectares. Tratar esta questão quando for abordada a questão dos órgãos concedentes.

### **Terrenos Não-Concedíveis**

São não-concedíveis os terrenos do domínio público do Estado, terrenos rurais comunitárias e terrenos que tenham entrado na propriedade privada de uma pessoa singular ou colectiva.

#### *a) Terrenos do Domínio Público do Estado*

São terrenos que o Estado não deve transmitir a um particular para uso próprio,

porque são reservados para edificações de interesse público, como estradas, aeroportos, caminho-de-ferro, pontes, escolas, hospitais etc.

Também fazem parte do domínio público os solos e subsolos daqueles terrenos que tem recursos naturais como diamantes, petróleo, ouro e outros recursos minerais. Neste caso o Estado é responsável pela exploração de tais recursos em benefício de todos os cidadãos angolanos.

#### b) *Terras Rurais Comunitárias*

Terrenos rurais comunitários são os terrenos ocupados por famílias das comunidades rurais locais para sua habitação, sua actividade agrícola ou por outros fins segundo o uso e costume abrangendo as áreas de agricultura, zonas para pastagem e acesso do gado às fontes de água, às estradas ou caminhos de acesso aos centros urbanos.

É garantido pela Lei de Terras, que o Estado reconhece os direitos das comunidades rurais à ocupação, posse, uso e aproveitamento dos terrenos rurais comunitários, pelo que, todos devem respeitar as comunidades rurais como tendo direitos próprios sobre as suas terras.

Quer dizer que nem o Estado, nem os sobas estão autorizados a conceder parcelas de terrenos rurais comunitários a pessoas não residentes nas comunidades em referência.

#### c) *Terrenos Reservados*

Para a realização de interesses colectivos o Estado pode determinar a qualquer momento que alguns terrenos não podem ser ocupados nem concedidos para fins particulares, na sua totalidade ou em parte. Quando tal aconteça, diz-se que estamos perante um terreno reservado.

Na constituição de reserva podem ser afectados terrenos de domínio privado ou do domínio público do Estado ou das autarquias locais, ou ainda, terrenos que já tenham sido vendidos a particulares, desde que haja justa indemnização

As reservas podem ser totais ou parciais:

#### **Terrenos Totalmente Reservados**

São os terrenos do domínio público do Estado destinados para fins de:

- a protecção do meio ambiente;
- a defesa da segurança nacional;
- a preservação de monumentos ou de locais históricos;
- a melhoria do povoamento ou do repovoamento;

Nas reservas totais não é permitida qualquer forma de ocupação ou uso, tendo em vista a prossecução dos fins de interesse público previstos na Lei de Terras, de Ordenamento do Território e respectivos regulamentos.

### **Terrenos Parcialmente Reservados**

Nos terrenos parcialmente reservados são, em regra, permitidas todas as formas de ocupação que são de natureza temporária, desde que estas não choquem com os objectivos definidos para estas reservas. Os limites de ocupação destes terrenos são fixados pela Lei de Terras e seu Regulamento. Alguns limites fixados são:

- faixas de terrenos até 30 m depois das margens das estradas principais;
- faixas de terrenos até 2 km ao longo das fronteiras terrestres;
- faixas de terrenos até 100m depois das zonas militares e outras zonas de defesa e segurança;
- os terrenos ocupados por aeroportos e aeródromos com uma faixa fronteira de 100m.

Os terrenos das reservas parciais só são concedíveis para os fins especiais para que tenham sido constituídas

#### **Fonte de Informação e de Consulta:**

**Artigos: 19º-26º, 28º, 29º e 43º da Lei nº 9/04 (Lei de Terras)**

**Artigos: 11º-20º e 34º do RGCT**

### 2.3 Direito à Terra e Direitos Fundiários



O Estado e as autarquias locais podem conceder direitos fundiários sobre terrenos concedíveis integrados no seu domínio privado a pessoas particulares e colectivas que demonstrem capacidade do seu aproveitamento útil e efectivo.

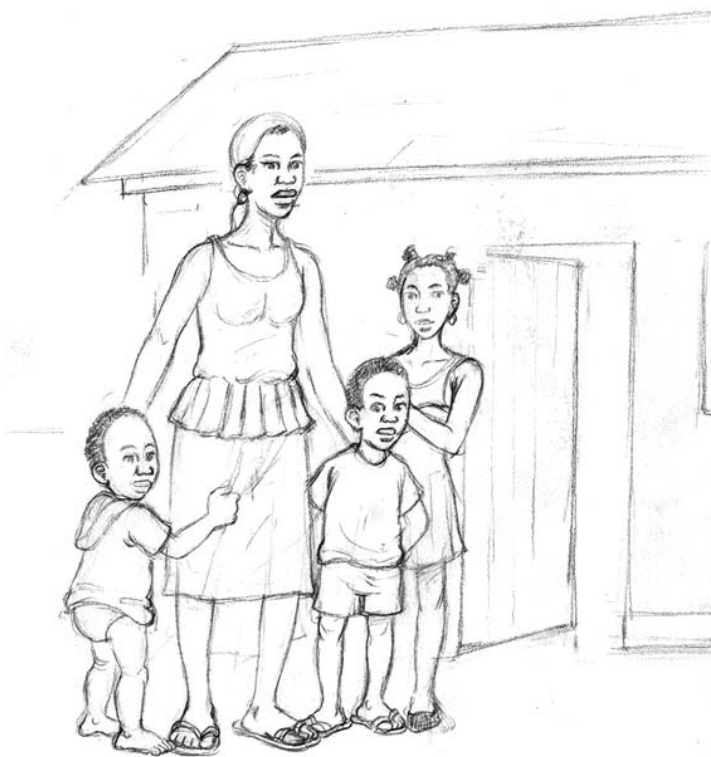
De acordo com a Lei de Terras são em particular:

- qualquer cidadão angolano adulto;
- O Estado através das Administrações Municipais, as autarquias locais, as universidades e institutos públicos;
- Associações, fundações e ordens profissionais;
- Empresas públicas (por exemplo Sonangol, Endiama etc.) e as sociedades comerciais com escritório central e representação em Angola;
- Pessoas e entidades estrangeiros singulares ou colectivas que tem sede no estrangeiro mas representadas em Angola;
- Igrejas, Agências das Nações Unidas, organizações internacionais permitidas por lei;
- Comunidades rurais reconhecidas como tal, com ou sem título de reconhecimento.

É preciso salientar que só os angolanos, ou empresas angolanas ou estrangeiras detidas maioritariamente por capital angolano têm o direito de propriedade, mas apenas sobre terrenos urbanos integrados no domínio privado do Estado.

Dado que a Lei Constitucional consagra a igualdade da mulher e do homem em todos os domínios da vida pública, económica, social e cultural, a Lei de Terras exprime esta igualdade no direito de uso e aproveitamento da terra.

Isto significa mais concretamente que as pessoas do sexo feminino sejam elas solteiras, mães solteiras, casadas (em comunhão ou separação de bens) podem solicitar e ser-lhes concedido terreno em próprio. No último caso ela pode exigir também, que o título seja emitido em nome do marido e da mulher, ou seja, que o terreno esteja registado em nome do casal.



Portanto, quem tem direito a terra, pode usufruir dos direitos fundiários, consagrados na Lei de Terras, que são:

### **1. Direito de Propriedade**

Qualquer cidadão angolano adulto pode solicitar que lhe seja concedido o direito de propriedade sobre uma parcela de terra para explorar (construir casa, fábrica, etc.) contando que seja um terreno urbano previsto nos planos de urbanização da zona.

Quer dizer que:

- a transmissão do Direito de Propriedade Privada restringe-se apenas aos terrenos urbanos
- a constituição do direito de propriedade é admitida apenas a favor de pessoas singulares e colectivas nacionais;
- em relação aos estrangeiros, admite-se, a transmissão da propriedade privada através de pessoas colectivas participadas maioritariamente por nacionais;
- o proprietário só pode usar e transformar o seu terreno de acordo com o os aspectos fixados nos planos urbanísticos;

**Artigo 35º da Lei nº 9/04 (Lei de Terras)**

**Artigos 20º e 21º do Decreto nº 58/07 (RGCT)**

### **2. Domínio Útil Consuetudinário**

O Estado reconhece os direitos das comunidades rurais de usar as terras que há vários anos, mesmo que não possuem qualquer tipo de documento que comprove a sua posse.

