



BOLETIM OFICIAL

S U P L E M E N T O

S U M Á R I O

CONSELHO DE MINISTROS:

Decreto-Legislativo n° 2/2007:

Estabelece os princípios e normas de utilização de solos, tanto pelas entidades públicas como pelas entidades privadas.

Decreto-Legislativo n° 3/2007:

Regula e expropriação de imóveis e de direitos a este relativo, pela extinção da titularidade do expropriado e concomitante transferência desta para o Estado, autarquias locais ou quaisquer outras entidades públicas ou privadas, por causa de utilidade pública e mediante justa indemnização.

CONSELHO DE MINISTROS

Decreto-Legislativo nº 2/2007

de 19 de Julho

O regime jurídico dos solos é daqueles sectores em que não se registou alteração significativa, depois da Independência Nacional. Foram feitas intervenções legislativas em domínios como o ordenamento do território, o planeamento urbanístico, o ambiente, em geral, mas, quanto ao regime jurídico dos solos, continuam a vigorar as leis coloniais.

Sobre a terra incidem vários regimes jurídicos muitas vezes de forma sobreposta, todos eles desenvolvendo, todavia, uma finalidade específica. As normas sobre o ordenamento do território e o planeamento urbanístico promovem e disciplinam intervenções no espaço em atenção à sua racionalidade técnica; as leis sobre o ambiente têm como preocupação específica medidas conservatórias e protectivas; as leis de expropriação por utilidade pública promovem medidas ablativas, em nome do interesse geral.

A preocupação principal da lei dos solos é a do estabelecimento de domínios: ela regula a terra do ponto de vista do controlo, fazendo concorrer o domínio alienável e inalienável do Estado e das autarquias locais com o domínio privado dos administrados. Neste particular, a lei dos solos estabelece a ponte com o regime jurídico da propriedade privada e a disciplina jurídica de outras formas de ocupação e utilização da terra.

A Lei dos Solos constitui, assim, o pano de fundo sobre o qual assentam os demais regimes jurídicos com incidência sobre a terra. Nenhuma medida atinente ao ordenamento do território, ao planeamento urbanístico, à expropriação por utilidade pública ou ao ambiente pode deixar de a tomar em consideração. Este carácter basilar não lhe confere, todavia, nenhuma precedência lógica ou cronológica no processo legislativo. As leis que prosseguem as demais finalidades podem preceder, com sucesso, à sua feitura e as alterações que sofrer não promovem alterações subsequentes nos regimes referidos.

Nas vésperas da Independência Nacional foi publicado o Decreto-Lei 576/70, de 24 de Novembro a que se deu precisamente o nome de Lei dos Solos, tornado extensivo a Cabo Verde pela Portaria nº. 421/72; de 1 de Agosto, mas a lei que verdadeiramente disciplina o solo em atenção à definição e fixação de domínios é o Regulamento de Ocupação e Concessão de Terrenos nas Províncias Ultramarinas, aprovado pelo Decreto nº. 43 894, de 6 de Setembro de 1961, tornado extensivo a Cabo Verde pela Portaria nº. 24 229, de 9 de Agosto de 1969.

A vetustez deste diploma justifica medidas de alteração. Mostra-se desadequado nos planos terminológico, institucional e regulamentar. Com efeito, o diploma utiliza terminologia desadequada reportada a institutos, serviços e instituições caídos em desuso ou que simplesmente desapareceram da ordem jurídica cabo-verdiana. No plano institucional, não se adequa com a organização administrativa vigente, registando mesmo situações

de incongruência. No domínio regulamentar, atente-se que desde a sua origem o Regulamento de Ocupação e Concessão de Terrenos do Ultramar não foi pensado para territórios como o nosso, tendo sido inicialmente aplicado nos territórios de Angola, Moçambique e Guiné e só posteriormente tornado extensivo a Cabo Verde, pela Portaria 24 229, de 9 de Agosto de 1969.

Assim, as principais alterações trazidas por este projecto de diploma legal em matéria de solos são as seguintes:

- Definição clara dos princípios fundamentais que orientam a disciplina da problemática dos solos e que envolve o reconhecimento da propriedade privada, o fim social da propriedade, o dever de aproveitamento, a proibição de abandono e a configuração dos interesses relativos a solos como interesse público e, conseqüentemente, o envolvimento das populações na protecção de interesses difusos;
- Definição clara do domínio público do Estado e autarquias locais, clarificando situações ambíguas e abrangendo situações até agora inexistentes tais como as crateras dos vulcões e seus terrenos limítrofes;
- A regulação da possibilidade de transferência dominial de terrenos do Estado para o domínio das autarquias locais;
- A definição clara dos domínios privado, tanto do Estado como autarquias locais e dos particulares, clarificação do seu regime jurídico;
- Adopção de uma classificação clara dos solos;
- Adopção de um regime geral das reservas;
- A possibilidade de o Estado estabelecer áreas cativas;
- Regula-se o regime de troca de terrenos;
- Regula-se a licença de ocupação a título precário;
- Define-se um poder regulamentar autarquias locais relativamente aos terrenos sobre a sua jurisdição.

Nestes termos, ao abrigo da autorização legislativa concedida pela alínea *a*) do nº 1 da Lei nº 5/VII/2007, de 22 de Janeiro e, no uso da faculdade conferida pela alínea *b*) do nº 2 do artigo 203º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I

Princípios Fundamentais

Artigo 1º

Objecto

O presente diploma estabelece os princípios e normas de utilização dos solos, tanto pelas entidades públicas como pelas entidades privadas.

Artigo 2º

Política de solos

1. O Estado e os Autarquias locais devem prosseguir uma política de uso dos solos, em conformidade com os objectivos e princípios constitucionalmente consagrados e de harmonia com as normas internacionais recebidas na ordem jurídica cabo-verdiana.

2. A lei sanciona as acções ou omissões que comprometam a utilização sustentada dos solos e reorienta os comportamentos humanos em atenção ao fim a que se destinam.

Artigo 3º

Função dos solos

1. Os solos, factor constitutivo da identidade cabo-verdiana, têm uma função sócio-económica e ecológica, sendo um recurso e espaço vital para pessoas, animais, plantas e micro-organismos e para o desenvolvimento socio-económico e cultural.

2. Os solos devem ser utilizados de forma sustentada em todas as suas componentes de uso e ocupação, designadamente nos domínios do ordenamento do território, do urbanismo e dos transportes, da energia, da agricultura, da exploração das matérias-primas, da indústria, do turismo, da protecção da natureza e da preservação da paisagem, da gestão da água e dos resíduos e da qualidade do ar.

3. O Governo desenvolve planos ou programas com vista a uma utilização moderada e prudente dos solos.

Artigo 4º

Protecção dos solos

Em caso de risco de dano grave e persistente à capacidade e vocação dos solos, as medidas de protecção prevalecem sobre as de utilização.

Artigo 5º

Propriedade privada

1. O direito à propriedade privada sobre o solo confere ao seu proprietário os poderes de usar, fruir e dispor dos terrenos de que é titular, com exclusão dos demais e bem assim o direito de recorrer a todos os meios legais para promover a sua defesa.

2. A priveração, no todo ou em parte, do direito de propriedade sobre o solo dá lugar à justa indemnização, nos termos da lei.

Artigo 6º

Capacidade de uso e vocação do solo

1. O direito de propriedade privada não dispensa o seu titular da observância das normas que disciplinam a capacidade de uso e vocação dos terrenos, nem de evitar actuações que possam comprometer o uso normal dos terrenos vizinhos.

2. O titular do direito de propriedade sobre o solo e todas as pessoas ou entidades que em nome dele actuarem e bem assim o arrendatário, usufrutuário, comodatário,

adquirente, superficiário ou outra pessoa ou entidade que tenha o direito de uso do solo estão vinculados à observância estrita do estabelecido na Lei do Ambiente e demais legislação destinada a proteger o ambiente e a concorrer para um desenvolvimento sustentável.

3. As providências legislativas e administrativas que permitam ou impliquem alteração do uso do solo para fins urbanísticos observam, além dos princípios constantes da Lei das Bases de Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico e seus regulamentos, os princípios constantes do presente diploma e demais diplomas complementares.

Artigo 7º

Abandono

O abandono de terrenos constitui violação grave dos princípios e regras de utilização dos solos e dá lugar às consequências previstas na lei

Artigo 8º

Titularidade do solo

Todas as entidades públicas e privadas, singulares ou colectivas podem ser titulares dos solos de Cabo Verde e estão vinculadas a pré-ordenarem a respectiva utilização de harmonia com os fins estabelecidos no presente diploma e demais legislação aplicável.

Artigo 9º

Participação dos cidadãos

1. Todo o cidadão tem o direito e o dever de participar na definição de políticas relativas ao uso dos solos, de forma a garantir o seu bom e melhor ordenamento, planeamento, gestão e conservação.

2. A Administração criará as condições que viabilizem o exercício dos direitos e deveres referidos no número anterior, nomeadamente, através do ensino, informação e divulgação com vista à formação de uma consciência nacional sobre a problemática dos solos.

TÍTULO II

**BENS PÚBLICOS DOMINIAIS
E PATROMONIAIS**

CAPÍTULO II

Domínio Público do Estado

Artigo 10º

Terrenos pertencentes ao domínio público

1. Sem prejuízo do estabelecido noutra legislação e na medida em que não contrarie o presente diploma, pertencem ao domínio público do Estado:

- a) Os leitos e subsolos das águas interiores, das águas arquipelágicas, do mar territorial, bem como a plataforma continental e a zona económica exclusiva;
- b) Os espaços aéreos sobrejacentes às áreas de soberania nacional acima do limite reconhecido ao proprietário;

- c) Os jazigos e jazidas minerais, as águas subterâneas, bem como as cavidades naturais, existentes no subsolo;
- d) Os montes, as crateras de vulcões, extintos ou em actividade, e os seus terrenos circundantes até ao limite de 50 metros em torno do respectivo diâmetro, quando declarados por lei;
- e) As praias, estradas e caminhos públicos;
- f) Os terrenos situados numa zona considerada continuamente e no contorno da orla marítima, designadamente de quaisquer baías, estuários e esteiros, até 80 metros medidos no plano horizontal, a partir da linha das máximas preia-mares;
- g) Os terrenos situados numa faixa circundante dos planaltos integrados em solos urbanos até uma profundidade de 30 metros medidos continuamente a partir das cristas de coroamento;
- h) As zonas territoriais reservadas para a defesa militar.

2. Pertencem ainda ao domínio público do Estado:

- a) Os terrenos dos ilhéus, ilhotas ou mouchões existentes ou que venham a formar-se junto à costa marítima;
- b) Os terrenos ocupados por aeroportos, aeródromos e cais acostáveis.

3. No caso de existência de cais, molhes, muros ou suporte de aterros ou de a costa ter conformação que impeça a determinação da linha das máximas preia-mares, os 80m a que se refere a alínea f) do nº 1 serão contados a partir das cristas de coroamento ou da orla acessível do terreno litoral, conforme os casos.

4. No caso de se manterem claramente as características de praia a faixa marítima dos oitenta metros poderá ser alargada até 120 metros por Decreto-Lei, mediante proposta da entidade municipal competente para a aprovação do Plano Director Municipal.

Artigo 11º

Domínio público autarquias locais

Pertencem ao domínio público autarquias locais:

- a) As ruas, praças e jardins;
- b) Os monumentos municipais;
- c) As estradas municipais, os caminhos vicinais e os atravessadouros tradicionalmente usados pelo público;
- d) Os terrenos situados em duas faixas iguais e paralelas adjacentes às estradas municipais, caminhos vicinais e atravessadouros até ao limite de 25 metros em cada faixa;
- e) Os cemitérios.

Artigo 12º

Transferência dominial

1. Os leitos e subterrenos das águas interiores e ainda os terrenos referidos nas alíneas d), e) e f) do nº 1º do

artigo 11º podem ser desintegrados do domínio público do Estado e incluídos no domínio público autarquias locais.

