

ARTIGO 36

Carreiras profissionais específicas e quadro de pessoal

1. O LEM será dotado de um regulamento de carreiras profissionais específicas e de um quadro de pessoal próprios, aprovados nos termos legais.

2. Num prazo de noventa dias, contados a partir da data de aprovação do presente Estatuto, o Conselho de Administração submeterá à aprovação pela Autoridade Nacional da Função Pública o regulamento de carreiras profissionais específicas do LEM.

CAPÍTULO V

Disposições Diversas

ARTIGO 37

Regulamento interno

Até cento e vinte dias, contados a partir da data de aprovação do presente Estatuto, o Conselho de Administração submeterá ao Ministro das Obras Públicas e Habitação a proposta do regulamento interno.

ARTIGO 38

Livre acesso

O pessoal do LEM, quando no desempenho das suas funções, terá livre acesso nos estaleiros de obras e nos estabelecimentos das indústrias de materiais de construção, mediante exibição de cartão de identificação, em cujo verso se encontra transcrita a presente disposição.

ARTIGO 39

Sigilo profissional

Ao pessoal do LEM aplicam-se as regras de confidencialidade e sigilo profissional, estando-lhes proibido, salvo autorização expressa do Director-Geral do LEM, divulgar as actividades da instituição e os resultados alcançados.

Decreto n.º 60/2006**de 26 de Dezembro**

Havendo necessidade de regulamentar a Lei de Terras na parte respeitante ao regime de uso e aproveitamento da terra nas áreas de cidades e vilas, o Conselho de Ministros, no uso das competências que lhe são conferidas pela alínea f) do n.º 1 do artigo 204, da Constituição da República, conjugado com o disposto no artigo 33 da Lei n.º 19/97, de 1 de Outubro, decreta:

Artigo 1.º É aprovado o Regulamento do Solo Urbano anexo ao presente Decreto e que dele faz parte integrante.

Art. 2. Compete aos Ministros da Coordenação da Acção Ambiental, das Obras Públicas e Habitação e da Administração Estatal estabelecer, por diploma conjunto, os mecanismos que se mostrarem necessários para a aplicação do presente Regulamento.

Aprovado pelo Conselho de Ministros, aos 24 de Outubro de 2006.

Publique-se.

A Primeira-Ministra, *Luísa Dias Diogo*.

Regulamento do Solo Urbano

CAPÍTULO I

Disposições gerais

ARTIGO 1

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, entende-se por:

1. *Solo Urbano* - toda a área compreendida dentro do perímetro dos municípios, vilas e das povoações legalmente instituídas.

2. *Agentes imobiliários* - entidades cuja actividade inclua a promoção da construção e/ou urbanização.

3. *Área urbanizada* - área de ocupação consolidada, onde os prédios urbanos ocupem exclusivamente as suas respectivas parcelas ou talhões sem a concorrência de outros prédios de posse de outrem e esteja integrada em plano de ordenamento.

4. *Área urbanizável* - área susceptível de ser edificada, constituída por parte ou pela totalidade de um ou mais prédios urbanos ou rústicos.

5. *Índices urbanísticos* - conjunto de indicadores que permitem definir as dimensões e a capacidade de suporte dos terrenos.

6. *Órgãos Locais do Estado e Autárquicos* - governos provinciais, governos distritais, autarquias.

7. *Parcela*: porção delimitada de terreno, susceptível de ser subdividida em conformidade com as regras do plano.

8. *Planta topográfica* - desenho à escala duma parcela ou talhão demarcado, especificando de forma inequívoca pelo menos a sua localização, identificação, limites e confrontações, servidões existentes, o uso autorizado e suas condicionantes, nome do titular do direito de uso e aproveitamento e identificação da autoridade emitente.

9. *Prédio rústico* - parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica, em que a fonte de rendimento depende principalmente da terra em si, enquanto que as construções têm como função uma actividade de apoio a exploração da terra.

10. *Prédio urbano* - edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro, bem como uma parcela ou talhão delimitados e integrados numa área urbanizada.

11. *Serviços de Cadastro* - serviço público dos órgãos locais da administração pública, responsável pela implementação e actualização do Cadastro de Terras.

12. *Servidão* - direito real em virtude do qual é possibilitado a um prédio o gozo de certas utilidades de um prédio diverso. Este proveito ou vantagem de que um prédio beneficia tem de encontrar-se objectivamente ligado a outro prédio, implicando, consequentemente, uma restrição ou limitação do direito de propriedade do prédio onerado, inibindo o respectivo proprietário de praticar actos que possam perturbar ou impedir o exercício da servidão.

13. *Talhão* - última porção indivisível de terreno, definida pelo plano de pormenor.

14. *Taxa de urbanização* - valor a pagar pelos beneficiários de talhões em operações de urbanização.

15. *Urbanização* - transformação do solo através da provisão de infra-estruturas, equipamentos e edificações que assegurem a fixação física das populações em condições de beneficiarem de serviços de crescente nível e qualidade nos domínios da saúde, ensino, tráfego rodoviário, saneamento, comércio e lazer, entre outros.