Usando a terra como sua propriedade o domínio útil consuetudinário permite as famílias que compõem as comunidades rurais ocupar, usufruir, recolher frutos naturais, dispor e alterar a utilização de acordo com os seus costumes.

**Art. 37º da Lei nº 9/04 (Lei de Terras)**

**Art 15º a 18º e 71 a 76 do Decreto nº 58/07 (RGCT)**

### **3. Domínio Útil Civil**

O Estado reconhece o direito das pessoas usarem a terra como de sua terra se tratasse, apesar de não possuírem o direito de propriedade.

Este domínio é caracterizado pelo poder que o possuidor detém de usar e transformar a terra como bem entender.

**Artigo 38º da Lei nº 9/04 (Lei de Terras)**

**Artigos 66º a 70º do Decreto nº 58/07 (RGCT)**

### **4. Direito de Superfície**

É o direito de usar a parte superficial de um terreno menos o subsolo. No direito de superfície não estão incluídos os recursos localizados debaixo do seu terreno. Assim, ao solicitar o direito de superfície o Estado confere aos cidadãos angolanos ou estrangeiros o direito construir uma casa, fazer uma plantação ou outro trabalho relevante, durante um determinado tempo mas não pode vendê-lo a outra pessoa, porque não é proprietário.

**Artigo 39º da Lei nº 9/04 (Lei de Terras)**

**Artigos 77º a 80 do Decreto nº 58/07 (RGCT)**

## **5. Direito de Ocupação Precária**

É o direito de ocupar temporariamente um terreno para uso provisório ou de suporte a obras de construção definitivas.

Quer dizer que o ocupante tem o dever de levantar instalações deixando o terreno livre e limpo no final do prazo de ocupação sem qualquer direito de indemnização, caso o contrato não seja renovado

**Artigo 40º da Lei nº 9/04 (Lei de Terras)**

**Art. 81º a 93º do Decreto nº 58/07 (RGCT)**

### **ATENÇÃO:**

Para alguns direitos a Lei prevê um procedimento ou concessão evolutiva. Trata-se do reconhecimento da ocupação informal já existente e consiste na possibilidade dos ocupantes irem consolidando os direitos sobre os seus terrenos de uma forma gradual e intermédia. Este procedimento será basicamente respeitado no tocante ao Direito de Superfície. De acordo com o RGCT, a concessão do direito de superfície é inicialmente dada a título provisório, por prazo a fixar em função das características da concessão, em regra não superior a cinco anos, e só se converterá em definitiva se, no decurso do prazo fixado, forem cumpridos os índices de aproveitamento útil e efectivo previamente estabelecidos e o terreno estiver demarcado definitivamente.

No Projecto Piloto do Bairro Fátima no Huambo implementado pelo Governo provincial em parceria com a DW-Huambo, este procedimento é iniciado com a entrega do título provisório (licença de arrematação) e só depois de vedado, demarcado e cumpridos outros pressupostos do aproveitamento útil e efectivo de terreno é que se procede a entrega do título definitivo ou do título que confere o direito de superfície.

**Fonte de Informação e de Consulta:**

**Artigos: 34º-40º e 42º da Lei nº 9/04**

**Artigo 78º do Decreto nº 58/07 (RGCT)**

## 2.4 Concessão de Terrenos



## Texto de Apoio

Os terrenos concedíveis do domínio privado do Estado podem ser objecto de concessão através de:

- o *Contrato de Compra e Venda*
- o *Contrato de Aforamento*
- o *Contrato Especial para Direito a Superfície*
- o *Contrato de Arrendamento para o Direito de Ocupação Precária*
- o *Título de Reconhecimento de Ocupação de Uso e Posse de Direitos*

### **1. Contrato de Compra e Venda**

Na base de um contrato de compra e venda, o comprador do terreno passa a ser o proprietário com o direito de **duração perpétua** sobre o terreno, o que lhe permite usar e vender o terreno quando quiser. Só em caso de interesse público o Estado pode retirar este direito, indemnizando o antigo proprietário de forma justa e adequada.

Podem ser objectos de venda os terrenos urbanos concedíveis, as pequenas parcelas de terrenos insuficientes para construção regular e as parcelas concedidas por aforamento ou arrendamento.

### **2. Contrato de Aforamento**

É o contrato que permite ao proprietário de determinado terreno de conceder a outra pessoa o domínio útil do seu terreno, mediante pagamento anual de um valor certo ou invariável ao proprietário.

Assim, o domínio útil civil é constituído por contrato de aforamento e de duração perpétua. Pela concessão por aforamento o titular é obrigado a pagar o preço do domínio útil civil de uma só vez e o foro no fim de cada ano. O foro é o valor anual pago pela pessoa que recebe o domínio útil

### **3. Contrato Especial para Direito de Superfície**

É o contrato mediante o qual o Estado concede a pessoas colectivas ou públicas o direito de utilizar (construir uma casa, fazer plantações ou outro aproveitamento) o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo a determinado terreno do Estado, por determinado período, sem incluir os recursos naturais abaixo do subsolo. A concessão é dada a título provisório, em regra não superior a 5 anos e se converterá em título definitivo se forem cumpridos os índices de aproveitamento útil e efectivo. O superficiário paga uma prestação anual em dinheiro. A título definitivo o direito de superfície tem a duração de 60 anos renováveis uma única vez pelo mesmo período de tempo.

### **4. Contrato de Arrendamento**

É o contrato mediante o qual o Estado concede a um particular o direito de ocupação precária ou provisória, num prazo não superior a um ano e renovável uma única vez.

### **5. Título de Reconhecimento de Ocupação de Uso e Posse de Direitos**

Título de Reconhecimento é um documento emitido pelo Estado, a favor de uma **comunidade rural** em que se reconhece o direito de uso e fruição de determinadas terras, com duração perpétua, dentro dos limites fixados no título. A emissão do título de reconhecimento é gratuita.

É importante notar que o Estado e as autarquias locais podem transmitir ou constituir concessões a título gratuito sobre terrenos integrados no domínio privado em benefício de pessoas que façam prova de insuficiência económica e instituições de utilidade pública reconhecida com fins de solidariedade social, cultural, religiosos ou desportivos.

Vamos ainda falar do papel dos órgãos do Estado na concessão de direitos fundiários, que são:

- o Conselho de Ministros
- o Governo Provincial
- o Administração Municipal

#### *a) Conselho de Ministros*

Compete ao Conselho de Ministros autorizar:

- A concessão da ocupação do leito das águas territoriais, da plataforma continental e outras áreas do domínio público do Estado
- A transmissão /constituição de direitos a terra sobre terrenos rurais até **10.000 hectares**
- A transmissão de terrenos do domínio público para o do privado do Estado

#### *b) Governo Provincial*

Compete aos governos provinciais:

- Autorizar direitos sobre terrenos rurais, agrários ou florestais, igual ou inferior a **1000 hectares**
- Autorizar direitos sobre terrenos urbanos conforme planos urbanísticos;

#### *c) Administração Municipal*

Compete à Administração Municipal:

- Autorizar a concessão sobre terrenos até **1000 metros quadrados**;
- Observar e fiscalizar o cumprimento do disposto na Lei de Terras e seus Regulamentos

#### **Fonte de Informação e de Consulta:**

**Artigos: 137º, nº 1 a-d - 149º do Decreto nº 58/07 (RGCT)**

**Artigos: 46º 1ª-e, 48º, 49º, 55º 1a-g, 66º-68º da lei 904 (Lei de Terras)**

## 2.5 Direito à Informação e Participação Pública



## Texto de Apoio

A Lei de Ordenamento do Território e do Urbanismo (LOTU), aprovado e publicado em Junho 2004, visa aumentar a informação e participação pública na gestão do planeamento municipal e na tomada das decisões a partir da comunidade. Pretende-se assim reduzir o grau de exclusão social dos pobres e reforçar a consciência na sociedade civil sobre o desenvolvimento social e económico da região a reconhecer o direito do cidadão angolano a informação tanto do conteúdo como das alterações dos planos territoriais na fase de elaboração como após a sua publicação.

Portanto, este direito visa encorajar os residentes acompanhar e influenciar o planeamento urbanístico e assim apoiar o desenvolvimento de políticas e a execução de planos.

Para a sua execução na prática, a Administração Municipal deve informar o público sobre o desenvolvimento de um plano, dando-lhe oportunidade de obter conhecimento dos planos urbanísticos (incluindo o conteúdo dos documentos de ordenamento) e das concessões previstas mediante publicação por via rádio, jornal e vitrinas na administração e assim fazer uso do seu direito de dar comentários às decisões da administração que pretende tomar.