2. A transferência dominial opera-se por resolução do Conselho de Ministros, ouvida autarquias locais envolvidas.

Artigo 13º

Regime dos terrenos do domínio público

1. Salvo disposição legal em contrário, os terrenos pertencentes ao domínio público são a todos acessíveis, independentemente de autorização ou licença.

2. Os terrenos pertencentes ao domínio público, seja do Estado, seja autarquias locais são inalienáveis, impenhoráveis e imprescritíveis.

3. Os terrenos pertencentes ao domínio público, seja do Estado, seja autarquias locais só podem ser ocupados a título precário, mas são susceptíveis de atribuição a particulares em regime de uso privativo, mediante licença ou contrato administrativo de concessão.

4. O Estado poderá declarar a utilidade pública do uso privativo de parcelas dominiais, aplicando-se, com as necessárias adaptações o disposto na lei de expropriação por utilidade pública.

Artigo 14º

Domínio público marítimo

O regime de utilização do domínio público marítimo é fixado em diploma especial.

CAPÍTULO III

Do domínio privado

Artigo 15º

Domínio privado do Estado

1. Pertencem ao domínio privado do Estado os terrenos que não tenham entrado definitivamente no regime do domínio público ou no regime de propriedade privada dos particulares ou autarquias locais.

2. O domínio público a que se refere este artigo abrange tanto o domínio público do Estado como o domínio público autarquias locais.

Artigo 16º

Domínio privado autarquias locais

Considera-se propriedade privada autarquias locais os terrenos, que, por qualquer título legítimo, pertençam às mesmas e não estejam integradas no domínio público ou afectos a um fim de utilidade pública.

Artigo 17º

Domínio privado dos particulares

Considera-se propriedade privada dos particulares os terrenos que tenham entrado definitivamente no regime de propriedade privada, por um modo legítimo de adquirir.

Artigo 18º

Utilidade pública

1. A afectação de um solo privado, quer pertença a particulares, quer pertença às autarquias locais, a um fim de

utilidade pública não tem como consequência necessária a automática declaração de utilidade pública desse solo para efeitos de expropriação.

2. Compete ao Governo avaliar, caso a caso, da necessidade de emitir essa declaração, tendo em conta os condicionalismos inerentes ao referido solo.

3. O disposto no número anterior não desobriga o proprietário da observância das disposições legais que estabeleçam condicionamentos à utilização do referido solo, independentemente de notificação pela Administração.

Artigo 19º

Transferência de terrenos para autarquias locais

O Governo pode gratuitamente transferir para o património da autarquia local os terrenos do Estado delimitados para fins específicos das autarquias locais.

TÍTULO II

DA CLASSIFICAÇÃO DOS SOLOS

CAPÍTULO I

Classificação dos solos

Artigo 20º

Solos urbanos e rústicos

1. Os solos classificam-se, para efeitos de utilização, em dois grupos:

- a) Solo urbano
- b) Solo rústico

2. Os solos urbanos são os afectos às povoações ou destinados à sua expansão.

3. São solos rústicos os não incluídos na definição anterior.

4. A qualificação dos solos em atenção ao seu uso dominante rege-se pela Lei de Bases do Ordenamento do Território e seus regulamentos.

Artigo 21º

Condições de ocupação dos solos urbanos

As condições de ocupação dos solos urbanos são as fixadas nos planos de Ordenamento do Território e Plano Urbanístico de harmonia com a Lei das Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico e seus regulamentos.

Artigo 22º

Condições de ocupação dos solos rústicos

1. Os solos rústicos devem ser destinados a utilização adequada às suas capacidades de uso e aptidão.

2. A utilização dos solos para fim agrícola, silvícola, pecuário, ou de turismo rural é objecto de legislação especial.

CAPÍTULO II

Das reservas

Artigo 23º

Classificação

1. Denominam-se reservas as terrenas excluídas do regime geral de uso ou ocupação, tendo em vista fins especiais.

2. Consideram-se integrais as reservas em que não é permitido qualquer uso ou ocupação por entidades públicas ou particulares, salvos os necessários à conservação das reservas ou à sua exploração para efeitos científicos ou outros fins de interesse público, nos termos da lei.

3. Consideram-se parciais as reservas em que só é permitido, nos termos da lei, o uso ou ocupação para os fins visados ao constituí-las.

4. As reservas poderão ser limitadas no tempo, sendo neste caso denominadas como reservas temporais.

Artigo 24º

Reservas parciais

1. Podem ser constituídas as seguintes reservas parciais destinadas a:

- a) Captação, condução e distribuição de águas destinadas às populações e protecção das respectivas instalações;
- b) Instalação de estabelecimentos oficiais ou particulares de saúde e outros fins de saúde pública;
- c) Instalação de serviços públicos;
- d) Aproveitamento hidroeléctrico ou hidro-agrícola, incluindo as áreas adjacentes, contínuas ou não, afectas economicamente à respectiva exploração;
- e) Criação ou conservação de espaços naturais que mereçam protecção especial;
- f) Portos, aeródromos e estradas, incluindo as respectivas zonas de protecção e expansão;
- g) Fins turísticos ou industriais;
- h) Defesa do ambiente e da biodiversidade.

2. A constituição das reservas referidas no número anterior não exclui quaisquer outras justificadas pelo interesse público.

Artigo 25º

Coexistência de reservas

As reservas podem coexistir quando os seus fins forem compatíveis e segundo as formas de conjugação indicadas nos diplomas que as constituírem.

Artigo 26º

Objecto

1. As reservas recaem, em regra, sobre o domínio privado do Estado.

2. As reservas só poderão abranger solos do domínio público, seja do Estado, seja autarquias locais se a sua natureza for compatível com o regime especial a que estes terrenos estão sujeitos, mas o estabelecimento da reserva não implica desafectação ou alteração da destinação.

3. Excepcionalmente, podem as reservas abranger solos pertencentes à propriedade privada dos particulares.

Artigo 27º

Inclusão de propriedade privada nas reservas

1. A inclusão total ou parcial de qualquer propriedade privada nas reservas não implica, como consequência necessária, a sua automática declaração de utilidade pública, nem a constituição de servidões administrativas, mas o diploma que constituir a reserva poderá fixar as restrições que se justificarem para que a reserva cumpra o seu fim social.

2. Os particulares cujas propriedades tenham sido abrangidas pela reserva têm a faculdade de optar pela venda, arrendamento, constituição do direito de superfície ou pela participação, como accionistas, nas sociedades que vierem constituir-se para a exploração de actividades relacionadas com a respectiva reserva.

3. A participação de cada proprietário ou grupo de proprietários nas sociedades de economia mista será função do valor das respectivas propriedades, fixadas em harmonia com os critérios do mercado para os terrenos daquela localização e natureza no momento da realização do investimento.

4. O proprietário pode optar pela participação parcial, recebendo o remanescente em numerário, de acordo com o valor acordado.

Artigo 28º

Regime

1. As reservas são declaradas e constituídas por Decreto-Lei.

2. Cada reserva será delimitada geográfica, orográfica e topograficamente, conforme os casos e a respectiva área.

3. O diploma que cria a reserva deve ainda:

- a) Nomear a entidade administradora da Reserva;
- b) Enunciar a finalidade da reserva e modo de uso;
- c) Enunciar as actividades proibidas no interior da reserva, definir as que ficam sujeitas a autorização e bem assim a entidade competente para dar a autorização;
- d) Definir as actividades que constituam contra-ordenação, as sujeitas a coima e outras sanções quando contrárias aos interesse da reserva;
- e) Definir os actos sujeitos ao regime de invalidade, seja nulidade, seja anulabilidade;
- f) A entidade competente para exercer as funções de polícia e fiscalização da reserva.

4. A constituição de uma reserva não prejudica os direitos constituídos anteriormente, mas pode implicar a caducidade das autorizações para uso ou ocupação a título precário e cessar as situações jurídicas precárias, na medida em que não sejam conformes com os fins da reserva.

Artigo 29º

Orgânica e funcionamento da reserva

O diploma que constituir a reserva determina a sua orgânica e funcionamento.

Artigo 30º

Áreas cativas

1. Além das reservas a que se reporta o presente capítulo, o Governo poderá declarar cativa uma determinada área de terrenos, para efeitos de exploração de matérias primas, rochas para fins ornamentais ou outras de idêntico valor, com expressa ressalva dos direitos adquiridos.

2. As áreas declaradas cativas poderão ser licenciadas para exploração, observando-se o seguinte condicionalismo:

- a) apresentação de um plano de exploração e programa detalhados de trabalhos que mostrem claramente o máximo aproveitamento do recurso, nomeadamente, a utilização dos resíduos da exploração;
- b) Um estudo técnico-económico do empreendimento;
- c) Estudo de impacte ambiental de harmonia com as regras estabelecidas pela Lei do Ambiente e seus regulamentos ou pela Lei das Bases do Ordenamento do Estado e Planeamento Urbano e respectivos regulamentos;
- c) A indicação do director técnico, responsável pela condução dos trabalhos, o qual deverá ser ter titular do grau de licenciatura, equivalente ou superior no domínio a que o empreendimento respeita;
- d) Prova de capacidade financeira ou da garantia de obtenção de financiamento para levar a bom termo os trabalhos de exploração.

Artigo 31º

Levantamento das reservas

As reservas podem ser levantadas pela entidade que as constituiu quando não se justifique a sua manutenção.

TÍTULO III

DISPOSIÇÃO DOS SOLOS PELO ESTADO E PELAS AUTARQUIAS LOCAIS

CAPÍTULO I

Formas de disposição

Artigo 32º

Modalidades

Os solos do Estado e autarquias locais podem ser objecto de:

- a) Atribuição do direito de superfície;
- b) Aforamento;

- c) Venda;
- d) Arrendamento;
- e) Autorização de uso ou ocupação a título precário.

Artigo 33º

Ocupação a título precário

Podem ser usados ou ocupados a título precário, mediante licença especial:

- a) Os solos do domínio público, cuja natureza o permita;
- b) Os solos destinados à exploração de pedreiras;
- c) Os solos adjacentes a jazigos minerais necessários à sua pesquisa ou exploração;
- d) Quaisquer outros solos necessários para fins específicos, não enquadrados nas disposições desta lei ou sempre que a duração da ocupação prevista não justifique outra forma de disposição.

Artigo 34º

Ocupação para fins de interesse público

1. Os solos ocupados ou a ocupar para fins de interesse público serão entregues aos serviços públicos interessados, incluindo os dotados de personalidade jurídica, para que estes os possam utilizar de acordo com a sua destinação especial.

2. A ocupação por terceiros, a título gratuito ou oneroso, dos solos referidos no número anterior é sempre precária e depende de autorização especial.

Artigo 35º

Limite das áreas a conceder

O limite máximo das áreas de solos urbanos ou de interesse urbano que qualquer pessoa singular ou colectiva pode adquirir e bem assim o limite máximo das áreas concedíveis por arrendamento a uma pessoa singular ou colectiva será fixado por portaria do ministro responsável pelo ordenamento do território, ouvidas autarquias locais interessadas.

Artigo 36º

Legitimidade para adquirir direitos sobre terrenos

1. Podem adquirir direitos sobre terrenos ou obter licença especial para a sua ocupação ou aproveitamento do direito de superfície:

- a) As pessoas singulares de qualquer nacionalidade, salvas as limitações legais;
- b) As pessoas colectivas cabo-verdianas com capacidade de gozo do direito de propriedade sobre imóveis;
- c) As pessoas colectivas e outras entidades estrangeiras de direito público que possuam capacidade de gozo de direitos, tanto pela sua lei pessoal como pela lei cabo-verdiana.

2. Além das condições ou restrições estabelecidas por legislação especial, as entidades que não possuam a nacionalidade cabo-verdiana devem declarar expressamente que se submetem às leis, autoridades e tribunais cabo-verdianos e que renunciam, em eventuais litígios relacionados com a concessão, a qualquer foro ou processo judicial estrangeiro.