ARTIGO 2**Âmbito**

O presente Regulamento aplica-se às áreas de cidade e vila legalmente existentes e nos assentamentos humanos ou aglomerados populacionais organizados por um plano de urbanização.

CAPÍTULO II**Domínio público****ARTIGO 3****Actividades nas zonas de protecção parcial**

1. Sem prejuízo de direitos adquiridos, nas áreas de protecção parcial não pode ser adquirido o direito de uso e aproveitamento da terra.

2. Órgãos Locais do Estado e Autárquicos podem emitir licenças especiais para exercício de actividades determinadas nestas zonas, de acordo com as normas e regulamentos aplicáveis, estabelecendo para o efeito os respectivos prazos de validade.

3. A emissão das licenças referidas no número anterior só pode ter lugar caso não haja objecção das entidades locais que superintendem na gestão das águas interiores e marítimas, estradas e linhas férreas nacionais, aviação civil, energia, defesa e ordem pública, conforme for aplicável.

4. Para efeitos do número anterior, os Órgãos Locais do Estado e Autárquicos devem solicitar parecer, que será dado num prazo não superior a 30 dias.

CAPÍTULO III**Planos de ordenamento****ARTIGO 4****Natureza**

1. Os planos de ordenamento são documentos estratégicos, informativos e ou normativos que têm como objectivo essencial a produção de espaços ou parcelas territoriais socialmente úteis, estabelecidos com base nos princípios e nas directivas do ordenamento do território.

2. O plano de ordenamento tem a natureza de regulamento administrativo.

ARTIGO 5**Caracterização dos planos**

1. Os planos de ordenamento das cidades, vilas e dos assentamentos humanos ou aglomerados populacionais, classificam-se em:

- a) Plano de estrutura urbana;
- b) Plano geral e parcial de urbanização;
- c) Plano de pormenor.

2. Plano de estrutura urbana — estabelece a organização espacial da totalidade do território do município ou povoação, os parâmetros e as normas para a sua utilização, tendo em conta a ocupação actual, as infra-estruturas e os equipamentos sociais existentes e a implantar e a sua integração na estrutura espacial regional.

3. Plano geral e parcial de urbanização — instrumento de gestão territorial, de nível municipal, que estabelece a estrutura e qualifica

o solo urbano, tendo em consideração o equilíbrio entre os diversos usos e funções urbanas, e define as redes de transporte, comunicações, energia e saneamento, e os equipamentos sociais, com especial atenção às zonas de ocupação espontânea como base sócio-espacial para a elaboração do plano.

4. Plano de pormenor — define com detalhe a tipologia de ocupação de qualquer área específica do centro urbano, estabelecendo a concepção do espaço urbano, dispondo sobre usos do solo e condições gerais de edificações, o traçado das vias de circulação, as características das redes de infra-estruturas e serviços, quer para novas áreas ou para áreas existentes, caracterizando as fachadas dos edifícios e arranjos dos espaços livres.

ARTIGO 6**Articulação dos planos**

1. As regras técnicas a observar no processo de elaboração dos diferentes planos de ordenamento são objecto de regulamentação específica.

2. A classificação dos planos de ordenamento apresentada no n.º 1 do artigo 5 é hierárquica, sendo vedado que planos de classificação inferior revoguem disposições dos planos de classificação superior.

3. O órgão central do Estado que superintende na administração local do Estado pode, sob proposta devidamente fundamentada, autorizar:

- a) A dispensa de planos de urbanização;
- b) Que a implementação do plano de estrutura seja realizada por intermédio de planos parciais de urbanização;
- c) Que o tratamento de áreas limitadas e bem caracterizadas nos planos de estrutura possa ser feito através de planos de pormenor, com dispensa dos planos de urbanização.

ARTIGO 7**Competências**

1. Compete aos Órgãos Locais do Estado e Autárquicos:

- a) Elaborar os planos de ordenamento, em colaboração com as entidades competentes da administração central;
- b) Submeter os planos contendo o diagnóstico da situação actual, as propostas dos planos e as propostas das normas regulamentares à aprovação dos Governos Distritais e das Assembleias Municipais.
- c) Enviar ao Ministro que superintende a área de administração local do Estado os planos de ordenamento, para a ratificação, no prazo de 30 dias após a sua aprovação.

2. Compete às Assembleias Municipais e aos governos distritais, aprovar os planos de ordenamento bem como as medidas preventivas e normas regulamentares a eles atinentes.

ARTIGO 8**Reserva do Estado**

Na elaboração do plano deve ser tomada em consideração a necessidade de reserva de solo urbano para desenvolvimento de projectos do Estado.

ARTIGO 9**Consulta**

1. A elaboração dos planos de ordenamento deve ser precedida de consultas às entidades provinciais que superintendem na gestão da terra, das águas interiores e marítimas, estradas e linhas férreas nacionais, aviação civil, defesa e guarda-fronteira, portos, energia, florestas e ambiente e à sociedade civil, com o objectivo de neles integrar o contributo dos diversos sectores.