O direito a informação pode ser aplicado também através de "encontros ou reuniões públicas" em que os detalhes ficam ao critério do urbanista ou da autoridade que conduz a promoção de programas de consulta pública.

Vamos explicar os instrumentos legais para promover a informação e a participação da população, relacionadas aos planos territoriais:

### **a) Conselho de Auscultação e de Concertação Social**

Com a aprovação do Decreto-Lei no 2/07 foi implementado o processo de desconcentração para uma entrega de maior responsabilidade administrativa e de gestão p.e aos governos provinciais e administrações municipais e comunais.

Fazem parte desta responsabilidade os Conselhos de Auscultação e de Concertação Social a nível provincial, municipal e comunal como instrumento de participação da sociedade civil dentro dos processos legais de ordenamento do território e são vistas como os principais mecanismos para a participação.

Os membros dos Conselhos de Auscultação e de Concertação, além da administração provincial, municipal e comunal, integram também os representantes de autoridades tradicionais, representantes do sector empresarial público e privado, representantes das associações de camponeses, representantes das igrejas reconhecidas por lei e representantes das ONG's.

Estes conselhos têm por objectivo apoiar o governo provincial, a administração municipal e comunal na apreciação e tomada de medidas de natureza política, económica e social no território da respectiva província, município e comuna. Reúnem-se ordinariamente de três em três meses e extraordinariamente sempre se for necessário convocar.

É o dever do Conselho de Auscultação e de Concertação, informar o público sobre o desenvolvimento de planos urbanísticos e procurar comentários e sugestões ao plano através da consulta pública.

Para a sua execução na prática junto a administração municipal deve-se:

- promover anúncios públicos de um plano proposto nos meios de informação apropriadas;
- dar 45 dias ao público comentar um plano proposto na sequência do seu anúncio público;
- providenciar um registo de contribuições público ao plano, quando ele é submetido à aprovação da província;
- referir como lidou com os comentários escritos recebidos no quadro da consulta pública. Este registo deve estar disponível ao público.

#### **ATENÇÃO:**

A aplicação do direito à informação e do dever de participação pública necessita obrigatoriamente de uma cultura de respeito perante os diferentes níveis de escolaridade e de educação, que estão directamente relacionados a diferentes níveis de rendimento. Sendo assim, o desafio da participação pública é de reconhecer a necessidade de ter diferentes abordagens que se relacionam com os contextos específicos locais e mais concretamente no respeito pelos processos comunitários existentes, influenciados pelos costumes tradicionais em que se vive. Tudo isto baseado numa confiança mútua entre os cidadãos e o governo.

#### **b) *Parceria Público-Privada***

Os Governos Provinciais e as administrações municipais e comunas devem promover a parceria público-privada, seja com empresas públicas, cooperativas, ONG ou outras instituições privadas sem fins lucrativos.

O objectivo desta parceria é de aumentar a eficiência dos recursos públicos e melhorar quantitativa e qualitativamente os serviços públicos. Isto significa na prática a introdução de sistemas eficazes de controlo que permitam a sua avaliação pelo parceiro público.

Entende-se por parceria pública-privada o contrato pelo qual as entidades privadas se obrigam a assegurar o desenvolvimento de actividades económicas de interesse e necessidade público através de investimentos a serem realizados e financiados pelo parceiro privado.

A parceria pública-privada pode adoptar entre outras, as formas de:

- Contrato de concessão de obras públicas,
- Contrato de concessão de serviço público;

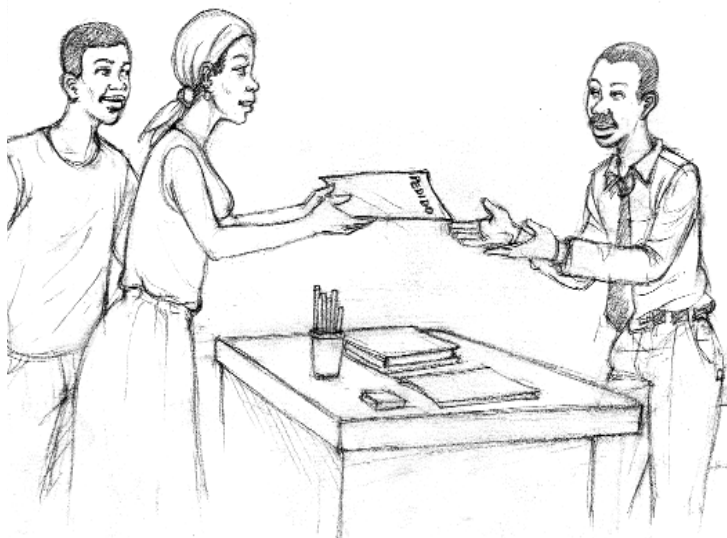
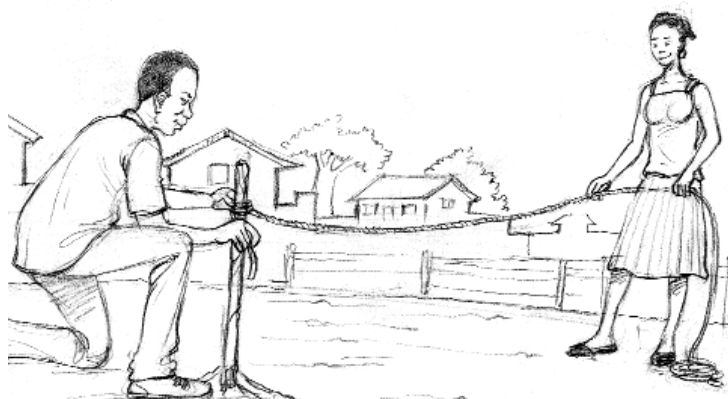
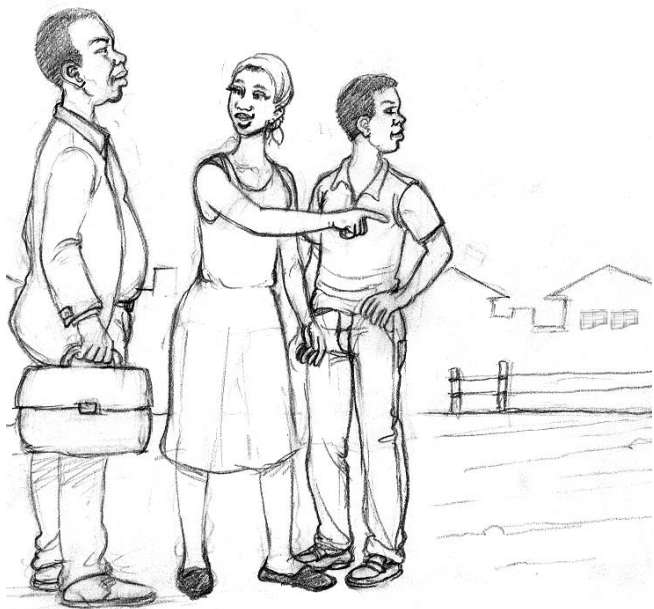
- Contrato de fornecimento contínuo;
- Contrato de prestação de serviço;
- Contrato de gestão;

**Fonte de Informação e de Consulta:**

**Artigos: 6º e 21º da Lei nº 3/04 (LOTU)**

**Artigos: 21º, 44º, 54º76º e 94º do Decreto - Lei nº 2/07 (Lei de Desconcentração Administrativa)**

## 2.6 Procedimentos de Concessão



## Texto de Apoio

Com base do modelo de requerimento, que está afixado na sede dos Governos Provinciais e nas sedes das respectivas Administrações Municipais e Comunais, o interessado deve apresentar todas as informações necessárias ligadas ao terreno que se pretende. Compete aos serviços competentes do Instituto Geográfico e Cadastral de Angola, organizar e instruir este processo de concessão, que depois o submete à decisão da autoridade concedente.

O processo de concessão é integrado pelas seguintes fases, que devem ser seguidas pelo requerente:

### 1. Apresentação do requerimento pelo interessado

O processo inicia-se com o requerimento do interessado a pedir título de concessão dum determinado terreno. O requerimento deve ser dirigido ao Governo Provincial e ao Delegado de Finanças da Província ou do Bairro Fiscal do município (ver cartas em anexo) que estão afixados nas sedes das autoridades concedentes (Governos provinciais) e nas sedes das respectivas administrações municipais e comunais.