3. O disposto no número anterior é inaplicável em presença de convenção internacional que disponha em sentido contrário, desde que regularmente assinado e regularmente ratificado pelo Estado cabo-verdiano.

CAPÍTULO II

Competência para dispor dos solos

Artigo 37º

Competência geral

1. A disposição de solos do domínio privado do Estado ou autarquias locais inclui as faculdades reconhecidas a qualquer particular, devendo orientar-se por critérios de imparcialidade, precedência temporal, garantias de justiça social e desenvolvimento económico e social do país.

2. A disposição gratuita de solos só beneficia as entidades referidas neste diploma.

3. A competência referida no número um abrange ainda as seguintes faculdades:

- a) Autorizar mediante resolução do Conselho de Ministros o ingresso de terrenos afectos ao domínio público do Estado no domínio privado do Estado;
- b) Autorizar, mediante resolução do Conselho de Ministros, que os terrenos afectos às reservas transitem autarquias locais para o domínio privado do Estado;
- c) Autorizar, mediante despacho do membro do governo responsável pelo Ordenamento do Território a afectação de terrenos do domínio público para expansão das áreas urbanas e suburbanas.

CAPÍTULO III

Direito de superfície, aforamento, venda, arrendamento, concessão gratuita e licença

Secção I

Atribuição do direito de superfície

Artigo 38º

Princípios gerais

1. O Estado e autarquias locais podem ceder solos adquiridos nos termos do disposto na presente lei, a fim de serem edificados de acordo com os planos urbanísticos ou destinados aos usos neles previstos.

2. Os solos referidos no número anterior não devem ser alienados devendo antes ser cedido o direito à sua utilização, mediante a constituição do direito de superfície.

3. Exceptua-se do disposto no número anterior a alienação de terrenos destinados:

- a) À realização de empreendimentos de entidade públicas;
- b) À construção de habitação integrada em operações e programas de promoção social.
- c) À instalação de equipamentos comerciais e actividades produtivas;
- d) À regularização de estremas;
- f) Ao pagamento, em espécie, de indemnizações devidas em transacções pelo Estado ou pelas autarquias locais.

Artigo 39º

Prazo

1. O direito de superfície é constituído por prazo não inferior a cinquenta anos, tendo em conta as características do edifício a erigir ou da actividade a instalar, do período necessário para a amortização do capital a investir e da sua adequada remuneração.

2. O superficiário pode alienar ou onerar o seu direito por acto inter-vivos gozando o proprietário do direito de preferência na alienação.

3. O direito de superfície extingue-se:

- a) Por decurso do prazo, salvo prorrogação consentida por lei;
- b) Por denúncia do contrato, quando a câmara municipal necessite do terreno para realização de obras privadas em programa municipal de atenção urbanística;
- c) Por ocorrência de alguma causa de caducidade.

Secção II

Aforamento

Artigo 40º

Regime jurídico

O aforamento rege-se pelos preceitos do regime de enfiteuse previsto no Código Civil e legislação complementar.

Secção III

Venda

Artigo 41º

Regime jurídico

1. A venda de solos do Estado e autarquias locais é feita, em regra, mediante hasta pública.

2. A venda é resolúvel se, no prazo fixado no respectivo contrato ou, na falta deste, decorridos um prazo razoável sobre a data da adjudicação, o comprador, a tanto obrigado, não fizer prova de aproveitamento do terreno adquirido.

3. Em caso algum o prazo fixado no número anterior pode ultrapassar cinco anos.

4. Resolvida a venda o interessado é notificado para proceder ao levantamento das benfeitorias que tiver realizado no terreno, fixando-se-lhe um prazo razoável, findo o qual se consideram perdidas a favor do Estado ou da autarquia local, conforme couber.

5. A resolução da venda não dá direito a qualquer indemnização, mas a mesma pode ser impugnada nos termos gerais de Direito.

6. O disposto no número 1 deste artigo não é aplicável aos terrenos destinados a casas de habitação, devendo, neste caso, o Estado ou a autarquia local, conforme couber, fixar um preço justo e acessível às camadas mais desfavorecidas, por ajuste directo e, nos demais casos, abrir licitação entre quem:

- a) Oferecer melhor preço;
- b) Garantir melhor volume de investimentos;
- c) Assegurar maiores benefícios para as populações locais envolvidas;

Artigo 42º

Poder regulamentar autarquias locais

1. Autarquias locais poderão estabelecer, por regulamentos próprios, os critérios e condições de disposição dos terrenos de que sejam proprietárias, observando-se os princípios estabelecidos no presente diploma.

2. No exercício da faculdade conferida no número anterior, a autarquia local deve observar as seguintes regras:

- a) Todos os interessados devem ser tratados com igualdade, não podendo nenhum ser atendido na sua pretensão em detrimento do outro, salvo razões de interesse público devidamente fundamentadas e comprovadas.
- b) Para a observância do disposto no número anterior, todos os pedidos de terrenos deverão numerados por ordem de entrada nos serviços municipais competentes, valendo a numeração de entrada como ordem obrigatória de preferência no atendimento;
- c) Todos os pedidos de terrenos devem ser objecto de registo informático, com a indicação, entre outros elementos, do nome do interessado, da localidade em que pretende adquirir terreno, da dimensão do lote solicitado e do fim a que o lote se destina;
- d) A autarquia local pode estabelecer modelos para utilização *on line* pelos potenciais interessados, devendo a página *Web* do serviço ser organizada de modo a garantir a igualdade entre todos os interessados, nomeadamente, no que respeita à ordem de preferência no atendimento;
- e) A página *Web* a que se refere a alínea anterior deve permitir, entre outros elementos julgados de interesse, conhecer a lista dos interessados e a ordem dos respectivos pedidos; a data e hora de entrada do pedido; o número de preferência no atendimento atribuído a cada interessado; a localidade em que solicitam a concessão de terreno; o fim a que o pedido se destina e a data provável em que o pedido será atendido.

3. A todos os interessados é reconhecido o direito de oposição contra qualquer particular, entidade pública ou privada, quando tenha sido preterido, na ordem de preferência no atendimento ou tenham sido inobservadas pela autarquia local as normas estabelecidas nas alíneas anteriores.

Secção IV

Do arrendamento

Artigo 43º

Normas aplicáveis

1. O arrendamento rege-se pelas disposições desta lei e demais diplomas complementares, pelas cláusulas dos respectivos contratos e, subsidiariamente, pela lei civil.

2. O subarrendamento é permitido e não depende de autorização, salvo estipulação em contrário, mas o subarrendatário deverá comunicar ao senhorio a sua sucessão na posição do anterior arrendatário, no prazo de 5 dias, sob pena de esta não lhe ser reconhecida.

Artigo 44º

Renda

O valor da renda é determinado em atenção aos mesmos critérios fixados para a venda de terrenos e o seu pagamento poderá ser mensal, semestral, anual ou noutra modalidade convencionada entre as partes.

Artigo 45º

Actualização da renda

1. A renda pode ser actualizada em qualquer dos casos seguintes:

- a) Quando termine cada um dos períodos fixados no contrato;
- b) Quando se proceda a subarrendamento total ou parcial;
- c) Quando se modifique o anterior índice de ocupação do terreno.

2. Na falta de acordo sobre o valor da actualização este será fixado pelo cúmulo das taxas de inflação verificadas entre o momento da fixação da renda ou da última actualização e a data actual de actualização.

Artigo 46º

Prazo

1. O prazo de concessão por arrendamento deve ser fixado no respectivo contrato, não podendo exceder vinte e cinco anos.

2. O prazo das renovações sucessivas não deve exceder, para cada uma, dez anos.

Artigo 47º

Solo rústico

O arrendamento de solos rústicos rege-se pelas disposições aplicáveis ao arrendamento de terrenos urbanos ou de interesse urbano, com ressalva do disposto no artigo seguinte.

Artigo 48º

Renda e prazo

1. A renda pode ser paga de uma só vez ou em prestações anuais, de harmonia com o que estiver estabelecido no respectivo contrato.

2. A renda deve ser actualizada no termo de cada um dos períodos fixados no contrato ou quando for autorizado outro tipo de exploração.

3. O prazo do arrendamento deve ser fixado no respectivo contrato, não podendo exceder cinquenta anos.

4. O prazo das renovações não deve exceder, para cada uma, quinze anos.

5. Para o efeito da actualização da renda, os prazos de arrendamento podem ser divididos em períodos.

Secção V

Concessões gratuitas

Artigo 49º

Beneficiários

1. Só podem receber concessões gratuitas de solos:

- a) Autarquias locais;
- b) As pessoas colectivas de utilidade pública.

2. A extinção, por qualquer causa, das pessoas referidas no número anterior implica a reversão dos terrenos concedidos gratuitamente para o património da entidade concedente, sem prejuízo do levantamento ou indemnização das benfeitorias eventualmente realizadas.

Artigo 50º

Regime jurídico

1. As concessões gratuitas regem-se pelos preceitos especiais que lhes respeitem, pelas cláusulas dos respectivos contratos e, subsidiariamente, pelas disposições aplicáveis ao arrendamento com fins idênticos.

2. Os direitos dos adquirentes não podem ser onerados ou alienados sem autorização da entidade concedente.

Artigo 51º

Limite de área

As áreas dos solos a conceder gratuitamente devem circunscrever-se ao estritamente indispensável para a realização dos fins em vista, não podendo exceder os limites estabelecidos nesta lei.

Artigo 52º

Caducidade

As concessões gratuitas caducam:

- a) Quando a utilização dos terrenos se afaste dos fins para que foram concedidos ou estes não estejam, em qualquer momento, a ser prosseguidos;
- b) Quando o aproveitamento não se concretize no prazo fixado, salvo se o for por motivo não imputável ao adquirente e que o Governo considere justificativo.

Artigo 53º

Conversão

1. As concessões gratuitas podem ser convertidas em concessões onerosas, passando o adquirente a pagar, a partir da conversão, o preço do domínio útil ou a renda que resultar do acordo das partes.

2. Na falta de acordo aplica-se o estabelecido para as situações de venda ou arrendamento de terrenos para fins idênticos.

3. O disposto neste artigo não é aplicável às autarquias locais.

Secção VI

Licença de ocupação

Artigo 54º

Finalidade

A licença destina-se a permitir a ocupação temporária de terrenos nas situações em se revele inconveniente a utilização de outras formas de disposição.

Artigo 55º

Prazo

1. Salvo decisão em contrário, a licença de ocupação é outorgada pelo período de um ano e renova-se automaticamente, sem dependência de outras formalidades, mas a entidade concedente poderá por termo à concessão notificando o beneficiário com 60 dias de antecedência antes do termo do prazo.

2. A renovação da licença pode ser condicionada à actualização da taxa e à revisão das condições de ocupação.

Artigo 56º

Taxa

1. A taxa é fixada em atenção aos interesses do empreendimento e aos rendimentos que produzir.

2. A taxa de ocupação é paga, mediante guia, transferência bancária ou outro modo de pagamento, no local e pelas formas e prazo indicados no título de ocupação.

3. O não pagamento da taxa no prazo fixado no título de ocupação determina a cobrança de um acréscimo dos juros de mora no valor de desconto fixado pelo Banco de Cabo Verde, mas poderá igualmente determinar o cancelamento da licença se a situação de incumprimento subsistir por um período igual ou superior a metade do período de licença de ocupação.

4. O título de ocupação vale, para efeitos de execução, como título executivo.

Artigo 57º

Natureza das construções

1. Nos solos ocupados mediante licença só podem ser realizadas construções ou instalações de carácter precário.

2. Nesses solos não é permitido, sem expressa autorização, depositar matérias insalubres, tóxicas, incómodas ou perigosas.

Artigo 58º

Cancelamento

A licença poder ser cancelada antes do seu termo normal por acto unilateral da entidade concedente, com fundamento em inobservância do estabelecido nas suas cláusulas.