2. O prazo para a resposta à consulta é fixado em 45 dias, findo o qual a falta de resposta deve ser interpretada como não existindo da entidade consultada quaisquer planos, programas ou projectos que obstem à aprovação do plano nos termos em que é proposto.

3. Os Órgãos Locais do Estado e Autárquicos deverão criar e manter um sistema que assegure a consulta por parte de todos os eventuais interessados dos planos de ordenamento com incidência sobre o território de sua jurisdição.

ARTIGO 10**Inquérito aos ocupantes**

1. A elaboração do plano de pormenor deve ser precedida de inquérito com vista a identificar e recensear os ocupantes da zona do plano e caracterizar com exactidão a situação jurídica dos terrenos por eles ocupados.

2. O inquérito destina-se também ao recenseamento e decisão das reclamações e conflitos de direitos de uso e aproveitamento do solo urbano.

3. O inquérito aos ocupantes é realizado de forma ininterrupta na zona do plano por uma equipa técnica, que deverá ouvir também os representantes da comunidade local.

ARTIGO 11**Efeitos do inquérito**

O inquérito estabelecido no artigo anterior habilita os ocupantes inquiridos a candidatarem-se a:

- a) Titulação do direito de uso e aproveitamento da área ocupada, nos termos do artigo 12 da Lei n.º 19/97, de 1 de Outubro, sempre que a área ocupada possa ser enquadrada nos planos de ordenamento da área;
- b) Ter prioridade na atribuição de novas áreas de ocupação e uso similar sempre que, reunidos os requisitos do reconhecimento do direito, este não possa ser razoavelmente enquadrado nos planos de ordenamento da área;
- c) Uma indemnização correspondente às benfeitorias de sua propriedade caso se enquadre na alínea anterior.

ARTIGO 12**Parâmetros do inquérito**

Compete aos dirigentes dos Órgãos Locais do Estado e Autárquicos determinar o início do inquérito e especificar os seus parâmetros, devendo para o efeito:

- a) Determinar com exactidão a área objecto do inquérito e as condições de realização;
- b) Aprovar as condições de realização do inquérito aos ocupantes;
- c) Designar a equipa técnica responsável;

d) Fixar o prazo para a sua realização, as suas fases e prazos parcelares;

e) Sem prejuízo do que se estatui neste Regulamento, fixar o quadro institucional de envolvimento da comunidade local, designadamente no que se refere à sua designação, composição, competências no processo do inquérito.

ARTIGO 13**Competências da equipa técnica**

Compete à equipa técnica:

- a) Informar e divulgar publicamente os objectivos do inquérito;
- b) Recolher a informação relativa aos ocupantes e ocupações existentes;
- c) Elaborar e publicar os mapas e listas das ocupações;
- d) Receber e processar as reclamações que lhe sejam apresentadas.
- e) Elaborar o relatório de inquérito e submetê-lo à aprovação do respectivo órgão local da administração pública.

ARTIGO 14**Atribuições dos líderes comunitários**

No quadro da realização do inquérito, compete aos líderes comunitários locais acompanhar a equipa técnica e participar, como órgão consultivo:

- a) Na informação aos ocupantes e outros interessados sobre os objectivos do inquérito;
- b) Na recolha de informação relativa aos ocupantes e ocupações existentes;
- c) Na recepção e tratamento das reclamações e observações.

ARTIGO 15**Relatório do inquérito**

1. A equipa técnica deve apresentar um relatório preliminar do inquérito obedecendo ao conteúdo e prazos que lhe foram fixados.

2. O relatório preliminar do inquérito deve conter no mínimo os seguintes elementos:

- a) Mapa da área objecto de inquérito;
- b) Mapa das ocupações existentes devidamente identificadas;
- c) Mapa descritivo das áreas com limitações naturais e ambientais à ocupação;
- d) Lista dos ocupantes com discriminação da situação jurídica de ocupação;
- e) Lista das reclamações e observações apresentadas com clara identificação dos autores e dos terrenos a que se referem;
- f) Informação relativa ao tratamento dado às reclamações e observações.

3. O relatório preliminar de inquérito deve ser produzido em número de originais que for fixado, devendo ser assinado por todos os elementos da equipa técnica.

4. O relatório preliminar de inquérito deve ser acompanhado do parecer e observações produzidos pelos líderes comunitários locais.

ARTIGO 16

Aprovação do relatório do inquérito

1. O relatório do inquérito será submetido à aprovação do órgão local do Estado ou Autárquico com jurisdição na cidade ou vila.

2. Antes da aprovação, o Órgão Local do Estado ou Autárquicos poderá auscultar os autores de reclamações e observações, os representantes da comunidade local, a equipa técnica e outras pessoas que entenda conveniente auscultar.

3. Após deliberar sobre os aspectos do relatório que entenda modificar, o Órgão Local do Estado ou Autárquicos aprova o relatório de inquérito.