Além da identificação do requerente o requerimento deve conter o seguinte:

- Indicação da localização bem como toda a informação necessária para a identificação do terreno no título;
- Especificação da finalidade para a qual solicita terreno;
- Indicação do preço do terreno conforme o direito solicitado;
- Menção de outras concessões anteriores de que seja titular.



### **Documento que se deve juntar ao requerimento**

a) Fotocópia do bilhete de identidade e assento de nascimento do requerente, se este for cidadão nacional;

Se o cidadão nacional não possuir ou não exhibir bilhete de identidade ou assento de nascimento, a identificação faz-se por meio de:

i. Qualquer outro documento com fotografia actualizada e impressão digital ou assinatura que forneça o nome completo, sexo, filiação, data e local de nascimento e residência actual;

ii. Do testemunho de dois cidadãos nacionais de reconhecida idoneidade, que possuam bilhete de identidade e que atestem, sob compromisso de honra, a identidade do cidadão em causa;

b) Certidão do registo comercial, se o requerente for uma pessoa colectiva;

c) Certificado de Registo de Investimento Privado (CRIP), se o requerente for uma pessoa colectiva;

d) Plano de exploração do terreno de como vai utiliza-lo durante um período de 5 anos e sua localização;

f) Certidão da descrição do terreno;

g) Planta da habitação

### **2. Informações e pareceres dos serviços e entidades que devam ser consultados sobre o pedido**

Devem ser consultados a Administração Municipal, a Direcção Provincial, os serviços competentes do INOT e do IGCA bem como autoridades tradicionais para estes prestem informações e emitam os pareceres sobre:

a) o terreno em relação ao aproveitamento que nele o requerente pretende realizar;

b) a existência ou não de direitos de terceiros;

c) os prazos e as fases do processo de aproveitamento;

d) as clausulas que sejam necessárias no contrato em relação à finalidade da concessão e à defesa dos interesses do Estado e dos direitos de terceiros;

### **3. Apreciação do requerimento e aprovação ou indeferimento**

Depois de ter recolhido os pareceres e informações e após a demarcação provisória do terreno, o processo será submetido à apreciação da autoridade concedente em que os serviços se pronunciam sobre o deferimento ou indeferimento do pedido. Na base destas informações a autoridade concedente decidirá a concessão e as clausulas a que esta fica sujeita.

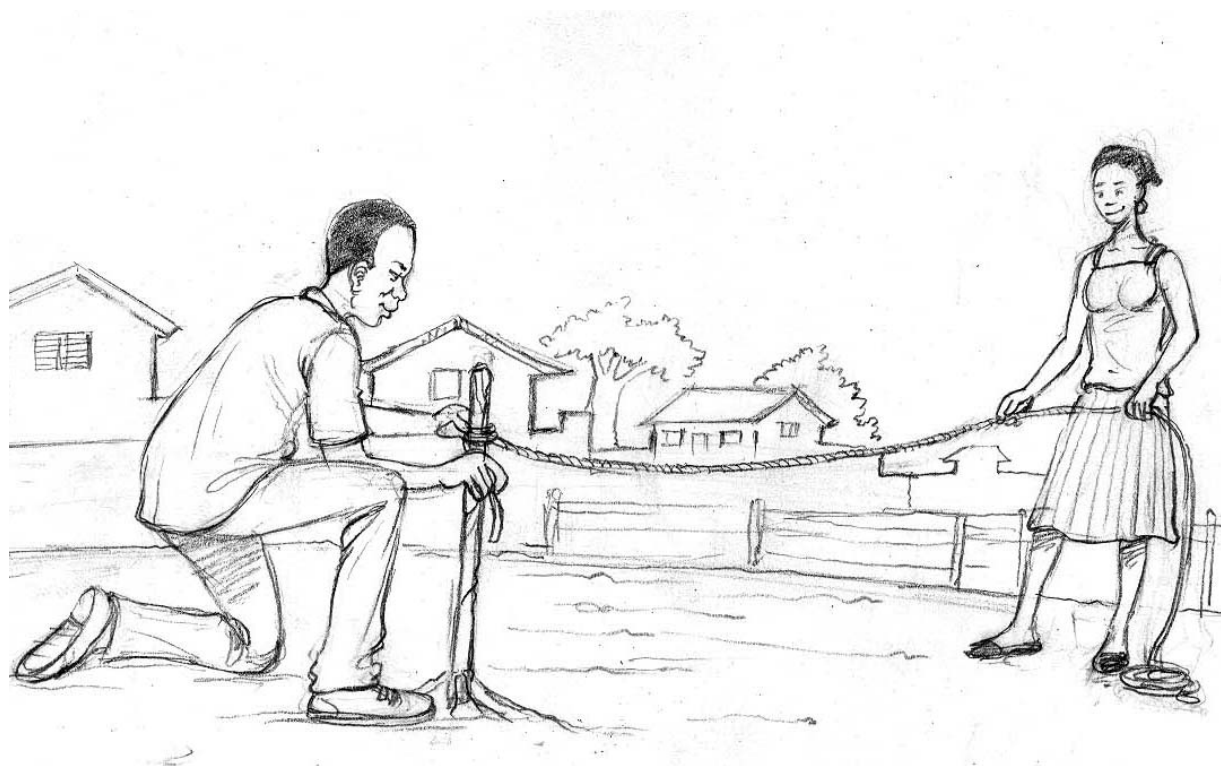
### **4. Demarcação provisória**

Caso que não haja motivo de indeferimento, a autoridade concedente deve ordenar a demarcação provisória do terreno. A demarcação provisória opera-se pela abertura de picadas perimetrais e pela implementação de marcos normalizados nos vértices. Baseia-se nas indicações do requerente e deve subordinar-se aos planos de ordenamento do território, aos planos urbanísticos e aos loteamentos aprovados para a respectiva zona.

Podem assistir à demarcação provisória o requerente, as pessoas que tenham requerido terrenos vizinhos e pessoas interessadas na prova de direitos fundiários na respectiva zona.

Os interessados são convocados por aviso publicado nos jornais e por edital na sede das autoridades concedentes.

Efectuada a demarcação provisória, o requerente tem de declarar por escrito no prazo de **cinco dias**, se a aceita.



## 5. Demarcação Definitiva

A demarcação definitiva, baseada na demarcação provisória inclusive as correcções resultantes, é a execução das operações topográficas que permitam a completa identificação e localização do terreno concedido e na realização do contorno deste por meio de marcos definitivos de cimento ou de pedras.

Só se realizara a demarcação definitiva depois de ter provado:

- o depósito de pagamento dos preparos para o processo de concessão;
- a capacidade do requerente cumprir o plano de exploração
- a capacidade financeira e técnica do requerente realizar o plano de exploração
- o aproveitamento útil e efectivo do terreno anteriormente concedido