Artigo 59º

Benfeitorias

1. Findo o período da licença ou tendo esta sido cancelada, o ocupante tem direito de levantar as benfeitorias introduzidas no terreno ou a ser indemnizado por elas, qualquer que seja o motivo do termo da ocupação, podendo ser ainda reembolsado da importância da taxa correspondente ao tempo por que ainda teria direito a ocupar o terreno.

2. A entidade concedente poderá ainda proceder à compensação do valor das benfeitorias com as taxas devidas, e gozará sobre aquelas do direito de retenção enquanto estas não forem pagas.

CAPITULO IV**Direitos e deveres do adquirente**

Artigo 60º

Aceitação de plano ou programa

O adquirente de solos está sujeito às prescrições de qualquer plano ou programa que vigore na zona onde o solo concedido se encontre situado e a observar as demais condições que lhe forem impostas para a racional utilização dos recursos naturais do terreno concedido.

Artigo 61º

Servidões

O adquirente é obrigado a conservar as servidões que existam no terreno e constem da respectiva planta ou processo e a dar passagem aos vizinhos para qualquer centro populacional ou vias de comunicação próximas, quando não disponham de acesso mais fácil ou cómodo.

Artigo 62º

Conservação de marcos

O adquirente deve manter de forma bem visível o contorno dos terrenos adquiridos e conservar em bom estado os marcos perimetrais e respectiva numeração e ainda os marcos de triangulação ou nivelamento que nele porventura nele se encontrem.

Artigo 63º

Dever de aproveitamento

O adquirente deve cumprir as prescrições legais e contratuais respeitantes ao aproveitamento do solo nomeadamente, a execução do plano de exploração aprovado ou, na falta deste, a utilização exigida pela natureza do terreno em causa, pelo contrato ou pela legislação aplicável aos terrenos da sua natureza.

Artigo 64º

Condições de aproveitamento

1. As condições de aproveitamento dos solos adquiridos para construção de prédios urbanos serão fixadas no respectivo título de aquisição.

2. Se o título de aquisição for omissivo, devem ser observados os seguintes prazos máximos:

- a) Para a apresentação do projecto de arquitectura, 6 meses contados da data da celebração do contrato;
- b) Para a apresentação do projecto de estruturas, dois meses contados da notificação da aprovação do projecto de arquitectura;
- c) Para o início das obras, noventa dias após a notificação da aprovação do projecto definitivo;
- d) Para a conclusão das obras, o prazo estabelecido na licença da construção.

3. A inobservância dos prazos previstos no número anterior sujeita o adquirente às penalidades estabelecidas no respectivo contrato.

4. A rejeição do projecto de arquitectura ou de estruturas interrompe a contagem do prazo para os efeitos do disposto no número anterior.

5. Quando o incumprimento for devido a negligência dos técnicos responsáveis pela elaboração dos projectos referidos neste artigo, estes tornam-se solidariamente responsáveis com o adquirente pelo pagamento da coima aplicada.

6. O disposto nos números 3 e 4 deste artigo não se aplicará se a justificação apresentada pelo adquirente merecer a aceitação da entidade competente.

Artigo 65º

Conclusão do aproveitamento

1. Os solos concedidos para edificação de prédios 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 do cumprimento dos encargos especiais a que o beneficiário estiver sujeito pelo título de aquisição.

2. Os solos concedidos para fins rústicos só se consideram aproveitados quando nele estiver implantado o empreendimento para que o terreno foi concedido ou estiver cultivada a totalidade da área concedida.

Artigo 66º

Alteração de destinação

1. A alteração da finalidade para a qual os terrenos foram concedidos, assim como a modificação do seu aproveitamento, depende de autorização da entidade concedente.

2. O pedido de alteração ou de modificação será apreciado, tomando em consideração:

- a) Se a alteração da finalidade é consentida por lei, nomeadamente, no que respeita à observância dos planos e programas aprovados para o terreno em causa;
- b) Se a alteração da finalidade requerida integra ou não o mesmo ramo de actividade ou similar;

c) Se a finalidade requerida contribui ou não para o desenvolvimento da região;

c) Os encargos já satisfeitos pelo adquirente requerente;

d) A eventual existência de intuítos especulativos no pedido de alteração da finalidade da concessão.

3. Em caso de deferimento, proceder-se-á à substituição do título de alienação, com revisão obrigatória da renda ou do preço do imóvel, em atenção à nova destinação.

Artigo 67º

Reserva de direitos

Em todas as modalidades de disposição de terrenos feitas pelo Estado ou pelas autarquias locais, consideram-se sempre reservados para o alienante os direitos relativos ao património histórico ou de valor arqueológico, a minas, pedreiras, nascentes de água e outros recursos naturais existentes no subsolo, salvo se outro tanto estiver estabelecido no título de alienação.

TÍTULO IV

AQUISIÇÃO DE SOLOS PELO ESTADO E PELAS AUTARQUIAS LOCAIS

CAPÍTULO I

Modos de aquisição

Artigo 68º

Modalidades

O Estado e as autarquias locais podem adquirir solos, designadamente, pelas seguintes vias:

- a) Contrato de compra e venda;
- b) Permuta de solos;
- c) Associação com proprietário;
- d) Posse de áreas dotacionais;
- e) Exercício do direito de preferência;
- f) Expropriação por utilidade pública;
- g) Declaração legislativa da dominialidade;
- h) Reversão de concessões dominiais ou patrimoniais.

Artigo 69º

Terrenos vagos

1. Os terrenos vagos e sem dono conhecido pertencem ao Estado, sendo a respectiva posse adquirida por via administrativa, nos termos da lei.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, as autarquias locais e bem assim os particulares podem invocar a todo o tempo, mediante justificação notarial ou judicial, nos termos da lei, a titularidade da propriedade dos solos que julgam pertencer-lhes.

3. Nas justificações referidas no número 2 são permitidas todas as provas admitidas em direito.

Artigo 70º

Proibição de usucapião e prescrição

Fica proibida a aquisição de terrenos e direitos patrimoniais do Estado por usucapião ou prescrição.

Artigo 71º

Remissão

A lei estabelece o regime das aquisições previstas no artigo 69º, não reguladas no presente diploma.

CAPÍTULO II**Permuta de solos**

Artigo 72º

Admissibilidade de troca

É permitida a permuta de solos entre entidades públicas e, reciprocamente, entre entidades públicas e particulares.

Artigo 73º

Regime

1. A permuta de solos entre entidades públicas e particulares orientar-se-á pela prevalência do interesse público e será precedida de avaliação dos terrenos em causa, aplicando-se em tal caso, com as devidas adaptações, o regime da arbitragem previsto na Lei de expropriação por utilidade pública.

2. Quando em resultado da avaliação se verificar que os bens trocados apresentam diferença de valor, as partes poderão acordar ou na entrega de outros terrenos que equilibrem as prestações ou no pagamento do valor correspondente à diferença.

Artigo 74º

Prova de direitos

As entidades particulares ou públicas devem juntar ao processo documento comprovativo dos seus direitos sobre os terrenos que se propõem dar em troca, e bem assim certidão dos encargos ou responsabilidades que recaíam sobre os mesmos.

CAPÍTULO III**Direito de preferência**

Artigo 75º

Exercício da preferência

È reconhecido as autarquias locais o direito de preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, dos solos situados em áreas compreendidas num plano detalhado devidamente aprovado ou em área delimitada pelo programa municipal de actuação urbanística.

TÍTULO V**CADASTRO E REGISTO PREDIAL E MATRICIAL**

Artigo 76º

Remissão

1. A delimitação dos terrenos realiza-se através do cadastro, que se rege por legislação especial.

2. O registo predial rege-se igualmente por legislação especial.

TÍTULO V

SANÇÕES

Artigo 77º

Utilização indevida dos solos do domínio público do Estado

1. Sem prejuízo da aplicação de outras sanções, nomeadamente, no que respeita ao financiamento da actividade municipal, à suspensão da execução de planos urbanísticos, e à invalidação de actos administrativos, a autarquia local ou qualquer outra pessoa ou entidade de direito público ou privado que autorizar ou executar sem licença quaisquer construções ou alterações ao uso dos solos pertencentes ao domínio público a utilização de solos pertencentes ao domínio público do Estado ou qualquer outra forma da sua utilização sem que para tanto se acha legalmente habilitado, fica sujeita à coima nunca inferior ao dobro do benefício obtido com a utilização indevida dos referidos bens.

2. A tentativa e a reincidência são igualmente puníveis, neste último caso, multiplicando-se pelo número de reincidências a coima aplicada em consequência da primeira infracção.

3. Provando-se má-fé do beneficiário da obra ou construção, este será solidariamente responsável com a autarquia local no pagamento da coima aplicada, nos termos deste artigo, além da sanção acessória de interdição de obtenção de licenças e autorizações para realização de outras obras e outras implantações imobiliárias por um período de 3 a 5 anos.

4. A aplicação das sanções previstas no presente artigo é da competência do membro do Governo responsável pelo ordenamento do território e poderá ser desencadeada por denúncia de qualquer cidadão ou grupo de cidadãos, residentes ou não na localidade onde se verificou a infracção.

5. A denúncia a que se reporta o número anterior serve de auto de notícias.

Artigo 78º

Restituição e responsabilidade criminal

1. Além da sanção prevista no artigo anterior, a pessoa ou entidade pública ou privada que praticar ou autorizar a prática dos actos descritos nesse artigo, fica obrigada a promover, a expensas próprias, a restituição dos solos integrados no domínio público na situação em que se encontravam antes da prática da infracção.

2. O membro do Governo responsável pelo ordenamento do território fixa um prazo dentro do qual se deve proceder à reconstituição referida no número 1, findo o qual, sem que esta seja concluída, o responsável pela inexecução incorrerá em crime de desobediência.

3. É correspondentemente aplicável o disposto nos números 4 e 5 do artigo anterior.

Artigo 79º

Utilização indevida do domínio público da autarquia local

São aplicáveis, com as devidas adaptações, o disposto nos dois artigos anteriores às situações de utilização indevida dos bens pertencentes ao domínio público autarquias locais.

Artigo 80º

Alienação de solos dos particulares

1. Sem prejuízo da declaração de nulidade da venda, a entidade pública que alienar solos de particulares apresentando-se como proprietária, quando não dispõe de nenhum título de aquisição, fica sujeita à coima igual ao dobro do valor recebido pela venda de terreno alheio.

2. Presume-se que o vendedor e o comprador actuaram de má fé, para efeitos de aplicação das normas de direito civil sobre venda de bens alheios, quando o terreno vendido esteja inscrito na matriz ou no registo predial em nome de outra pessoa ou quando no terreno existam benfeitorias, construções ou nele estejam a ser praticados outros actos materiais que permitam supor que o terreno vendido pertence a outra pessoa.

3. É correspondentemente aplicável o disposto nos números 4 e 5 do artigo 77º.

Artigo 81º

Falsos proprietários

Aquele que se fizer passar por proprietário e vender terreno alheio, para além dos efeitos civis e criminais que o caso der lugar, fica sujeito à coima equivalente ao dobro do benefício auferido com a venda.

Artigo 82º

Comunicação de actos notariais

1. Sem prejuízo das demais formalidades previstas na lei, os notários devem comunicar ao Ministério Público, antes da realização do respectivo acto, todas as justificações notariais sobre terrenos omissos na matriz predial de modo a permitir-lhe a defesa dos interesses do Estado e autarquias locais.

2. Os notários são obrigados a comunicar ao Ministério Público e a Direcção Geral do Património do Estado, informando-os, no prazo de cinco dias, de todos os actos notariais relativos a solos do Estado ou autarquias locais, para que deles conheçam no domínio das respectivas competências.

3. A inobservância do disposto nos números anteriores constitui infracção disciplinar muito grave.

TÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 83º

Aplicação a situações já iniciadas

A aplicação da presente lei a situações iniciadas antes da sua entrada em vigor subordinar-se-á ao disposto nos artigos seguintes.

Artigo 84º

Caducidade da concessão

1. Todas as concessões de terrenos, sejam provisórias, sejam definitivas, feitas ao abrigo do Regulamento de Concessão e Ocupação de Terrenos, aprovado pelo Decreto nº. 43894 de 6 de Setembro de 1961 e demais diplomas complementares caducam com a entrada em vigor deste diploma.

