

Preços dos terrenos têm debate público

13 de Novembro, 2016



Fotografia: Sérgio Dias

O Ministério do Urbanismo e Habitação realiza amanhã, em Luanda, um seminário nacional sobre “Preços a fixar na concessão dos direitos fundiários”, informa um documento do departamento ministerial.

No documento, enviado ontem ao Jornal de Angola, o Ministério do Urbanismo e Habitação refere que o objectivo do seminário é definir, de forma simples, clara e objectiva, o preço do metro quadrado dos terrenos em Angola, à luz das diversas modalidades previstas na Lei de Terras.

O seminário, que é realizado em parceria com os ministérios das Finanças e da Administração do Território, é destinado a funcionários de departamentos ministeriais, dos governos provinciais, institutos, empresas públicas, fundações e de organizações da sociedade civil.

O encontro vai recolher contribuições no âmbito da elaboração do Projecto de Decreto Executivo Conjunto dos Ministros do Urbanismo e Habitação e das Finanças, que aprova a tabela de fixação do preço do metro quadro na concessão dos direitos fundiários, à luz do respectivo regulamento, aprovado através do Decreto nº 58/07, de 13 de Julho.

Regime jurídico das terras

A nova Lei de Terras, que estabelece as bases gerais do seu regime jurídico e o regime geral de concessão e constituição dos direitos fundiários, foi promulgada, em Diário da República, em 2004.

Com 86 artigos, a 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. A 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 colectivas de direito público ou privado, com vista à prossecução de fins de exploração agrícola, pecuária ou silvícola.

O mesmo acontece em relação à exploração mineral, industrial, comercial, habitacional, de edificação urbana ou rural, de ordenamento do território, protecção do ambiente e de combate à erosão dos solos.

Nos termos da nova lei, “a terra constitui propriedade originária do Estado” pelo que se tomam nulos os negócios de transmissão ou oneração da propriedade dos terrenos integrados nesses domínios. Também não podem adquirir-se por usucapião quaisquer direitos sobre terrenos integrados no domínio privado do Estado ou das comunidades rurais. A lei estabelece que os direitos fundiários adquiridos, transmitidos ou constituídos extinguem-se pelo seu não exercício ou pela inobservância dos índices de aproveitamento útil e efectivo durante três anos consecutivos ou seis interpolados, qualquer que seja o motivo.

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. A lei ressalta que os terrenos dessas comunidades podem ser expropriados para utilidade pública, mediante justa indemnização. No que toca ainda à expropriações, a lei refere que “ninguém pode ser privado, no todo ou em parte, do seu direito fundiário limitado” e que “o Estado e as autarquias locais podem expropriar terrenos, contanto que estes sejam utilizados para um fim específico de utilidade pública”.

Comunidades rurais

O diploma também salvaguarda os direitos das comunidades rurais em terrenos reservados, às quais o Estado assegura a afectação de despesas que visem a promoção do seu bem-estar resultantes das taxas cobradas pelo acesso aos parques e pela caça, pesca ou actividades turísticas ali desenvolvidas.

No que se refere ao domínio útil consuetudinário, o diploma reconhece 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.

O exercício deste domínio é gratuito e não prescreve, mas pode extinguir-se pelo não uso e pela livre desocupação nos termos das normas consuetudinárias.

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 nelas vigente.

A lei estabelece, por último, que as pessoas singulares e colectivas que ocupam, sem qualquer título, terrenos do Estado ou das autarquias locais, devem, no prazo de três anos, requerer a emissão de título de concessão.