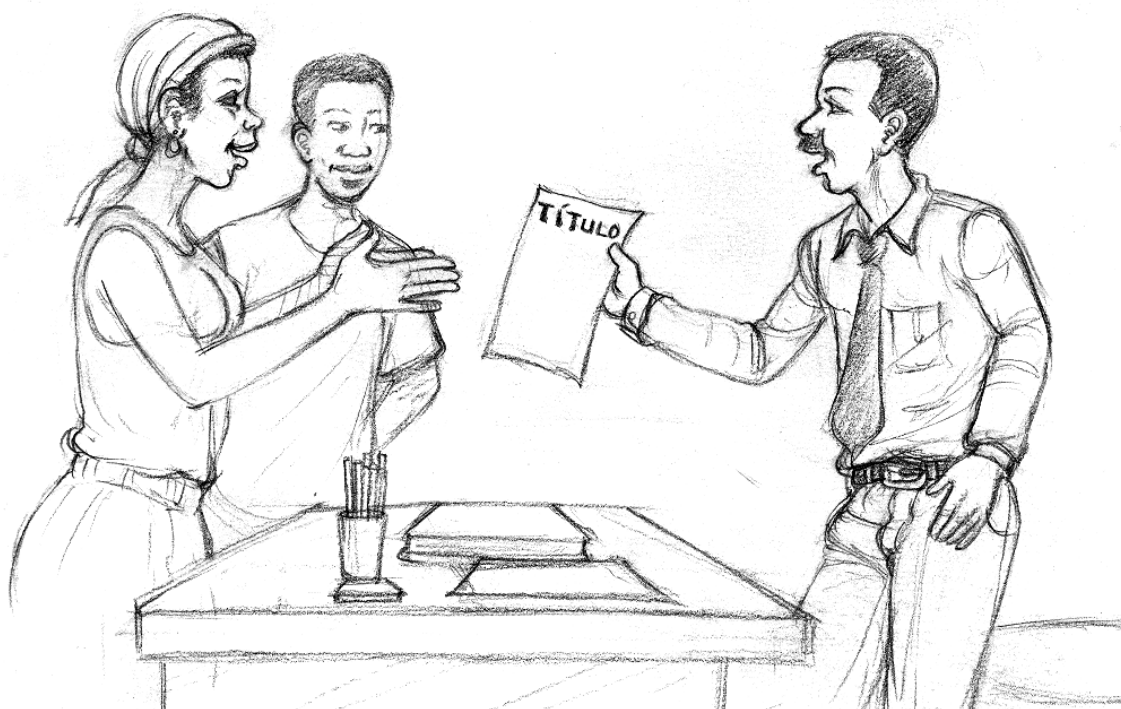


## 6. Celebração do Contrato de Concessão

Tendo sido dispensada a realização de hasta pública, a decisão é notificada ao requerente para, no prazo de dez dias contados da data da notificação, declarar se aceita a concessão para que seja celebrado o contrato de concessão. Uma vez aceite a concessão, o despacho é publicado no Diário da Republica

## 7. Outorga do Título de Concessão

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



## 8. Inscrição do Direito a favor do Concessionário no Registo Predial

A autoridade concedente deve promover o registo do direito fundiário concedido ao requerente, isto é: remeter o do contrato, a documentação correspondente e o requerimento do registo definitivo à Conservatória do Registo Predial e deve arquivar uma cópia dos documentos relativos à transmissão ou constituição de direitos fundiários sobre os terrenos concedidos.

Processos de concessão que se encontrem pendentes, i.e.: processos, que entraram antes da aprovação da Lei de Terras No 09/04, devem ser alterados pelos requerentes com base da nova lei e do seu regulamento no prazo de 1 ano a contar da data de publicação deste regulamento.

**Fonte de Informação e de Consulta:**

**Artigos: 137º, nº 1 a-d - 149º do Decreto nº 58/07 (RGCT)**

## 2.6 Regularização das Ocupações Informais de Terrenos



## Texto de Apoio

O reacender do conflito armado após das eleições de 1992 teve um impacto directo sobre as grandes cidades de Angola, especialmente as do interior, devido a uma migração massiva e involuntária de milhões de pessoas a procura de áreas mais seguras. Assim as cidades como Luanda, Benguela, Lobito e Lubango cresceram rapidamente. O aumento e a intensidade do conflito entre 1998 e 2001 provocaram uma movimentação crescente de cerca de um milhão de pessoas aos arredores das grandes cidades.

Esta migração constatada não pode ser analisado apenas como resultado de deslocamentos internos devido a guerra, mas também em termos de êxodo rural por razões económicas.

Apesar da guerra terminar em 2002, os deslocados não regressaram as suas áreas de origem mas sim permaneceram nas zonas peri-urbanas por terem já instalado as suas residências e estabelecidas as redes sociais que proporcionam rendimentos económicos.

Em algumas áreas, sistemas tradicionais de distribuição da terra reafirmaram-se. Nestas circunstâncias de ocupação informal de boa fé, a maioria dos então residentes peri-urbanas só tem documentos particulares que confirmam simplesmente a compra e venda da terra. Mas é de pouca valia se houver cruzamento de interesses com o Estado ou com uma empresa privada, pois este documento não é formalmente reconhecido pelo Governo Provincial nem garantido nenhum direito a esta terra.

Conscientes desta realidade os governos Central e os Governos Provinciais criaram mecanismos de gerir minimamente tal forma de urbanização espontânea e não oficializada por não existir qualquer mecanismo de distribuição formal de terras nas áreas peri-urbanas.

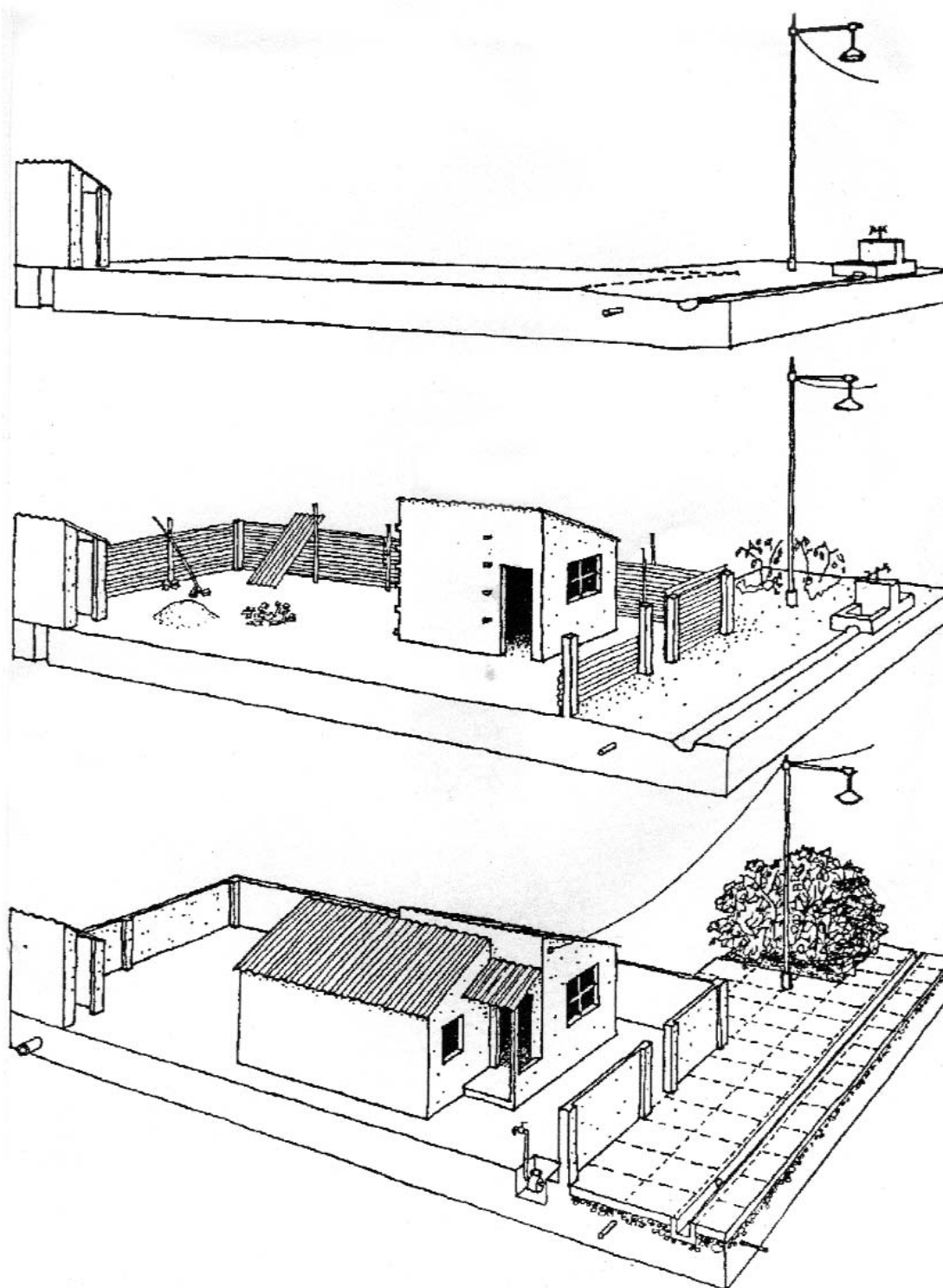
Assim, a nova Lei de Terras concede um período de três anos a contar da publicação do regulamento geral para a ocupação informal ser regularizada através do título de concessão.

Para regularizar o terreno já ocupado e obter título de concessão, o interessado deve apresentar o requerimento junto aos documentos necessários adicionais a Administração Local e ao Governo Provincial, dependendo da extensão do terreno. (ver os procedimentos da concessão descritos no Capítulo 2.5 deste guia)

No que toca à regularização de terrenos já ocupados, tem sido proposto pela Development Workshop uma abordagem de **procedimentos evolutivos** que consistem na possibilidade dos ocupantes irem consolidando os direitos sobre terrenos de uma forma gradual e intermédia.