2. Os actuais concessionários deverão, no prazo de um ano, a contar da entrada em vigor deste diploma, promover junto dos serviços competentes a obtenção de um novo título de ocupação dos terrenos concedidos, sob pena da sua reversão para o Estado ou para a autarquia local, conforme o caso.

3. A reversão de terrenos nos termos do número anterior não dá direito a qualquer indemnização, mas o interessado poderá proceder ao levantamento das benfeitorias que tiver introduzido no terreno.

Artigo 85º

Ocupações por licença

As ocupações por licença, autorizadas antes da entrada em vigor desta lei, passam a reger-se pelas suas disposições, sem dependência de substituição do título.

Artigo 86º

Transferência de competências

1. Toda a competência atribuída ao Governo nos termos do presente diploma considera-se transferida para a autarquia local quando tenha sido operada a transferência de solos do Estado, seja qual for o seu regime, para o domínio privado daquela.

2. Na situação prevista no número anterior, compete à autarquia local fixar em cada caso qual o serviço competente para exercer as atribuições a que se reporta o presente diploma.

Artigo 87º

Reservas

1. São mantidas as actuais reservas delimitadas sobre terrenos do domínio privado, seja do Estado, dos particulares ou autarquias locais, denominadas Zonas de Desenvolvimento Turístico Integral, criadas pelo Decreto Legislativo nº. 2/93, de 1 de Fevereiro.

2. A Direcção-Geral do Património do Estado em colaboração com os serviços competentes da Agricultura e do Cadastro promoverão novas representações gráficas e definição de coordenadas hectométricas de acordo com os preceitos deste diploma.

Artigo 88º

Poder regulamentar autarquias locais

1. No prazo de 90 dias a contar da data de aprovação deste diploma, todas as autarquias locais deverão adotar regulamentos específicos relativos à disposição dos terrenos de que sejam proprietárias, observando-se os princípios constantes do presente diploma.

2. Além da publicação do regulamento em *Boletim Oficial*, a autarquia local deverá providenciar a sua mais ampla difusão em página Web, própria e/ou alojada por forma a permitir o mais amplo conhecimento pelos interessados.

Artigo 89º

Pedidos pendentes

1. No prazo de 30 dias a contar da entrada em vigor deste diploma, todas as autarquias locais deverão elaborar

uma listagem dos pedidos pendentes de terrenos que lhes tenham sido submetidos, especificando o nome do interessado, o objecto do pedido, as dimensões do lote solicitado, o fim a que o lote se destina, a data de entrada do pedido e bem assim os despachos que sobre eles recaíram.

2. A listagem referida no número anterior vincula a autarquia local perante todos os interessados nela referenciados para efeitos do disposto no artigo 42º e seguintes do presente diploma.

3. A listagem referida no número 1 deste artigo deverá ser publicitada de modo a permitir a sua ampla difusão e ainda ser colocada on line em página *Web* própria ou alojada, à disposição de todos os interessados, de modo a permitir-lhes, em cada momento, conhecer a situação jurídica do seu pedido.

Artigo 90º

Regulamentação

O Governo deve publicar em tempo útil, os diplomas necessários à regulamentação do presente Decreto Legislativo, sem prejuízo da sua aplicação imediata.

Artigo 91º

Revogação

Fica revogado o Regulamento de Ocupação e Concessão de Terrenos, aprovado pelo Decreto nº 43 894, de 6 de Setembro de 1961, e a denominada «lei de solos» aprovada pelo Decreto-Lei n.º 576/70, de 24 de Novembro, mandado vigorar em Cabo Verde pela Portaria nº 421/72, de 1 de Agosto e tornado extensivo a Cabo Verde pela Portaria nº 24 229, de 9 de Agosto de 1969, os respectivos diplomas complementares e demais legislação em contrário.

Artigo 92º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor noventa dias após a sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros.

José Maria Pereira Neves - Manuel Inocêncio Sousa - Cristina Duarte - José Manuel Andrade - Ramiro Andrade Alves Azevedo - Madalena Brito Neves

Promulgado em 16 de Julho de 2007

Publique-se

O Presidente da República, PEDRO VERONA RODRIGUES PIRES

Referendado em 17 de Julho de 2007

O Primeiro-Ministro, *José Maria pereira Neves*

Decreto-Legislativo nº 3/2007

de 19 de Julho

O principal diploma que disciplina a matéria de expropriação de terrenos por utilidade pública é a Lei 2030 de 22 de Junho de 1948, mas a fragmentação legislativa é por demais evidente, requerendo uma intervenção legislativa com objectivos de consolidação.

A necessidade de alteração legislativa não carece, pois, de ser demonstrada.

A construção de quadros legais sobre a expropriação por utilidade pública tem que partir do seu enquadramento constitucional.

A Constituição da República de Cabo Verde garante o direito à propriedade privada, com as faculdades de usar, fruir e dispor dela livremente.

O exercício pleno destas faculdades pode contender ou dificultar a prossecução de diversos objectivos de utilidade social que justificam o estabelecimento de limitações ao direito de propriedade.

A expropriação configura-se como a mais gravosa destas limitações, razão por que deverá ser rodeada das devidas garantias constitucionais.

Por isso que a ablação do direito de propriedade privada deve fundar-se antes de mais em razões de *utilidade pública*.

Este pressuposto foi expressamente acolhido no número 2 do artigo 68º da Constituição. Por utilidade pública deve entender-se a adequação de um bem para a satisfação de necessidades colectivas.

A utilidade pública tem, pois, pressuposta uma *necessidade pública*, que corresponde à inexistência de meios públicos adequados à satisfação da *utilidade pública*. Isto quer dizer que, enquanto a Administração dispuser de bens aptos à satisfação de necessidades públicas, não poderá recorrer à propriedade privada para prover a essa mesmas necessidades.

Outro princípio fundamental consagrado na presente lei é o da *proporcionalidade* tanto em sentido material como em sentido formal. No *sentido material* a ideia de proporcionalidade tem a significação de que não poderão ser exigidos ao particular, cujo bem é destinado à satisfação da necessidade pública, maiores sacrifícios do que os absolutamente necessários – e não mais do que os necessários - para a prossecução da finalidade pública. No *sentido formal*, o princípio da proporcionalidade tem como consequência que a Administração não poderá recorrer a vias ou processos que diminuam as garantias dos administrados em matéria de expropriação por utilidade pública. Isto explica porque na expropriação urgente a urgência deve estar concretamente fundamentada.

Decorre igualmente do dispositivo constitucional o *princípio da indemnização*. A norma que o contém é uma *norma de garantia*, não apenas na acepção de intenção formal de indemnizar, mas também no sentido de que cada expropriação pressupõe a existência real de meios necessários e suficientes para o pagamento das justas indemnizações.

O regime de transferência da propriedade deve obedecer também a outros comandos constitucionais.

Assim e porque toda a expropriação pressupõe um conflito de interesses contrapostos – por um lado do expropriante na obtenção para si ou para outrem de um imóvel para a realização do bem comum e por outro lado, do particular que tem a apetência a um direito absoluto de gozo do bem que lhe pertence – a investidura do expro-

priante na propriedade e na posse dos bens expropriados e ao Governo o desencadear do respectivo processo, através de declaração de utilidade pública da expropriação.

Por isso que, mesmo nos procedimentos em que expropriação se efectiva por mútuo consenso, a transferência definitiva da propriedade só pode ocorrer por um acto judicial que homologue o acordo.

É dentro deste quadro constitucional, sumariamente delineado, que o presente diploma preconiza o novo regime jurídico de expropriação por utilidade pública, no estrito limite da autorização legislativa para tanto concedida ao Governo pela Assembleia Nacional.

Assim,

Ao abrigo da autorização legislativa conferida pela alínea b) do artigo 1º da Lei nº. 5/VII/ 2007, de 22 de Janeiro, e

No uso da faculdade conferida pela alínea b) do nº 2 do artigo 203º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

TÍTULO I

PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Artigo 1º

Objecto

O presente diploma regula a expropriação de imóveis e de direitos a este relativos, pela extinção da titularidade do expropriado e concomitante transferência desta para o Estado, autarquias locais ou quaisquer outras entidades públicas ou privadas, por causa de utilidade pública e mediante justa indemnização.

Artigo 2º

Princípios gerais

No procedimento e processo de expropriação deve ser prosseguido o interesse público, no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos dos expropriados e demais interessados, observando-se, nomeadamente, os princípios da legalidade, justiça, transparência, imparcialidade e boa fé.

Artigo 3º

Princípio da utilidade pública

1. Toda a expropriação deve fundar-se em utilidade pública.

2. Entende-se por utilidade pública para efeitos de expropriação a prossecução de interesses que resultem em benefício de toda a colectividade nacional, regional ou local, quando não poderia ser conseguida, senão mediante o sacrifício imposto ao proprietário e demais pessoas com interesses sobre os bens com aptidão para satisfazer as referidas necessidades.

3. A expropriação não pode ter lugar ou prosseguir sem que esteja concreta e devidamente justificada a respectiva utilidade pública.

4. A utilidade pública considera-se justificada, nomeadamente, quando a expropriação visa responder a uma

medida de planeamento ou ordenamento do território anteriormente aprovada, o cumprimento do Programa do Governo ou a satisfação de necessidades por razões de calamidade pública, defesa nacional ou outras de idêntica gravidade.

Artigo 4º

Limites da expropriação

1. A expropriação é limitada ao estritamente necessário para realizar o fim a que se destina, podendo, todavia atender-se a exigências futuras concretamente programadas e devidamente calendarizadas.

2. Toda a expropriação tem por base um processo que garanta aos interessados a defesa dos direitos legalmente protegidos, não podendo a Administração reduzir as garantias processuais senão, nos casos e termos previstos na presente lei.

Artigo 5º

Princípio da indemnização

1. A posse dos bens objecto de expropriação por utilidade pública só pode ser efectivada mediante o pagamento prévio de uma justa indemnização nos termos da presente lei.

2. Ficam ressalvadas do disposto no número anterior as expropriações de carácter urgente e urgentíssima, casos em que a entidade beneficiária da expropriação entra imediatamente na posse, nos termos estabelecidos no presente diploma.

3. Nas situações referidas no nº 2, no acto da declaração de utilidade pública, ou no prazo de 30 dias a contar da data dessa declaração, conforme se trate de expropriação urgente ou de expropriação urgentíssima, a Administração ou o beneficiário, devem, respectivamente, cativar a correspondente verba, ou prestar caução nos termos do presente diploma, sob pena de caducidade da expropriação.

4. O prazo a que se reporta o número anterior pode ser alargado até 90 dias por decisão judicial, a requerimento da entidade beneficiária da expropriação.

Artigo 6º

Atribuição do carácter de urgência

1. A declaração da utilidade pública para efeitos de expropriação de carácter urgente, deve ter lugar nos casos de realização de obras de interesse público.

2. A atribuição de carácter urgente à expropriação deve ser sempre fundamentada

3. A atribuição de carácter urgente caduca se as obras na parcela não tiverem início no prazo fixado no programa de trabalhos, salvo ocorrendo motivo devidamente justificado.

Artigo 7º

Expropriação urgentíssima

1. Quando a necessidade da expropriação decorra de calamidade pública ou de exigências de segurança

interna, de defesa nacional ou outras de idêntica gravidade, o Estado ou as autoridades públicas por este designadas ou legalmente competentes podem tomar posse administrativa imediata dos bens destinados a prover à necessidade que determina a sua intervenção, sem qualquer formalidade prévia, seguindo-se, sem mais diligências, o estabelecido no presente diploma para a fixação da indemnização.

2. Sempre que possível, será promovida vistoria *ad perpetuam rei memoriam*, nos termos do Código de Processo Civil, com as necessárias adaptações.