4. As conclusões do relatório do inquérito são consideradas pressupostos e requisitos a serem observados na elaboração dos planos.

5. O relatório do inquérito aprovado é definitivo e público, cabendo aos Órgãos Locais do Estado e Autárquicos torná-lo disponível para consulta em locais apropriados.

ARTIGO 17

Exposição e audição

1. Recebidos os pareceres ou decorrido o respectivo prazo, os Órgãos Locais do Estado e Autárquicos promoverão a exposição do plano na sua sede, em locais acessíveis ao público e junto das estruturas das comunidades locais, após o que procederão à recolha de observações e reclamações sobre as disposições nele contidas.

2. A exposição do plano e o inquérito público devem ser anunciados com a antecedência mínima de três dias, em dois dos órgãos da informação local mais importantes, um dos quais de âmbito nacional, bem como por meio de avisos afixados nos locais públicos habituais e divulgados junto das estruturas das comunidades locais.

3. O período de exposição e audição pública não pode ser inferior a 8 dias, após o que, finda a audição, os Órgãos Locais do Estado e Autárquicos ponderarão os seus resultados num período de quinze dias.

4. Se da audição resultar a necessidade de uma alteração significativa são aplicáveis as disposições dos n.ºs 1 e 2 do artigo 9 do presente regulamento.

ARTIGO 18

Aprovação dos planos

Concluídos os procedimentos estabelecidos no artigo anterior, os planos são submetidos à aprovação da Assembleia Municipal ou do governo distrital, conforme for o caso e em atenção ao disposto no n.º 2 do artigo 7, devendo ser acompanhados dos pareceres a que se refere o n.º 1 do artigo 9 do presente regulamento, bem como dos resultados da audição pública.

ARTIGO 19

Ratificação dos planos

1. Aprovado o plano, este será submetido à ratificação do Ministro que superintende na área de Administração Local do Estado que o mandará publicar, ouvido o Ministro que superintende a actividade de urbanização, bem como do Ministro que superintenda a actividade de ordenamento do território.

2. Da ratificação ou da sua recusa, são os Órgãos Locais do Estado e Autárquicos notificados no prazo de 45 dias a contar da data do acto, sem prejuízo do disposto no n.º 5 do artigo 7 da Lei n.º 7/97, de 31 de Maio.

ARTIGO 20

Publicação

1. Após a ratificação, compete às entidades promotoras providenciar, em prazo não superior a 15 dias, a publicação no *Boletim da República* dos actos referidos no número 2 do artigo anterior e promover a exposição integral do plano nos locais referidos no n.º 2 do artigo 17.

2. A exposição do plano será realizada por um período não inferior a 30 dias, devendo ser observadas as regras e prazos fixados no artigo 17.

CAPÍTULO IV

Urbanização

ARTIGO 21

Requisitos para atribuição do direito de uso e aproveitamento

1. A urbanização é um pré-requisito à atribuição do direito de uso e aproveitamento da terra nas zonas abrangidas pelo presente regulamento, sem prejuízo do disposto no artigo 29.

2. Não podem ser atribuídos direitos de uso e aproveitamento da terra em zonas urbanizadas que não incluam áreas destinadas a equipamentos sociais e serviços públicos.

3. Não pode ser concedido o direito de uso e aproveitamento de terra as áreas consideradas reserva do Estado.

ARTIGO 22

Níveis de urbanização

1. Consoante a quantidade e qualidade das facilidades de uso público, colocadas à disposição dos utentes, estabelecem-se os seguintes níveis de urbanização:

- a) Urbanização básica;
- b) Urbanização intermédia;
- c) Urbanização completa.

2. A urbanização básica é estabelecida quando na zona estão cumulativamente reunidas, pelo menos, as seguintes condições:

- a) As parcelas ou talhões destinados aos diferentes usos estão fisicamente delimitados;
- b) O traçado dos arruamentos é parte de uma malha de acessos que integra a circulação de automóveis com acesso pedonais a cada morador;
- c) Existe fornecimento de água em quantidade e qualidade compatível com os usos através de fontes dispersas, nomeadamente fontanários públicos, poços ou furos;
- d) Os arruamentos estão arborizados.

3. A intermédia é estabelecida quando na zona estão cumulativamente reunidas, pelo menos, as seguintes condições:

- a) As parcelas ou talhões destinados aos diferentes usos estão fisicamente delimitados;
- b) Os arruamentos são acabados com solos de boa qualidade estabilizados mecanicamente;
- c) Existe um sistema a céu aberto para drenagem de águas pluviais;
- d) O abastecimento de água é assegurado por uma rede com distribuição domiciliária;
- e) O abastecimento de energia eléctrica é assegurado por uma rede com distribuição domiciliária;

f) Os arruamentos e zonas verdes estão completamente arborizados.