Estão incluídos nestes procedimentos:

- a aceitação da regularização da poupada da terra onde seja possível com o reordenamento, melhoramento e requalificação da natureza do uso de terra
- a valorização da terra pelo Estado mesmo onde não há um mercado informal da terra
- o respeito pelas praticas peri-urbanas actuais, representando os costumes e a legitimidade



Eles situam-se entre títulos provisórios e títulos definitivos dos direitos legalmente consagradas dependendo da utilização efectiva do terreno. São considerados como a base para os vários títulos evolutivos de terra, quais seriam:

#### **A. Título Temporário de Residência**

- em áreas peri-urbanas onde a regularização não é possível;
- não transferível;
- tempo limitado de validade por um período de tempo;
- direitos limitados para a compensação de propriedade construída antes da aplicação do tal regulamento;
- alocado pela Administração Local na base de direitos localmente estabelecidos;
- aplicado para a terra que tenha tido direitos de terra costumeiros;
- cobrança limitada;

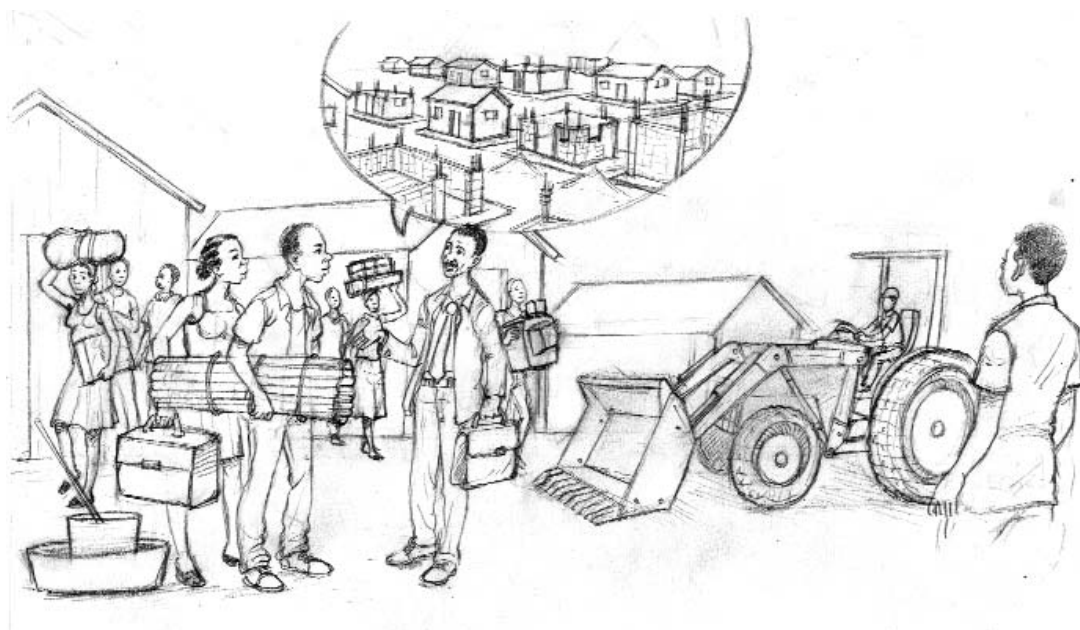
#### **B. Título Provisória de Ocupação**

- em áreas peri-urbanas onde a regularização é possível por razões estabelecidas;
- transferível dentro da própria familiar, familiar mais directa;
- direito a compensação de propriedade construída antes da aplicação do tal regulamento;
- período de validade definido a ser renovável;
- alocada pela Administração Local na base de direitos estabelecidos localmente;
- aplicado a terras de direitos colectivos e costumeiros;
- cobrança inicialmente limitada e uma taxa de terra anual;

#### **C. Título Provisório de Superfície de Terra**

- em áreas peri-urbanas aonde a regularização é planificada ou a ser planificada;
- transferível através de um processo de registo de transferência;
- direito de compensação de propriedade construída antes da aplicação de tal regulamento;
- período de validade de tempo definido a ser renovável;
- alocado pela Administração Local na base de um processo de regularização ou de um novo processo de loteamento;
- cobrança inicialmente mais onerosa e uma taxa de terra anual;
- pedir um título superficial através da demarcação topográfica individual;

## 2.7 Extinção da Concessão



## Texto de Apoio

A Lei de Terra inúmera os casos ou situações em que uma pessoa perde o direito sobre o terreno que ocupa:

### a) Não-Renovação do Contrato de Concessão

Conforme a Lei de Terras, o direito à terra adquirido por uma pessoa particular tem uma certa duração (máximo de 60 anos nos casos de direito de superfície ou um ano no caso de direito de ocupação temporária) e pode ser renovado por mais uma vez por período igual, ao anterior.

Portanto, no caso de não-renovação do contrato de concessão o ocupante perde o direito que tinha antes e a terra volta para a posse do Estado, que a pode dar a quem a quiser trabalhar.

#### **Exemplo:**

*Uma associação de mães vendedoras conseguiu através de um contrato de direito de ocupação precária, para um período de 1 ano, uma parcela de terra para aí implantar uma creche para os seus filhos enquanto vendem. No fim deste período a Associação não solicitou a renovação do contrato de ocupação precária. Passados 6 meses a Administração de Hum-pata informou que devido a não renovação a associação perdeu o direito de explorar o local devendo desocupá-lo e devolvê-lo para o Estado.*

### b) Não Cumprimento do Plano de Exploração

De acordo com o Regulamento da Lei de Terras e as práticas de gestão da terra, o **aproveitamento útil e efectivo** consiste na execução do plano de exploração ou de construção constante do contrato de concessão ou, não o havendo, na utilização de todo o terreno concedido para os fins da concessão:

- Para, os terrenos concedidos para a construção de edifícios destinados a fins habitacionais, comerciais ou industriais só se consideram aproveitados com o completo acabamento exterior e interior das construções constantes do projecto aprovado e com o cumprimento dos encargos especiais a que estiver sujeita a concessão;

Quando o proprietário do terreno não estiver a respeitar com os compromissos por ele próprio assumido com base ao plano apresentado às autoridades, ou que o terreno em sua posse não esteja a ser usado de forma permanente, optando por trabalhar a terra de tempo em tempo, o Estado pode retirar o direito à terra a esta pessoa. Quer dizer que se uma pessoa solicitar e lhe for dada terra para construir uma casa ou para fazer uma lavra, deve no prazo de 3 anos seguidos trabalhar no terreno ou em **6 anos interpolados** mostrar que tem capacidade de usar a terra para os fins previstos.

### c) Utilização do Terreno para Outros Fins

Num pedido de terreno o interessado apresenta por escrito de que maneira vai utilizar o mesmo terreno. Se por qualquer motivo ele decidir fazer coisa diferente que não estiver escrito no pedido nem apresentado no plano de exploração, o direito à

terra pode ser-lhe retirado, vendo o seu contrato revogado.

**Exemplo:**

*Paulo António solicitou 1000 m<sup>2</sup> de terra para fixar uma escola privada de formação profissional. Passados três anos, Paulo recebeu uma proposta de investidores estrangeiros para montar uma serração. Paulo foi informado pela Administração para desocupar o terreno, pois para montar uma serração deveria solicitar terreno em outra zona da cidade reservada para equipamentos industriais. Paulo foi também informado que a alteração dos planos de utilização do terreno devia ser informada à Administração para autorizar.*

**d) Expropriação por Utilidade ou Interesse Público**

O Estado pode retirar um determinado terreno a qualquer pessoa ou famílias mesmo que esteja a ser utilizado, para defender os interesses de todos os angolanos, como por exemplo construir uma estrada, uma escola, um posto médico, uma ponte, construção do caminho-de-ferro ou um aeroporto. E quando isso aconteça o Estado é obrigado a pagar uma compensação aos proprietários do terreno, dando-lhes outro terreno ou dinheiro em compensação justa e adequada.