Artigo 8º

Modos de expropriação

1. A decisão de expropriação é tomada por Resolução do Conselho de Ministros, nos termos do presente diploma.

2. A declaração do carácter urgentíssimo da expropriação é decidida pelo Primeiro-ministro.

Artigo 9º

Direito de reversão

1. Há direito de reversão se:

- a) No prazo de dois anos, após a data de adjudicação, os bens expropriados não forem aplicados ao fim que determinou a expropriação; ou
- b) Tiverem, entretanto cessado as finalidades da expropriação.

2. Sempre que a realização de uma obra contínua determinar a expropriação de bens distintos, o seu início em qualquer local do traçado faz cessar o direito de reversão sobre todos os bens expropriados, salvo se os trabalhos forem suspensos ou estiverem interrompidos por prazo superior a dois anos, contando-se o prazo a que se refere o nº 5 a partir do final daquele.

3. Para efeitos do disposto no número anterior entende-se por obra contínua aquela que tem configuração geométrica linear e que, pela sua natureza, é susceptível de execução faseada ao longo do tempo, correspondendo a um projecto articulado, global e coerente.

4. O direito de reversão cessa:

- a) Quando tenham decorrido 20 anos sobre a data da adjudicação;
- b) Quando seja dado aos bens expropriados outro destino, mediante nova declaração de utilidade pública;
- c) Quando haja renúncia do expropriado;
- d) Quando a declaração de utilidade pública seja renovada, com fundamento em prejuízo grave para o interesse público, dentro do prazo de um ano a contar de verificação dos factos previstos no nº 1.

5. A reversão deve ser requerida no prazo de três anos a contar da ocorrência do facto que a originou, sob pena de

caducidade; decorrido esse prazo, assiste ao expropriado, até ao final do prazo previsto na alínea a) do nº4, o direito de preferência na primeira alienação dos bens.

6. O expropriado deve pagar, pela reversão, um preço a ser acordado com a Administração, nos termos do presente diploma.

TÍTULO II

OBTENÇÃO DE TERRENOS POR VIA AMIGÁVEL

CAPÍTULO ÚNICO

Associação da administração com os proprietários

Artigo 10º

Constituição da associação

1. Sem prejuízo do recurso a outras vias do direito privado, a Administração pode obter os terrenos necessários à satisfação de necessidades públicas, nomeadamente, operações de expansão ou renovação urbana, criação de novos aglomerados, mediante a sua associação com os proprietários de bens aptos para satisfazer as referidas necessidades, sempre que essa associação seja compatível com o modo de prover a essas necessidades.

2. Os pactos de associação orientar-se-ão pelos princípios de boa fé, transparência e igualdade de tratamento entre todos os proprietários e interessados.

Artigo 11º

Determinação das participações

1. A participação da Administração é constituída pelos imóveis que possuir na área e pelo capital que investir nas infra-estruturas urbanísticas necessárias.

2. As participações dos proprietários da área são constituídas pelos respectivos imóveis, cujos valores são determinados, na falta de acordo entre eles e a Administração, segundo critérios aplicáveis à expropriação por utilidade pública.

3. Mediante convenção, as participações da Administração e dos proprietários podem ainda ser integradas por outros valores, tais como os investimentos feitos pelos últimos em infra-estruturas urbanísticas.

Artigo 12º

Proprietários renitentes

Os imóveis cujos proprietários não queiram fazer parte da associação podem ser expropriados e, em caso afirmativo, integram a participação da Administração na associação constituída com outros proprietários.

Artigo 13º

Transferência da posse

1. Os imóveis são transferidos para a posse da Administração à medida que forem sendo fixados os respectivos valores.

2. Na falta de convenção em contrário, a participação em associação tem por efeito automático a transferência para a Administração da posse administrativa dos terrenos, para que esta lhes possa dar o destino adequado à satisfação da utilidade pública.

Artigo 14º

Regime subsidiário

Em tudo o que não estiver regulado neste capítulo, aplica-se, subsidiariamente, o regime jurídico das empresas comerciais, conforme a natureza da associação constituída.

TÍTULO III

EXPROPRIAÇÃO

CAPÍTULO I

Declaração de utilidade pública e posse administrativa

Artigo 15º

Declaração de utilidade pública

É da competência do Governo a declaração de utilidade pública da expropriação, por sua iniciativa ou a pedido de entidade com interesse na expropriação dirigido ao membro do Governo responsável pelo ordenamento do território.

Artigo 16º

Instrução

1. O pedido de declaração de utilidade pública, seja por iniciativa do Governo, seja a pedido de outra entidade expropriante, deve ser instruída com os seguintes documentos:

- a) Planta do local da situação dos bens a expropriar, com a delimitação precisa dos mesmos, contendo a escala gráfica utilizável;
- b) Elementos que permitam ajuizar do motivo e oportunidade da expropriação;
- c) Quando for o caso, programa de execução faseada com a respectiva calendarização, ainda que indicativa;
- d) Certidão, passada pela Conservatória do Registo Predial, da descrição do prédio e das inscrições em vigor, incluindo as dos direitos, ónus ou encargos que sobre ele se acham registadas;
- e) Certidão de inscrição matricial;
- f) Relação dos proprietários, usufrutuários, arrendatários, comodatários ou titulares de outros direitos que incidam sobre os bens a expropriar;
- g) Prova das diligências efectuadas para cumprimento do disposto no artigo 31º do presente diploma.
- h) Cópias dos anúncios publicados;
- i) Quando o autor do pedido for entidade de direito público, certidão comprovativa do saldo da dotação orçamental que suporta o encargo e da respectiva cativação;
- j) Quando o autor do pedido for entidade de direito privado, documento comprovativo de se encontrar caucionado, por qualquer das formas em direito admitidas, o fundo indispensável para o pagamento das indemnizações a que houver lugar.

2. O membro do Governo responsável pelo ordenamento do território pode determinar que o autor do pedido junte quaisquer outros documentos ou preste os esclarecimentos julgados necessários, nomeadamente, para defesa do património arquitectónico, paisagístico ou para a defesa do ambiente.

Artigo 17º

Valor a cativar ou a caucionar

1. A entidade expropriante deve proceder à cativação da dotação orçamental que suporta o encargo da expropriação.

2. O valor a cativar ou a caucionar não pode ser inferior ao valor proposto pela entidade expropriante para a aquisição amigável dos bens a expropriar, nos termos do artigo 13º.

3. A cativação a que se refere o número anterior deve ser renovada no início de cada ano económico, relativamente às declarações de utilidade pública de expropriações não concretizadas no ano anterior.

4. A caução referida na alínea j) do n.º 1 do artigo anterior é prestada à ordem do tribunal e subsiste até ao pagamento do preço.

Artigo 18º

Oposição à expropriação

1. Qualquer pessoa pode, nos termos da lei, deduzir oposição à expropriação com fundamento em ilegalidade e inoportunidade, mediante exposição escrita dirigida ao membro do Governo responsável pelo ordenamento do território.

2. A oposição deve ser fundamentada.

3. Da decisão administrativa referida no presente artigo cabe recurso contencioso nos termos da lei.

Artigo 19º

Elementos de declaração da utilidade pública

1. O diploma de declaração de utilidade pública deve conter os seguintes elementos:

- a) A justificação da necessidade pública da expropriação, designadamente, da impossibilidade de a prover sem recurso à propriedade privada e da adequação desta para o fim público em causa;
- b) A indicação da entidade expropriante;
- c) A declaração da existência de fundos adequados e suficientes para satisfazer as indemnizações decorrentes da expropriação;
- d) A natureza da expropriação;
- e) O prazo dentro do qual será ultimado o processo, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2. A declaração de utilidade pública caduca se a entidade expropriante não tiver promovido a constituição da arbitragem no prazo de um ano ou o processo de expropriação não for remetido ao tribunal competente no prazo de dois anos, em ambos os casos a partir da data da publicação da declaração da utilidade pública para efeitos de expropriação.

Artigo 20º

Publicidade da posse administrativa

A posse administrativa é comunicada pela entidade expropriante, no prazo de 8 dias, por carta registada com aviso de recepção, ao expropriado ou representante legal, devendo igualmente ser-lhe dada publicidade mediante:

- a) Publicação por extracto no Boletim Oficial;
- b) Afixação de editais no edifício sede do município da situação do prédio e, quando possível, no próprio prédio;
- c) Publicação de anúncios em dois números seguidos de um dos jornais mais lidos na localidade da situação dos prédios.

Artigo 21º

Auto de posse administrativa

O auto de posse deve conter os seguintes elementos:

- a) Identificação do expropriado e dos demais interessados conhecidos ou menção expressa de que são desconhecidos, com indicação do respectivo curador;
- b) Indicação do *Boletim Oficial* em que tenha sido publicada a declaração de utilidade pública da expropriação;
- c) Indicação da data e demais circunstâncias susceptíveis de identificarem o relatório da vistoria, que dele faz parte integrante.

CAPÍTULO II

Conteúdo da indemnização

Artigo 22º

Classificação de solos

1. Para efeito do cálculo da indemnização por expropriação, os solos classificam-se em:

- a) Solos urbanos ou urbanizáveis;
- b) Solos rústicos.

2. Consideram-se solos urbanos ou urbanizáveis os que apresentem as características fixadas na Lei das Bases do Ordenamento do Território e do Planeamento Urbanístico.

Artigo 23º

Cálculo do valor dos solos urbanos ou urbanizáveis

1. O valor do solo urbano ou urbanizável calcula-se em função da sua localização, do valor da construção nele existente ou, quando for caso disso, do valor provável daquela que nele for possível efectuar de acordo com as leis e regulamentos em vigor, num aproveitamento economicamente normal, à data da declaração de utilidade pública devendo ter-se em conta a localização e a qualidade ambiental.

2. Num aproveitamento economicamente normal, o valor do terreno deve corresponder a 20% do valor da construção que nele, com respeito pelas leis e regulamentos, possa ser efectuada.

3. Se o custo da construção for substancialmente agravado ou diminuído pelas especiais condições do local, o montante do acréscimo ou da diminuição daí resultantes é reduzido ou adicionado ao valor da edificação a considerar para efeito da determinação do valor do terreno.

Artigo 24º

Cálculo do valor do solo rústico

1. Na determinação do valor dos solos rústicos ter-se-á em consideração o rendimento efectivo ou possível no estado existente à data da declaração de utilidade pública, a natureza do solo e do subsolo, a configuração do terreno e as condições de acesso, as culturas predominantes, os frutos pendentes e outras circunstâncias susceptíveis de influírem no respectivo cálculo.

2. À expropriação de solos rústicos para construção de novos aglomerados urbanos é aplicável o disposto no artigo anterior, com as devidas adaptações.

Artigo 25º

Determinação do valor de edifícios ou construções

Na determinação do valor dos edifícios ou construções, licenciadas nos termos das leis e regulamentos em vigor, deve atender-se aos seguintes elementos:

- a) Situação e ambiente envolvente, designadamente em termos de espaço urbano, sistemas de infra-estruturas, transportes públicos e proximidades de equipamentos;
- b) Nível de qualidade arquitectónica e conforto das construções existentes e estado de conservação, nomeadamente dos pavimentos e coberturas, das paredes exteriores, partes comuns, portas e janelas;
- c) Área bruta;
- d) Preço das aquisições anteriores e respectivas datas;
- e) Valor patrimonial para efeitos fiscais;
- f) Número de inquilinos e montante das rendas;
- g) Valor dos imóveis próximos, da mesma qualidade;
- h) Declarações feitas pelos contribuintes ou avaliações para fins fiscais, obtenção de crédito, prestação de garantia real ou outros fins;
- i) Quando for o caso, a classificação como de interesse arquitectónico, paisagístico e cultural.

Artigo 27º

Cálculo do valor das expropriações parciais

1. No caso de expropriação parcial, calculam-se separadamente o valor e o rendimento totais do prédio e os valores e rendimentos da parte compreendida e da não compreendida na expropriação.