4. A urbanização completa é estabelecida quando na zona estão cumulativamente reunidas, pelo menos, as seguintes condições:

- a) As parcelas ou talhões destinados aos diferentes usos estão fisicamente demarcados;
- b) Os arruamentos são acabados com asfalto ou betão, sendo limitados por *lancis*;
- c) A drenagem de águas pluviais é feita por rede apropriada;
- d) O abastecimento de água é assegurado por uma rede com distribuição domiciliária;
- e) O abastecimento de energia eléctrica é assegurado por uma rede com distribuição domiciliária;
- f) Os arruamentos e zonas verdes estão completamente arborizados;
- g) Os passeios públicos são revestidos;
- h) As comunicações telefónicas são asseguradas por redes apropriadas.

ARTIGO 23

Competências

1. Compete aos Órgãos Locais do Estado e Autárquicos promover ou realizar a urbanização em zonas abrangidas por planos de pormenor aprovados.

2. A competência dos Órgãos Locais do Estado e Autárquicos na urbanização não prejudica iniciativas de apoio de órgãos centrais e provinciais do Estado, estabelecida nos quadros legais de articulação.

3. Os Órgãos Locais do Estado e Autárquicos podem autorizar que a implantação física das infra-estruturas seja feita por agências imobiliárias, nos termos a regulamentar.

CAPÍTULO V

Direitos de uso e aproveitamento da terra

SECÇÃO I

Acesso ao direito

ARTIGO 24

Modalidades de acesso

1. A aquisição do direito do uso e aproveitamento da terra nas zonas urbanizadas pode realizar-se através das seguintes modalidades:

- a) Deferimento da atribuição;
- b) Sorteio;
- c) Hasta pública;
- d) Negociação particular;
- e) Ocupação de boa-fé.

2. O sorteio e a hasta pública serão regulados por cadernos de encargos específicos que, no mínimo estabelecerão:

- a) Número exacto de talhões ou parcelas a sortear ou a colocar em hasta pública;
- b) Identificação inequívoca dos talhões ou parcelas;
- c) Valor da taxa de urbanização e condições de seu pagamento;
- d) Data, hora e local fixado para a realização do sorteio ou hasta pública;

e) Critérios para a designação do júri;

f) Formas de divulgação dos resultados.

3. Compete aos Órgãos Locais do Estado e Autárquicos elaborar os cadernos de encargos e submetê-los à aprovação das respectivas Assembleias Municipais ou Governadores Provinciais.

4. Os ocupantes de boa-fé gozam de direito de preferência na atribuição de outro talhão ou parcela se, verificada a boa-fé e demais requisitos exigidos pelo inquérito se constatar que a utilização do solo urbano não é harmonizável com o plano.

5. Não sendo possível a transferência o ocupante terá direito a uma justa indemnização.

ARTIGO 25

Deferimento da Atribuição

1. Os pedidos para a atribuição do direito de uso e aproveitamento da terra são feitos por requerimento do interessado, endereçado aos Órgãos Locais do Estado e Autárquicos competente, observando-se o disposto no artigo 40 do presente regulamento.

2. Esta modalidade só é aceite para cidadãos e pessoas jurídicas nacionais.

ARTIGO 26

Sorteio

1. O sorteio tem por objecto talhões ou parcelas localizadas em zonas de urbanização básica.

2. O sorteio é aberto somente a cidadãos nacionais.

3. Os Órgãos Locais do Estado e Autárquicos fixarão, sempre que houver solo urbano a ser sorteado, um mínimo de 20% do total de talhões, destinando-os a cidadãos de baixa renda e outros em situação menos favorecida.

ARTIGO 27

Hasta pública

1. A hasta pública tem por objecto a atribuição do direito de uso e aproveitamento da terra em talhões ou parcelas localizadas em zonas de urbanização completa ou intermédia destinadas à construção de edifícios para habitação, comércio e serviços.

2. A base de licitação não poderá ser inferior ao valor da taxa de urbanização.

ARTIGO 28

Negociação particular

1. A negociação particular entre o Órgãos Locais do Estado e Autárquicos e os proponentes de projectos, tem por objecto a atribuição do direito de uso e aproveitamento da terra em talhões ou parcelas destinadas a:

- a) Construção de habitação por iniciativa directa das cooperativas de habitação ou associações;
- b) Instalação de unidades industriais e agro-pecuárias;
- c) Instalação de unidades de comércio de grandes superfícies, terminais e entrepostos comerciais ou serviços que pelas suas características necessitem de superfícies de dimensão apreciável;
- d) Construção de habitação associada a grandes projectos de investimento, nomeadamente os referidos nas alíneas b) e c).

2. Nos casos em que se justifique, a negociação particular deverá ser precedido de prospecção de possíveis candidatos e pré-qualificação.

ARTIGO 29

Ocupação de boa-fé

A aquisição do direito de uso e aproveitamento da terra por ocupação de boa-fé é reconhecida no quadro dos resultados do inquérito realizado ao abrigo dos artigos 10 a 16, desde que a ocupação seja enquadrável no plano de ordenamento e que o ocupante assuma o compromisso de respeitar regras nele estabelecidas.