**Exemplo:**

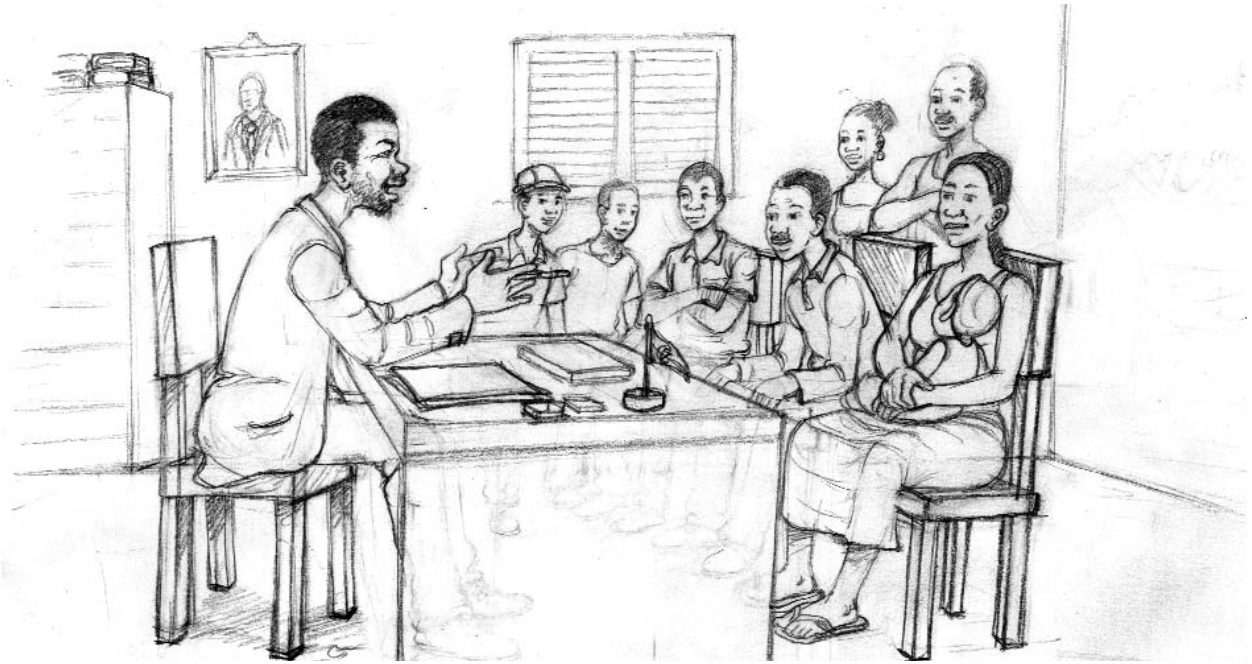
*Quando um grupo de deputados visitou a comuna de Fátima no Huambo, constatou que não havia um jardim infantil para as crianças, nem um posto médico para os moradores da área. O Governo do Huambo informou que não há espaço na zona para fazer o posto médico. Assim, o Governo começou a negociar com algumas famílias para cederem uma parcela para construção do posto médico e do jardim infantil, mas sem sucesso. A solução foi expropriar um espaço que antes pertencia a um comerciante e o Governo indicou em compensação outro espaço e assim foi construído o posto médico e o jardim infantil.*

**Fonte de Informação e de Consulta:**

**Artigos: 18.º, 64.º, N.º a-f da Lei nº 9/04 (Lei de Terras)**

**Artigos: 132º, Nº 1-6, 189º, Nº 1º a-f do Decreto nº 58/07 (RGCT)**

## 2.8 Resolução de Conflitos de Terra



## Texto de Apoio

O conflito em si não é mau quando se trata de um processo em que as partes envolvidas disputem o caso numa maneira construtiva e pacífica.

Mas a forma mais aconselhável e menos cansativo é a prevenção. Assim qualquer caso já não entra mais numa dinâmica de provocar mal entendimento até desconfiança ou luta física entre as partes envolvidas. Assim, a prevenção apresenta-se como processo de tomar medidas eficazes e cautelosas antes de qualquer conflito em questão rebentar.

Em relação a questão de direito a terra os instrumentos de prevenção podem ser:

- Informar e sensibilizar a população sobre os seus direitos a terra e deveres que tem;
- Encorajar particulares regularizar a ocupação informal;
- Capacitar as administrações locais e os líderes tradicionais sobre questões de terra e como transmitir os aspectos mais essenciais e necessários a particulares e às comunidades;
- Combater qualquer tipo de corrupção na concessão de terrenos;
- Criar mecanismos por parte do governo para assegurar o direito a informação do particular e das comunidades em relação aos planos urbanísticos e das concessões previstas;
- Garantir o funcionamento das Comissões de Auscultação e de Concertação Social a nível provincial, municipal e comunal;
- Promover a parceria público-privada, seja com empresas públicas, cooperativas, ONG's ou outras instituições privadas sem fins lucrativas a nível dos governos Provinciais e das administrações municipais e comunais.

Nas áreas peri-urbanas, os conflitos de terras estão relacionados sobretudo com problemas de direito a terra, em parte por choques entre os procedimentos de distribuição formal e costumeira da terra, mas também por causa da fraca capacidade de gestão da terra e da natureza mal definida dos direitos de ocupação. Este último facto pode levar a um aumento dos conflitos devido as reclamações históricas relativamente a parcelas específicas, postas na ordem do dia pelo fim da guerra.

Ao nível local, a pressão do investimento económico e dos programas de reconstrução governamentais vão provavelmente aumentar a probabilidade de conflitos sobre as terras urbanas, incluindo remoções forçadas, sobretudo das áreas de baixa renda.

De acordo com a Lei de Terras há diferentes formas de resolver conflitos de terra:

### 1. Justiça Comunitária

Quando surgem conflitos de terra nas comunidades peri-urbanas pode se em primeiro lugar tentar resolver o conflito a nível do bairro, de acordo com os usos e costumes.

**É frequente o recurso a pessoas de confiança e conhecedoras da situação, vizinhos ou membros das comissões dos moradores para ajudar a resolver o proble-**

ma. Neste caso, as partes envolvidas no conflito procuram soluções próprias para os seus problemas. A vantagem consiste em resolver o conflito dentro de pouco tempo, e sem grandes custos ao contrário dos tribunais.

Outro canal importante de resolução de conflitos nas zonas peri-urbanas é a Administração Municipal, mas que é em geral evitada pelas partes conflitantes, por não possuírem documentos.

## 2. Mediação e Conciliação pela Provedoria da Justiça

Antes de apresentar um determinado conflito ao tribunal, as partes envolvidas devem submeter o caso à mediação e conciliação. O órgão de mediação e conciliação é integrado por dois mediadores designados pelo Provedor de Justiça, devendo a escolha recair em personalidades de reconhecida idoneidade e competência. Os mediadores devem, no prazo de dez dias a contar da data de audição, submeter aos litigantes a sua proposta em carta registada. O acordo resultante da mediação deve ser feito por escrito e vale como uma sentença definitiva, apesar de não sair de um tribunal.

## 3. Arbitragem Tribunal

Eventuais conflitos que possam surgir sobre a transmissão ou a concessão de terrenos e que as partes envolvidas não conseguiram resolver de forma acima mencionada, devem ser submetidos a arbitragem.

O tribunal arbitral a funcionar na sede do Governo Provincial é composto por três membros, sendo dois nomeados por cada uma das partes e o terceiro, desempenhando as funções de árbitro-presidente e escolhido pelos árbitros.

As decisões do tribunal arbitral devem ser proferidas no prazo máximo de 6 meses após a data da sua constituição.

## 4. Resolução de Conflitos pelo Tribunal

Caso que não se chegue nem a um entendimento nem a um consenso, o problema é levado ao tribunal. Deve se ter em conta por parte dos litigantes os gastos enormes e o tempo que passa ter resolvido o conflito.

Com base na Lei e com a perspectiva de, entre outros, evitar eventuais conflitos de terra, as Administrações são obrigadas a realizarem **consultas públicas** antes de concederem títulos de ocupação de terras, mediante publicação, através de rádios, jornais e vitrinas das Administrações as decisões que pretende tomar nos dias a seguir.