2. Quando a parte não expropriada ficar depreciada pela divisão do prédio ou da expropriação resultarem outros prejuízos ou encargos, incluindo nomeadamente o custo de novas vedações, de novos acessos e de canalização de águas, especificam-se também, em separado, essa depreciação e esses prejuízos ou encargos, correspondendo a indemnização ao valor da parte expropriada, acrescida destas últimas verbas.

Artigo 28º

Indemnização respeitante ao arrendamento

1. O arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, ou para habitação bem como o arrendamento rural, são considerados encargos autónomos para efeitos de indemnização dos arrendatários.

2. O inquilino habitacional obrigado a desocupar o fogo em consequência de caducidade do arrendamento resultante de expropriação pode optar entre uma habitação cujas características designadamente de localização e renda, sejam semelhantes às da anterior ou por indemnização satisfeita de uma só vez.

3. Na fixação da indemnização a que se refere o número anterior deve atender-se ao valor do fogo, ao valor das benfeitorias realizadas pelo arrendatário, à relação entre as rendas pagas por este e as praticadas no mercado, aos prejuízos que irá suportar do ponto de vista de acesso a serviços, escolas e transportes públicos.

4. Na indemnização respeitante a arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal deve atender-se às despesas relativas à nova instalação, incluindo os referenciais de renda que o arrendatário irá pagar, e aos prejuízos resultantes do período de paralisação da actividade necessária para a transferência, calculados nos termos gerais de direito.

5. Na indemnização respeitante a arrendamento rural deve atender-se, além do valor dos frutos pendentes ou das colheitas inutilizadas, ao valor das benfeitorias a que o rendeiro tenha direito e aos demais prejuízos emergentes da cessação do arrendamento, calculados nos termos gerais de direito.

Artigo 29º

Indemnização pela interrupção da actividade comercial, industrial, liberal ou agrícola

1. Nos casos em que o proprietário do prédio nele exerça qualquer actividade prevista no n.º 4 do artigo anterior, à indemnização correspondente ao valor do prédio acresce a que corresponder aos prejuízos decorrentes da interrupção dessa actividade, calculada nos termos do mesmo preceito.

2. Se da expropriação resultarem prejuízos para o conjunto da exploração agrícola efectuada directamente pelo proprietário, à indemnização correspondente acresce a relativa àqueles prejuízos, calculada nos termos gerais de direito.

Artigo 30º

Indemnização pela expropriação de direitos diversos da propriedade plena

Na expropriação de direitos diversos da propriedade plena, a indemnização é determinada de harmonia com os critérios fixados para aquela propriedade, na parte em que forem aplicáveis, com obediência aos princípios da actualidade, da imparcialidade, da igualdade e da justiça.

CAPITULO II

Expropriação amigável

Artigo 31º

Tentativa de acordo

Salvo situações de calamidade pública ou outras, previstas no artigo 7º do presente diploma, nenhum processo de expropriação deve ter início, sem que a entidade expropriante promova acordo com o expropriado, com observância do disposto nos artigos seguintes.

Artigo 34º

Proposta de acordo

1. A iniciativa para o acordo compete à entidade expropriante, mediante proposta dirigida ao proprietário, da qual deverão constar:

- a) A apresentação clara e inequívoca das razões de utilidade pública;
- b) A identificação da propriedade a expropriar e respectivas dimensões;
- c) O valor que a entidade expropriante propõe pelo terreno objecto da proposta;
- d) O prazo de validade da proposta que não poderá ser inferior a 30 dias, a contar da data da sua recepção ou do seu conhecimento pelo destinatário;
- e) A data do pagamento do valor proposto ou, quando tenha proposto pagamento fraccionado, as datas de pagamento de cada prestação.

2. O valor proposto nos termos da alínea c) do n.º 1 deve fundar-se em laudo pericial, que acompanha a proposta.

3. A falta de resposta por parte do proprietário dentro do prazo fixado nos termos da alínea d) do n.º 1 constitui aceitação da proposta, desde que nesta esteja indicado o propósito inequívoco de negociar.

Artigo 35º

Forma da proposta

1. A proposta deve ser enviada por carta registada com aviso de recepção dirigida ao proprietário e demais interessados cujos endereços sejam conhecidos.

2. A entidade expropriante pode, igualmente, fazer publicar um anúncio, durante pelo menos duas semanas, num dos jornais mais lidos na localidade.

Artigo 36º

Trâmites posteriores

1. Recebida a proposta ou tendo tomado conhecimento dela através do anúncio a que se refere o n.º 2 do artigo anterior, o proprietário e demais interessados dispõem de um prazo não inferior a 30 dias, a contar desse conhecimento, para responderem, tendo a faculdade de acompanhar a sua contraproposta de um valor devidamente fundamentado em relatório elaborado por perito da sua escolha.

2. Quando a divergência entre o proprietário e a entidade expropriante se fundar unicamente no valor, a instância de qualquer das partes, o juiz de direito da comarca procede à nomeação de um terceiro perito que, em relatório fundamentado, proporá um valor para a transacção.

3. Recebidos os laudos, o juiz calcula a média aritmética dos três laudos apresentados, a qual passa a constituir, para todos os efeitos, o valor a pagar pelo imóvel a expropriar.

4. A intervenção do juiz, nos termos dos números anteriores, é dispensada, quando as partes interessadas, em documento por eles escrito e assinado, concordarem na nomeação de um perito da sua confiança e declararem aceitar, sem direito a recurso, o laudo apresentado por aquele.

Artigo 37º

Elementos essenciais do acordo

São elementos essenciais do acordo na expropriação amigável:

- a) A caracterização dos imóveis.
- b) O montante da indemnização e o seu modo de pagamento;
- c) O pagamento da indemnização através da cedência de bens ou direitos.

Artigo 38º

Formalização do acordo

O acordo entre a entidade expropriante e os interessados quanto ao montante da indemnização a pagar, forma de cumprimento e eventuais condições acessórias deve constar de escritura pública lavrada perante notário do departamento governamental responsável pela área das Finanças.

Artigo 39º

Dispensa de escritura pública

É dispensada a escritura pública quando as partes interessadas tenham promovido a intervenção do juiz nos termos do artigo 36º, e da sentença homologatória constar os elementos essenciais a que se refere o artigo 37º.

Artigo 40º

Trâmites da escritura

1. A escritura pública é lavrada dentro dos 20 dias subsequentes àquele em que, por qualquer das partes, for comunicado ao notário o acordo, e dela deve constar:

- a) A identificação das partes;
- b) A identificação completa dos prédios adquiridos, incluindo a inscrição matricial e o número da descrição na Conservatória do Registo Predial;
- c) O preço acordado e a forma de pagamento.

2. Na falta de estipulação contratual em contrário, todas as despesas decorrentes do acordo amigável correm por conta da entidade expropriante.

Artigo 41º

Transferência da posse

Os imóveis, objecto do acordo amigável, entram na posse da Administração após realização da escritura ou equivalente.

Artigo 42º

Exequibilidade do Título Negocial

Os documentos que titulam o acordo amigável constituem título executivo bastante, para interpelação e obtenção pela via judicial do pagamento do preço dos bens transferidos para a posse da Administração.

CAPÍTULO III

Expropriação litigiosa

Secção I

Arbitragem

Artigo 43º

Princípio geral

1. Na falta de acordo sobre o valor global da indemnização, este é fixado por arbitragem junto do tribunal competente.

2. A cada propriedade ou fracção abrangida pela declaração de utilidade pública corresponde um processo de arbitragem.

Artigo 44º

Legitimidade

1. Têm legitimidade para intervir no processo, a entidade expropriante e o expropriado.

2. São admitidas a intervir no processo, enquanto a causa não estiver definitivamente julgada, outras pessoas que demonstrem interesse no processo, sem que isso implique a repetição de quaisquer termos ou diligências.

Artigo 45º

Suspensão da instância e nomeação de curador provisório

1. O falecimento de algum interessado na pendência do processo só implica a suspensão da instância depois de notificada à entidade expropriante a adjudicação da propriedade e posse, esta no caso de não ter havido investidura administrativa.

2. Havendo interessados incapazes, ausentes ou desconhecidos, sem que esteja organizada a respectiva representação, o juiz, oficiosamente ou a requerimento do Ministério Público ou de qualquer interessado, nomeia-lhes curador provisório, que é, quanto aos incapazes, na falta de razões ponderosas em contrário, a pessoa a cuja guarda estiverem.

3. No caso de o processo de expropriação ainda não se encontrar em juízo, o juiz determina a sua remessa imediata, para os efeitos do número anterior, pelo período indispensável à decisão do incidente.

4. A intervenção do curador provisório cessa logo que seja adjudicada à entidade expropriante a propriedade e posse dos prédios ou se encontre designado o normal representante do incapaz ou do ausente ou passem a ser conhecidos os interessados cuja ausência tenha justificado a curadoria.

Secção II

Tramitação do processo

Artigo 46º

Constituição da arbitragem

A constituição e funcionamento da arbitragem, decorre no tribunal de primeira instância, a requerimento de quem tenha legitimidade para intervir no processo.

Artigo 47º

Árbitros

1. Na arbitragem intervêm três árbitros designados, como se segue:

- a) Um árbitro designado pela entidade expropriante;
- b) Um árbitro designado pelo expropriado e demais interessados na expropriação, quando a arbitragem se reporta ao mesmo imóvel;
- c) Um árbitro, designado, pelo tribunal e que preside.

2. Os árbitros estão sujeitos ao regime dos impedimentos, escusas e da suspeição previstos no Código do Processo Civil.

Artigo 48º

Apresentação de quesitos

No prazo de 15 dias a contar da notificação podem as partes apresentar ao árbitro presidente, os quesitos que entendam pertinentes para a fixação do valor dos bens objecto da expropriação.

Artigo 49º

Decisão dos árbitros

1. A decisão dos árbitros é proferida no prazo máximo de 30 dias a contar da entrega dos elementos necessários pela entidade expropriante ou das questões a que se refere o artigo anterior.

2. O árbitro presidente pode obter, sempre que necessário, a confiança do processo, observando-se, com as necessárias adaptações, as normas correspondentes do processo civil.

3. Quando se encontrarem habilitados a proferir a decisão, os árbitros comparecem perante o juiz do tribunal da sua nomeação, que marcará data para o efeito.

Artigo 50º

Conferência da arbitragem

1. A decisão dos árbitros é proferida em conferência, sendo relator o presidente.

2. A decisão, devidamente fundamentada, é tomada por maioria.

3. Não se obtendo uma decisão arbitral por unanimidade ou maioria, o presidente beneficia do voto de qualidade.

4. Os laudos de cada árbitro, devidamente justificados, com as respostas aos quesitos e a indicação precisa dos que serviram de base ao cálculo da indemnização proposta, são juntos à decisão a que se refere o presente artigo.

5. A decisão arbitral deve ser comunicada ao expropriante e aos diversos interessados, por carta registada com aviso de recepção e determinar a adjudicação ao expropriante.

Artigo 51º

Honorários

1. Os árbitros têm direito aos honorários que lhes forem fixados pelo tribunal, de harmonia com os valores praticados no mercado para prestação de serviço da mesma natureza, por técnicos do mesmo ramo.

2. O árbitro – presidente tem direito a um acréscimo de honorários de 20% relativamente aos honorários atribuídos aos demais.

3. Os árbitros que, salvo motivo justificativo, não entreguem o laudo no prazo legal, ficam sujeitos a uma redução de honorários correspondente a 5% por cada dia de atraso.

4. Os honorários devidos aos árbitros são suportados pela entidade expropriante, sendo nulo e de nenhum efeito qualquer acordo entre esta entidade e o expropriado sobre os mesmos.

Artigo 52º

Guia de depósito

Quando tenha havido, antecipadamente, posse administrativa dos bens e do processo não constar a guia de depósito, o presidente do tribunal arbitral requer ao juiz da comarca, para no prazo de 5 dias, ordenar a notificação da Direcção Geral do Património do Estado para, em 10 dias, promover o referido depósito ou a sua correcção e juntar aos autos a respectiva guia.