ARTIGO 30

Acesso extraordinário à terra pelo Estado

1. Para implementação de projectos com relevância para os interesses nacionais, o governo pode, a título extraordinário e após consulta ao Órgão Local do Estado ou Autárquico reverter para o seu domínio directo os terrenos e expropriar as benfeitorias neles existentes.

2. A expropriação por utilidade pública dá lugar ao pagamento de uma justa indemnização a ser calculada com base nos critérios estabelecidos por lei.

SECÇÃO II

Sujeitos

ARTIGO 31

Sujeitos

Podem ser titulares do direito de uso e aproveitamento da terra, as pessoas nacionais ou estrangeiras nos termos dos artigos 10 e 11 da Lei n.º 19/97, de 1 de Outubro.

ARTIGO 32

Co-titularidade

À Co-titularidade do direito de uso e aproveitamento da terra aplicam-se, com as necessárias adaptações, as regras da propriedade fixadas nos artigos 1403 e seguintes do Código Civil.

SECÇÃO III

Direitos e deveres

ARTIGO 33

Direitos dos titulares

1. O direito de uso e aproveitamento do solo urbano constitui-se sobre a superfície do terreno delimitado por marcos e sobre o espaço aéreo correspondente com tudo o que neles se contém e não esteja desintegrado do domínio público por lei ou negócio jurídico.

2. O titular do direito de uso e aproveitamento da terra tem os seguintes direitos:

- a) Usar o terreno, sem prejuízo das limitações estabelecidas por lei;
- b) Ter acesso à via pública;
- c) Ter acesso aos serviços públicos de água, electricidade, telefones e outros, nas condições estabelecidas na lei;

- d) Constituir hipoteca sobre os bens imóveis e as benfeitorias que devidamente autorizado edificou no terreno ou sobre os quais tenha adquirido o direito de propriedade;
- e) Ser indemnizado em caso de expropriação por utilidade pública dos bens referidos na alínea anterior.

ARTIGO 34

Deveres dos titulares

1. São deveres dos titulares do direito de uso e aproveitamento da terra:

- a) Materializar as construções e iniciar a actividade para que o terreno se destina, nos prazos estabelecidos;
- b) Não alterar a finalidade do uso do terreno sem a devida autorização;
- c) Respeitar a legislação pertinente sobre o direito de uso e aproveitamento da terra, sobre a construção e sobre a actividade que se propõe exercer no terreno;
- d) Manter os marcos de demarcação cadastral e elementos de infra-estruturas públicas existentes no terreno;
- e) Colaborar com os Órgãos Locais do Estado e Autárquicos e outras entidades públicas ou do Estado, prestando o auxílio necessário ao desempenho das suas funções.

2. A aquisição do direito de uso e aproveitamento da terra nos termos do artigo 24, não dispensa a obtenção de licenças ou outras autorizações exigidas por lei.

ARTIGO 35

Transmissão

1. A transmissão de prédios urbanos não carece de prévia autorização e obedece às regras fixadas na legislação em vigor, estando sujeita a averbamento nos termos do disposto no n.º 1, da alínea b) do artigo 43 do presente regulamento.

2. A transmissão está sujeita ao pagamento dos encargos fiscais determinados por lei, e com ela transmite-se o direito de uso e aproveitamento da terra.

ARTIGO 36

Prazo para início de obras

1. O direito de uso e aproveitamento da terra extingue-se se o seu titular não iniciar, no prazo para o efeito fixado, as obras indispensáveis à utilização do terreno para o fim a que se destina.

2. A extinção do direito nos termos do número anterior não carece de qualquer formalismo e opera-se de forma automática logo que expirado o prazo.

3. O prazo é fixado pelos Órgãos Locais do Estado e Autárquicos e não pode ser superior a dois anos.

4. O prazo fixado pode ser prorrogado por período nunca superior a seis meses, mediante pedido justificado dirigido pelo titular do direito à entidade competente.

ARTIGO 37

Prazo para utilização

1. Os Órgãos Locais do Estado e Autárquicos, a requerimento do titular, fixarão o prazo para o início da utilização do terreno para o fim a que foi destinado.

2. O prazo terá em consideração a necessidade de conclusão das obras ou de suas fases e da obtenção das licenças de utilização.

3. O prazo, contando a partir da data de aquisição do direito de uso e aproveitamento da terra, não pode ser superior a dez anos.

ARTIGO 38

Limitação do direito de uso e aproveitamento da terra

Os Órgãos Locais do Estado e Autárquicos podem determinar a limitação de exercício do direito de uso e aproveitamento da terra mediante:

- a) Constituição de servidões;
- b) Instalação de infra-estruturas de serviços públicos para benefício comum;
- c) Pela limitação do direito de uso e aproveitamento deve o titular ser indemnizado em valor que represente o efectivo prejuízo pela não utilização da parte do terreno afectada à servidão.

ARTIGO 39

Expropriação

1. A expropriação de prédios urbanos por causa de necessidade, utilidade ou interesse público, é da iniciativa dos Órgãos Locais do Estado e Autárquicos e opera-se nos termos da lei.