### Fonte de Informação e de Consulta:

Artigos: 77.º- 82.º da Lei nº 9/04 (Lei de Terras)

Artigos: 209º- 212º do Decreto nº 58/07 (RGCT)

## Bibliografia

**ACCORD** (Guus Meijer): Da Paz Militar à Justiça Social? O Processo de Paz Angolano. Publicado por Conciliation Resources, Londres, 2004

**CESD**: A Questão da Terra em Angola. Ontem e Hoje. Caderno de Estudos Sociais No 01-2005, Luanda, 2005

**Development Workshop**: Planificação e Abordagem à Consulta Pública em Angola. Luanda, Outubro de 2004

**Development Workshop/Centre for Environment & Human Settlements**: Atitudes Institucionais na Gestão da Terra Urbana. Relatório de pesquisa-acção com os actores principais. Luanda, Março 2003

**Development Workshop/Centro para o Meio Ambiente e Assentamentos Humanos**: TERRA. Reforma sobre a terra urbana em Angola no período pós-guerra: pesquisa, advocacia & políticas de desenvolvimento. Luanda, Setembro de 2005

**Development Workshop/Centro para o Meio Ambiente e Assentamentos Humanos / One World Action**: Relatório do Inquérito e análise sobre a problemática da terra urbana informal em Luanda e no Huambo. Programa de Pesquisa-Acção à Terra Peri-urbana em Angola: o seu papel no processo de paz e reconstrução. Relatório do trabalho de Campo. Luanda, Outubro de 2003

**Development Workshop/McAuslan.P.:** **Comentário sobre**: O projecto de lei sobre Direito à Terra da República de Angola. Apresentado à Comissão do Conselho de Ministros para as Leis de Terra e de Ordenamento do Território. Luanda, Janeiro de 2003

**Ministério da Agricultura e do Desenvolvimento Rural**: Lei No 21-C/92: Sobre a Concessão de Titularidade de Uso e Aproveitamento. Luanda, 1994

**Rede Terra**: A Terra e a Comunidade. Edição: Rede Terra, Luanda, Dezembro de 2005

**Rede Terra**: Ante-Projecto de Lei de Terras.

**República de Angola**: Lei no 3/04 (Lei do Ordenamento do Território e do Urbanismo)

**República de Angola**: Lei 9/04 (Lei de Terras)

**República de Angola**: Projecto de Regulamento Geral de Concessão de Terrenos. Luanda, Setembro de 2005,

**República de Angola**: Decreto no 02/07 (Lei de Desconcentração Administrativa)

**República de Angola**: Decreto no 58/07 (Regulamento Geral de Concessão de Terrenos)

**RA-Ministério do Urbanismo e Ambiente/Development Workshop**: Estudo para uma Estrutura Legal e Institucional para Melhoria dos Direitos a terra e habitação em Áreas Urbanas e Peri-Urbanas de Angola. A gestão das cidades e segurança na ocupação de terrenos nas áreas urbanas e peri-urbanas em Angola. Luanda, Setembro de 2002

## Anexo 1

Organizações empenhadas em Questões de Terra

Além do MINUA, do IGCA, do INOTU, do MINOP, do MINADER, do Ministério de Geologia e Minas, do Conselho de Ministros, dos Governos Provinciais e das Administrações Municipais, há organizações nacionais e internacionais em baixo mencionadas, que estão envolvidos em questões de acesso à terra.

Estas entidades, a colaborar com entidades governamentais, podem fornecer informações e orientações até assistência técnica aos processos de concessão.

### ACORD

Luanda  
Rua Marien Ngoabi No 140, Apto. 41,  
4.Andar  
Tel.: 358988  
Cel: 923-528266

### ADRA

Luanda  
Rua Praceta Farina Leitão No 27, 1.Apt.  
Tel.: 222-396683 / 39161  
E-mail: cid.adra@angonet.org;  
dga@angonet.org

### APN (Ajuda Popular da Noruega)

Luanda  
Rua Fernão Mendes Pinto No 51-53  
Tel.: 222-324500/1; 321083  
E-mail: npa.ang.dpm@nexus.ao;  
npa.ang.jonito@nexus.ao

### Centro Cultural MOSAIKO

Luanda  
Rua Beto Correia, Estalagem, Viana  
Tel.: 222-371577/371598  
Cel: 912-508604  
E-mail: mosaiko@angonet.org

### Development Workshop - Angola

Luanda  
Rua Rei Katiavala  
Tel.: 222-448371/77/66

Fax: 222-44 94 94  
E-mail: pesquisa.dwang@angonet.org ;  
allan.dwang@angonet.org

### Development Workshop - Huambo

Huambo  
Bairro Capango, Rua 105, casa nº 30  
Tel.: 241-20338/20081  
Fax: 241-20338  
E-mail: monitoria.dw@huambo.angonet.org;  
repr.dw@huambo.angonet.org  
INTERMOM-OXFAM  
Luanda  
Rua Fernando V. da Costa, Maianga  
Tel.: 222-354577/352995/35263-4  
E-mail: intermom@nexus.ao;  
balgue@oxfam.org.uk

### NCC

Luanda  
Rua Albano Machado No 3, 1.Apt. B  
Tel.: 222-391824  
E-mail: nccangola@snet.co.ao

### NDI (Instituto Democrático p/ Assuntos Internacionais)

Luanda  
Hotel Meridien, Marginal  
Tel.: 222-311618  
E-mail: ndi.angola@nexus.ao;  
isabel@ebonet.org;  
mauricio.ndi@ebonet.net;  
santana.ndi@ebonet.net

### OIKOS

Luanda  
Travessa Comandante Kwenha No 7  
Tel.: 222-331017/339734  
E-mail: oikos.angola@nexus.ao;  
quintinho.oikos@angonet.org

### SNV-Angola

Luanda  
Largo Guilherme Pereira Ribeiro No 19  
Tel.: 222-358879/359234/358884  
E-mail: angola@snvworld.org

### REDE TERRA

Rua Marien Ngoabi No 140, Apt.41; 4.Andar  
Tel.: 222-358988, 222 35 90 77  
Cel: 923-528266  
E-mail: redeterra@snet.co.ao

**WORLD LEARNING**

Luanda

Alameda Príncipe Real No 39

Tel.: 222-444813

E-mail: [fer1@netangola.com](mailto:fer1@netangola.com); [ganga@netangola.com](mailto:ganga@netangola.com); [worldlearning@netangola.com](mailto:worldlearning@netangola.com)

## **Anexo 2**

### Modelos de Requerimento

Documento 1:

**Carta ao Administrador Municipal**

Documento 2:

**Carta ao Governador Provincial**

Documento 3:

**Carta ao Delegado das Finanças**

**Documento Nº 1:**

Carta ao Administrador Municipal de Huambo

Ao  
*Exmo. Sr. Administrador Municipal  
do Bailundo  
Huambo*

*Maria José de Sousa, natural de Kamussamba, província de Huambo, casada, nascida ao 12 de Outubro de 1981, residente na comuna de Kamussamba, casa No 9, portador do BI. No. 00000000, passado pelo arquivo de identificação de Huambo, ao 27 de Fevereiro de 2001.*

*Necessitando de legalizar uma parcela de terreno que ocupa na parte sul deste município conforme croquis de localização anexo a esta petição.*

*Vem mui respeitosamente solicitar ao Sr. Administrador digne mandar legalizar a referida parcela em seu nome pelo que*

*Espera deferimento*

*Kamussamba, ao 31 de Julho de 2005*

*(Assinatura)*

**Documento Nº 2:**

Carta ao Governador Provincial de Huambo

Ao  
*Exmo. Sr. Governador Provincial do Huambo*

*Maria José de Sousa, natural de Kamussamba, província de Huambo, casada, nascida ao 12 de Outubro de 1981, residente na comuna de Kamussamba, casa No 9, portador do BI. No. 00000000, passado pelo arquivo de identificação de Huambo, ao 27 de Fevereiro de 2001.*

*Necessitando de legalizar uma parcela de terreno que ocupa na parte sul deste município conforme croquis de localização anexo a esta petição.*

*Vem mui respeitosamente solicitar ao Sr. Administrador digne mandar legalizar a referida parcela em seu nome pelo que*

*Espera deferimento*

*Kamussamba, ao 31 de Julho de 2005*

*(Assinatura)*

**Documento Nº 3:**

Carta ao Delegado de Finanças do 1º, 2º. e 3º Bairros Fiscais da Província do Huambo

Ao

*Exmo. Sr. Delegado de Finanças do 1., 2. e 3. Bairros Fiscal da Província do Huambo*

*Maria José de Sousa, natural de Kamassumba, província de Huambo, casada, nascida aos 12 de Outubro de 1981, residente na comuna de Kamussamba, casa No 9, portador do BI. No. 00000000, passado pelo arquivo de identificação de Huambo, ao 19 de Janeiro de 2001.*

*Necessitando de legalizar uma parcela de terreno que ocupa na parte sul deste município conforme croquis de localização anexo a esta petição. Vem mui respeitosamente solicitar ao Sr.Delegado digne mandar inscrevê-lo pelo que*

*Espera deferimento*

*Kamussamba, ao 31 de Julho de 2005*

*(Assinatura)*