Artigo 53º

Adjudicação da propriedade

Instruído o processo e efectuado o depósito nos termos do artigo anterior, o juiz, no prazo de 20 dias, adjudica ao expropriante a propriedade e posse, se esta não tiver sido ainda conferida e ordena simultaneamente a notificação da decisão arbitral, quer ao expropriante quer aos diversos interessados.

Artigo 54º

Recurso

Da decisão arbitral cabe recurso para o Tribunal.

CAPÍTULO IV**Expropriação total**

Artigo 55º

Expropriação total independente do interesse imediato do expropriante

1. Quando seja necessário expropriar apenas parte de um prédio, pode o proprietário requerer a expropriação total:

- a) Se a parte restante não assegurar, proporcionalmente, os mesmos cómodos que oferecia todo o prédio;
- b) Se os cómodos assegurados pela parte restante não tiverem interesse económico para o expropriado, determinado objectivamente.

2. O disposto no presente diploma sobre expropriação total é igualmente aplicável a parte da área não abrangida pela declaração de utilidade pública relativamente à qual se verifique qualquer dos requisitos fixados no número anterior”

Artigo 56º

Acordo sobre expropriação total

1. A expropriação total pode ser objecto de acordo extra judicial, integrando-se a parte sobranje do prédio no processo de expropriação a requerimento de qualquer das partes, e até 30 dias a contar da designação pelo tribunal do árbitro presidente.

2. Na falta de acordo, o expropriado pode, dentro do prazo fixado no número anterior, em requerimento fundamentado, instar o juiz a declarar que a expropriação total é, no caso, justificada.

Artigo 57º

Instrução e decisão

1. Recebido o requerimento, o juiz promove as diligências que julgar necessárias e decidirá no prazo de 10 dias.

2. As partes podem igualmente requerer o tribunal a realização de diligência com vista a uma criteriosa decisão.

3. Da decisão sobre o pedido de expropriação total cabe recurso que sobe imediatamente e em separado, com efeito meramente devolutivo.

Artigo 58º

Venda da parte sobranje

1. Na hipótese prevista no artigo 55º, qualquer pessoa pode adquirir a parte do prédio que não seja necessária ao fim da expropriação, salvo se houver pessoas que gozem de preferência legal na respectiva alienação.

2. Se o juiz decidir pela expropriação total, a entidade expropriante é notificada para proceder, no prazo de 30 dias, ao depósito de indemnização.

TÍTULO IV

PAGAMENTO DAS INDEMNIZAÇÕES

Artigo 61º

Forma de pagamento

1. As indemnizações por expropriação por utilidade pública são pagas em dinheiro, de uma só vez, salvo as excepções previstas no presente diploma.

2. Nas expropriações amigáveis, o expropriante e o expropriado podem acordar no pagamento da indemnização em prestações ou através da cedência de bens ou direitos de acordo com o previsto neste diploma.

3. Sem prejuízo da aplicação do número anterior, sempre que o montante indemnizatório por expropriação por utilidade pública for superior a 10.000.000 escudos o pagamento pode ser efectuado em prestações.

4. O disposto no número anterior aplica-se à transacção judicial ou extrajudicial na pendência do processo de expropriação.

5. O pagamento em prestações é efectuado no prazo máximo de 3 anos, podendo o montante das prestações variar de acordo com as circunstâncias.

6. As indemnizações podem ainda ser pagas, em títulos de dívida pública, sempre, que por dificuldades de tesouraria, não seja possível efectuar o seu pagamento por outra forma.

7. Não são satisfeitas quaisquer indemnizações sem que se mostrem pagos os impostos que recaem sobre os imóveis objecto da expropriação.

Artigo 62º

Pagamento pela cedência de bens ou direitos

1. As indemnizações decorrentes de expropriação por utilidade pública podem ser satisfeitas, total ou parcialmente, através da cedência de bens ou direitos aos expropriados e demais interessados.

2. A satisfação das indemnizações, nos termos do número anterior, depende de acordo entre a entidade expropriante e o expropriado.

Artigo 63º

Depósito da indemnização

Fixado por decisão com trânsito em julgado o valor da indemnização a pagar pelo expropriante, é este notificado para, no prazo de 30 dias, depositar o montante devido na conta bancária indicada pelo expropriado

Artigo 64º

Forma de atribuição das prestações

Decorridos 90 dias sobre a data prevista para o pagamento de qualquer prestação ou respectivos juros, sem que este seja efectuado, o expropriado pode requerer a execução do pagamento dessa prestação e respectivos juros vencidos até integral satisfação do seu crédito, bem como o das prestações vincendas.

TÍTULO V

PROCESSO RELATIVO À REVERSÃO DOS BENS EXPROPRIADOS

Artigo 65º

Requerimento

1. A reversão dos bens expropriados depende de requerimento do interessado dirigido em simultâneo ao membro do governo responsável pelo ordenamento do território ou ao Presidente da Autarquia local e à entidade expropriante, com indicação circunstanciada dos fundamentos da reversão dos bens expropriados.

2. Recebido o requerimento, a entidade expropriante dispõe de 60 dias para responder ao pedido da reversão.

Artigo 66º

Tramitação subsequente

1. Recebida a resposta do expropriante ao pedido do requerente ou decorrido o prazo referido no número 2 do artigo anterior, o membro do Governo responsável pelo

ordenamento do território pode determinar que as partes juntem quaisquer outros documentos e prestem os esclarecimentos necessários para uma decisão fundamentada, mandando ainda, proceder à inspecção do local e a outras diligências de prova que considere adequadas.

2. Em caso de concordância do expropriante com o pedido de reversão esta é deferida sem quaisquer outras diligências adicionais.

Artigo 67º

Notificação da decisão

Autorizada a reversão, esta é notificada ao interessado e à entidade expropriante, por carta registada com aviso de recepção, ou mediante termo, transcrevendo-se o despacho produzido, bem como todas as informações, pareceres ou propostas em relação aos quais este expressamente declare concordância.

Artigo 68º

Pedido de adjudicação

1. Autorizada a reversão, o interessado deve deduzir, no prazo de 90 dias a contar da data da notificação da autorização, perante o competente tribunal de primeira instância, o pedido de adjudicação, instruindo a sua pretensão com os seguintes documentos:

- a) Despacho autorizando a reversão;
- b) Certidão, passada pela Conservatória do Registo Predial, da descrição do prédio, das inscrições em vigor, incluindo as dos encargos que sobre ele se acharem registados e mencionando também os existentes à data da adjudicação do prédio à entidade expropriante;
- c) Certidão de inscrição matricial e do valor patrimonial do prédio;
- d) Indicação da indemnização a devolver pelo expropriado e respectiva proposta sobre a forma do seu pagamento;
- e) Quando for o caso, estimativa, fundamentada em relatório de perito, do valor das benfeitorias e deteriorações a que se refere o artigo seguinte.

2. Quando o pedido tenha sido deduzido por vários interessados, estes devem indicar o acordo sobre a forma como a adjudicação deve ser feita.

3. A entidade expropriante ou quem ulteriormente haja adquirido o domínio do prédio é citado para intervir no processo, podendo deduzir oposição, no prazo de 20 dias, quanto ao montante da indemnização e da estimativa indicados nas alínea d) e e) do n.º 1.

Artigo 69º

Oposição do expropriante

1. Tendo a entidade expropriante deduzido oposição ao valor da estimativa referida na alínea e) do n.º 1 do artigo anterior e tratando-se de prédio que tenha sofrido alterações, mercê de benfeitorias ou deteriorações por que responda o expropriante, o montante a restituir, na falta de acordo das partes, é fixado pelo juiz, procedendo às diligências instrutórias que considere necessárias.

2. Determinado, com trânsito em julgado, o valor a que se refere o número anterior, o juiz, na falta do acordo mencionado no n.º 2 do artigo anterior, determina a licitação entre os requerentes.

Artigo 70º

Adjudicação

1. Efectuados os depósitos ou as restituições a que haja lugar, o juiz adjudica o prédio ao interessado ou interessados, com os ónus ou encargos existentes à data da expropriação e que não hajam caducado definitivamente.

2. As indemnizações são levantadas ou atribuídas pelo expropriante a quem ulteriormente haja adquirido o domínio sobre o bem.

3. A decisão é notificada às partes e à Conservatória do Registo Predial para efeitos de registo.

TÍTULO VII

DISPOSIÇÕES DIVERSAS E FINAIS

Artigo 71º

Servidões administrativas

1. Podem constituir-se sobre imóveis as servidões necessárias à realização de fins de interesse público.

2. As servidões derivadas directamente da lei não dão direito a indemnizações, salvo quando a própria lei determinar o contrário.

3. As servidões constituídas por acto administrativo dão direito a indemnização quando envolverem diminuição efectiva no valor dos prédios servientes.

4. As servidões resultantes ou não de expropriação dão lugar a indemnização quando:

- a) Inviabilizem a utilização que vinha sendo dada ao bem, considerado globalmente;
- b) Inviabilizem qualquer utilização do bem nos casos em que estes não estejam a ser utilizados;
- c) Anulem completamente o seu valor económico.

5. À constituição das servidões e à determinação da indemnização aplica-se o disposto no presente diploma com as necessárias adaptações.

Artigo 72º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor noventa dias após a sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros

José Maria Pereira Neves - Cristina Duarte - José Manuel Gomes Andrade - Ramiro Andrade Alves Azevedo

Promulgado em 19 de Julho de 2007

Publique-se.

O Presidente da República, PEDRO VERONA RODRIGUES PIRES

Referendado em 19 de Julho de 2007

O Primeiro-ministro, *José Maria Pereira Neves*

FAÇA OS SEUS TRABALHOS GRAFICOS NA INCV



NOVOS EQUIPAMENTOS NOVOS SERVIÇOS DESIGNER GRÁFICO AO SEU DISPOR



BOLETIM OFICIAL

Registo legal, nº 2/2001, de 21 de Dezembro de 2001

AVISO

Por ordem superior e para constar, comunica-se que não serão aceites quaisquer originais destinados ao Boletim Oficial desde que não tragam aposta a competente ordem de publicação, assinada e autenticada com selo branco.

Sendo possível, a Administração da Imprensa Nacional agradece o envio dos originais sob a forma de suporte electrónico (Disquete, CD, Zip, ou email).

Os prazos de reclamação de faltas do Boletim Oficial para o Concelho da Praia, demais concelhos e estrangeiros são, respectivamente, 10, 30 e 60 dias contados da sua publicação.

Toda a correspondência quer oficial, quer relativa a anúncios e à assinatura do Boletim Oficial deve ser enviada à Administração da Imprensa Nacional.

A inserção nos Boletins Oficiais depende da ordem de publicação neles aposta, competentemente assinada e autenticada com o selo branco, ou, na falta deste, com o carimbo a óleo dos serviços donde provenham.

Não serão publicados anúncios que não venham acompanhados da importância precisa para garantir o seu custo.



Av. Amílcar Cabral/Calçada Diogo Gomes, cidade da Praia, República Cabo Verde.

C.P. 113 • Tel. (238) 612145, 4150 • Fax 61 42 09

Email: incv@gov1.gov.cv

Site: www.incv.gov.cv

ASSINATURAS

	Para o país:		Para países estrangeiros:	
	Ano	Semestre	Ano	Semestre
I Série	8.386\$00	6.205\$00	I Série	11.237\$00 8.721\$00
II Série.....	5.770\$00	3.627\$00	II Série.....	7.913\$00 6.265\$00
III Série	4.731\$00	3.154\$00	III Série	6.309\$00 4.731\$00

Os períodos de assinaturas contam-se por anos civis e seus semestres. Os números publicados antes de ser tomada a assinatura, são considerados venda avulsa.

AVULSO por cada página 15\$00

PREÇO DOS AVISOS E ANÚNCIOS

1 Página	8.386\$00
1/2 Página	4.193\$00
1/4 Página	1.677\$00

Quando o anúncio for exclusivamente de tabelas intercaladas no texto, será o respectivo espaço acrescentado de 50%.

PREÇO DESTE NÚMERO — 360\$00