2. A expropriação pode ser também da iniciativa dos órgãos centrais do Estado quando os terrenos se destinem a fins por eles prosseguidos.

3. A expropriação por utilidade pública dá lugar ao pagamento de uma justa indemnização a ser calculada com base nos critérios estabelecidos por lei.

SECÇÃO IV

Títulos e registos

ARTIGO 40

Instrução do processo de titulação

1. O processo de instrução do título de uso e aproveitamento do solo urbano deve conter com os seguintes documentos:

- a) Documento de identificação do candidato se for pessoa singular, e Estatutos, no caso de se tratar de uma pessoa jurídica;
- b) Esboço da localização do terreno;
- c) Indicação do empreendimento que o candidato se propõe a realizar.

2. Os órgãos locais da administração e poder local poderão providenciar a memória descritiva do terreno.

3. Dispensar-se-á a apresentação dos documentos referidos nas alíneas b) e c) do número 1 do presente artigo, desde que o acesso ao solo urbano se faça nos moldes referidos nas alíneas b), c) e d) do n.º 1 do artigo 24 do presente regulamento.

ARTIGO 41

Título

1. A comprovação do direito de uso e aproveitamento do solo urbano pode ser feita mediante a apresentação do respectivo título.

2. O título válido, obedecendo ao modelo em anexo e que faz parte do presente regulamento, deve conter os seguintes elementos:

- a) Identificação da entidade emitente;
- b) Nome completo do Presidente do Conselho Municipal ou Administrador do Distrito e descrição dos diplomas que lhes conferem essas qualidades;

- c) Número do título;
- d) Finalidade de uso;
- e) Identificação completa do titular ou titulares;
- f) Planta topográfica da parcela ou talhão;
- g) Data e local da emissão;
- h) Assinatura do Presidente do Conselho Municipal ou Administrador do Distrito, autenticada por selo branco da entidade emitente;
- i) Prazo de extinção do direito a que se refere os números 1 e 3 do artigo 37.

ARTIGO 42

Averbamentos ao título

1. Os averbamentos são parte integrante do título de uso e aproveitamento, sendo nulas e de nenhum efeito quaisquer disposições que contrariem o disposto neste artigo.

2. Os averbamentos só são válidos se efectuados por funcionário superior do órgão local da administração pública com mandato expreso para o efeito e se contiverem:

- a) A descrição simples e inequívoca do acto que se averba;
- b) A citação dos documentos que suportam a autenticidade do acto;
- c) A citação das datas em que ocorreu o acto a averbar;
- d) Local e data do averbamento;
- e) O nome e assinatura do funcionário que efectua o averbamento autenticada por selo branco da instituição emitente.

3. O conteúdo do averbamento de data mais recente prevalece sobre outro ou outros de data anterior.

4. O averbamento é um acto administrativo sujeito a recurso hierárquico e contencioso, nos termos da lei.

ARTIGO 43

Actos sujeitos a averbamento ao título

1. Estão sujeitos a averbamento obrigatório ao título os seguintes actos:

- a) A renovação do prazo do direito de uso e aproveitamento da terra;
- b) As transmissões do direito de uso e aproveitamento da terra;
- c) A emissão da licença de construção e suas prorrogações;
- d) Início das obras;
- e) A autorização de utilização do terreno com a descrição precisa das obras realizadas;
- f) Outras obras realizadas;
- g) A constituição de servidões.

2. Os averbamentos só poderão ser realizados mediante o comprovativo de pagamento das taxas exigíveis.

ARTIGO 44

Registo

1. Estão sujeitos a registo, junto das Conservatórias do Registo Predial e por iniciativa dos titulares:

- a) A constituição do direito de uso e aproveitamento da terra e o prazo para início de obras;
- b) Início das obras;
- c) A autorização de utilização do terreno com a descrição precisa das obras realizadas;
- d) Hipotecas;
- e) A extinção do direito e as expropriações;

f) As limitações ao exercício do direito de uso e aproveitamento da terra.

2. O registo nas Conservatórias de Registo Predial obedece às prescrições contidas na lei.

CAPÍTULO VI

Fiscalização

ARTIGO 45

Competências

1. Compete aos Órgãos Locais do Estado e Autárquicos fiscalizar o cumprimento do disposto no presente regulamento, constatar as infracções e levantar os respectivos autos de infracção com indicação das multas aplicáveis.

2. O disposto no n.º 1 do presente artigo não exclui a fiscalização exercida pelos órgãos centrais do Estado com competência para o efeito.

ARTIGO 46

Infracções e penalidades

1. Sem prejuízo das infracções e penalidades constantes em códigos, posturas e outra legislação aplicável, constituem infracções sujeitas a multa:

- a) O incumprimento do prazo fixado no n.º 1 do artigo 37 do presente Regulamento, que implicará o pagamento de uma multa de 10 000,00 Mtn a 30 000,00 Mtn;
- b) O uso do terreno para fim diferente do constante no título que implicará o pagamento de uma multa de 10 000,00 Mtn a 30 000,00 Mtn.

2. O pagamento da taxa anual fora do prazo fixado no n.º 3 do artigo 51 do presente regulamento implicará o pagamento de uma multa no valor da taxa de renovação multiplicado pelo número de anos ou fracção de atraso.

3. O não pagamento da multa no prazo de quinze dias após a notificação do infractor implica a remessa do auto de notícia e demais expediente ao juízo das Execuções Fiscais para cobrança coerciva.

ARTIGO 47

Multas

Compete aos Ministros das Finanças e da Administração Estatal estabelecer por diploma próprio a actualização das multas constantes do presente Regulamento.

ARTIGO 48

Recurso

Das decisões referidas no presente regulamento, cabe recurso ao Tribunal Administrativo nos termos da lei.

CAPÍTULO VII

Taxas

ARTIGO 49

Competências

Compete às Assembleias Municipais e, onde elas não existam, aos governos provinciais:

- a) Aprovar o valor das taxas devidas pela urbanização;
- b) Aprovar as tabelas de emolumentos devidos pela emissão dos títulos e averbamentos;

ARTIGO 50

Pagamento

1. As taxas relativas às autorizações são devidas no prazo de três meses após a notificação dos requerentes da sua emissão.

2. A taxa anual é devida a partir da notificação ao requerente da emissão do título de uso e aproveitamento da terra.

3. O pagamento da taxa anual será efectuado nos primeiros três meses do ano ou em duas prestações, a primeira a ser paga até ao fim do mês de Março e a segunda até ao fim do mês de Junho.

4. As condições e critérios a observar no pagamento da taxa de urbanização serão definidos pelos Órgãos Locais do Estado e Autárquicos.

5. A taxa de urbanização pode ser paga num período não superior a três anos e o valor do pagamento inicial não deve ser inferior a 10% do total.

ARTIGO 51

Taxas e Multas

Os valores das taxas e multas referidos no presente regulamento deverão ser entregues na recebedoria de Fazenda da Repartição de Finanças respectiva, no mês seguinte ao da sua cobrança pela entidade responsável pela cobrança.

ARTIGO 52

Destino das taxas e multas

1. Os valores das taxas cobradas ao abrigo do presente Regulamento terão o seguinte destino:

- a) 60% para o Orçamento do Estado;
- b) 40% para entidade responsável pela sua cobrança.

2. Os valores das multas cobradas ao abrigo do presente Regulamento terão o seguinte destino:

- a) 40% para o Orçamento do Estado;
- b) 60% para entidade responsável pela sua cobrança.



REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE

(ÓRGÃO LOCAL DO ESTADO E AUTÁRQUICO)

**TÍTULO DE USO E APROVEITAMENTO
DE TERRENO URBANO**

TÍTULO N.º _____

(ÓRGÃOS LOCAIS DO ESTADO E AUTÁRQUICOS)

TÍTULO N.º _____ / 200__

TERMOS DO TÍTULO DE USO E APROVEITAMENTO DO TERRENO URBANO

(a) _____

Nos termos do artigo 23 da Lei n.º 19/97 de 1 de Outubro, atribuo o direito de uso e aproveitamento do terreno urbano, (b) _____

(c) _____

O prazo de utilização do terreno a que se refere o artigo 41 do Decreto n.º 60/2006 expira a _____

Nos termos do artigo 37 do mesmo Decreto o titular fica obrigado a iniciar a obra de aproveitamento do terreno até _____

(d) _____, ____/____/____

(e) _____

- (a) Identificação completa da pessoa emitente (nome completo, e toda a identificação inerente ao cargo, o número da sessão onde foi decidida a atribuição do direito de uso e aproveitamento do terreno, ou o número do despacho).
- (b) Descrição exacta do terreno (localização, n.º da parcela ou do talhão, superfície do terreno em m², coordenadas e descrição das confrontações) e o fim a que se destina (habitação, comércio, serviços, indústria ou agro-pecuária).
- (c) Identificação completa do titular (se for pessoa singular - nome completo do titular, n.º do BI/DIRE, local e data de nascimento, nacionalidade, estado civil, profissão, sendo casado nome do conjugue e regime de bens; se for pessoa jurídica - nome da pessoa jurídica, domicílio e identificação completa de quem obriga a sociedade).
- (d) Local e data da emissão do título.
- (e) Assinatura e selo branco da entidade eminente.

(ÓRGÃOS LOCAIS DO ESTADO E AUTÁRQUICOS)

TÍTULO N.º _____ / 200__

PLANTA

TALHÃO N.º _____

SUPERFÍCIE: _____ m²

PARCELA N.º _____

ESCALA _____

O talhão identificado por esta planta e o seu diagrama confronta: _____

Coordenadas _____

(ÓRGÃOS LOCAIS DO ESTADO E AUTÁRQUICOS)

TÍTULO N.º _____ / 200__

VERBAMENTOS

[illegible]