

Lei nº 5/98, de 28 de Abril de 1998

## PREÂMBULO

Com a independência Nacional, em 1974, o novo Estado adopta a Lei nº 4/75 que nacionalizada a terra e determina que:

O solo, na totalidade do território nacional, quer seja urbano, rústico ou urbanizado é integrado no domínio público do Estado, sendo insusceptível de redução a propriedade particular.

Esta lei visava essencialmente chamar a propriedade, o direito sobre a terra, o solo e o subsolo e impelir um novo conceito sobre o direito de uso da terra em que o não uso, no sentido de não utilizado económico constitui um elemento fundamental para perda desse direito, usando a expressão “a terra é de quem a aproveita”.

Diferente, a lei que outrora imperava, o mais diferente de todas, o Decreto nº 43.893, de 1961 concebia dois tipos de direito de propriedade a do Estado e a das Comunidades, chamadas “áreas reservadas”.

A do Estado no sentido de que toda a terra era propriedade do Estado e disponível para atribuição, excepto nas áreas em que se restringia por lei ou por regulamento.

A das Comunidades, chamadas “áreas reservadas” ou de uso protegido aos nativos, incluía apenas as terras cultivadas e as zonas residenciais, excluindo, nomeadamente as zonas de pousio e as áreas de colecta.

É esta nova lógica que agora se pretende regulamentar com o presente diploma que apresenta três grandes objectivos:

- a) Garantir a terra às comunidades locais no limite em que possam dar-lhe utilidade económica;
- b) Incorporar o regime costumeiro da terra no direito positivo, assim como as instituições que as representam;
- c) Estimular o investimento na terra através da criação de um valor de mercado para a terra.

E, sem deixar de consagrar o direito de uso consuetudinário da terra, com algumas inovações, introduz um regime novo que é o de concessão de terras, quer urbano, quer rural que pode ser de uso perpétuo ou temporário, um nítido confronto com a legislação anterior.

Uma outra inovação desta nova lei, consiste na criação do mecanismo de imposto que visa, entre outras, aumentar a eficácia do uso da terra, desincentivar a constituição ou manutenção de grandes latifundiários sobre os quais o usufrutuário não dispõe de capacidade para dar rentabilidade económica.

Esta lei permite ainda a criação de Comissões de Gestão da terra as chamadas “Comissões Fundiárias” cujo objectivo principal é o de garantirem a implementação desta lei e a coordenação entre os diferentes níveis de intervenção na utilização da terra, intervindo com isso na gestão fundiária.

Assim, a Assembleia Nacional Popular decreta nos termos dos artigos 85º, nº 1, alínea c) e 86º, alínea b) da Constituição da República o seguinte:

## CAPÍTULO I - Disposições gerais

### Artigo 1º (Âmbito de aplicação)

O presente diploma regulamenta o regime jurídico do uso privativo da terra, integrada no domínio público do Estado.

### Artigo 2º (Da propriedade da terra)

1. Na República da Guiné-Bissau a terra é propriedade do Estado e património comum de todo o povo.
2. A terra como suporte físico fundamental da comunidade é valor eminentemente nacional, qualquer que seja a forma da sua utilização e exploração.
3. Os direitos constituídos sobre a terra e sobre os recursos naturais importam em igual protecção quer resultem do costume, quer da lei.
4. As benfeitorias realizadas sobre a terra podem ser de propriedade pública ou privada.

### Artigo 3º (Definições)

Para efeitos da presente lei, entende-se por:

- a) Terra: solo e subsolo, com exclusão dos recursos geológicos;
- b) Uso consuetudinário: utilização da terra de acordo com as regras, costumes e práticas tradicionais e constantes de uma determinada Comunidade Local, que definem poderes e deveres recíprocos e disciplinam a sua gestão;
- c) Comunidade Local: entidade consuetudinária de base territorial, correspondente ao agregado formado por famílias e indivíduos residentes em certa circunscrição do território nacional (tabancas ou conjunto de tabancas), para prossecução de interesses históricos, económicos, sociais e culturais comuns e que inclui as áreas habitacionais, agrícolas e florestais, as pastagens, os pontos de água, os sítios de importância cultural e as respectivas zonas de expansão;
- d) Concessão rural: contrato administrativo, oneroso ou gratuito, pelo qual o Estado transfere

para uma entidade particular o uso privativo da terra, para fins agrícolas, pecuários, agro-pecuários, agro-industriais, silvícolas e turísticos, em zonas localizadas fora dos limites das áreas urbanas;

e) Concessão de superfície: contrato administrativo, oneroso ou gratuito, pelo qual o Estado transfere para uma entidade particular a faculdade de construir ou manter, perpétua ou temporariamente, uma obra para fins habitacionais, comerciais, industriais ou culturais, entre outros, em terrenos localizados dentro dos limites das cidades ou povoações e respectivas zonas de expansão;

f) Áreas protegidas: os ecossistemas que, por serem mais sensíveis, exigem especiais cautelas e atenção face aos processos de desenvolvimento e de exploração dos recursos, como tal definidos na lei quadro das áreas protegidas e na legislação complementar;

g) Terreno rural ou urbano livre de ocupação: todo o terreno não afecto a usos privativos, por uso consuetudinário ou por concessão, a fins de utilidade pública, ou incluído em zonas de protecção integral;

h) Autoridades locais: representantes do Governo, nas Regiões, Sectores e Secções com competências delegadas.

#### Artigo 4º (Do uso da terra)

1. A todos os cidadãos é reconhecido, nos termos da presente lei, o direito de uso privativo da terra, sem discriminações de sexo, de origem social ou de proveniência dentro do território nacional.

2. Para fins de exploração económica, habitacional, de utilidade social e outras actividades produtivas e sociais, o Estado pode conferir direitos de uso privativo das terras a entidades nacionais ou estrangeiras, individuais ou colectivas, tendo em conta o interesse nacional superiormente definido nos planos e nos objectivos de desenvolvimento económico e social.

3. Os referidos direitos de uso privativo serão conferidos mediante:

a) Uso consuetudinário;

b) Concessão.

#### Artigo 5º (Da gestão da terra)

1. Na gestão da terra observar-se-ão os seguintes princípios fundamentais:

a) A protecção dos solos é de interesse geral e integra as políticas de protecção do ambiente e do desenvolvimento sustentado;

- b) Os solos constituem património comum e um recurso natural não renovável de importância vital para a humanidade presente e futura;
  - c) A utilização dos solos tomará em consideração a multiplicidade das suas funções ecológicas e a sua consideração como recurso limitado;
  - d) A protecção dos solos deverá ser tomada em consideração na definição das políticas agrícolas, silvícolas, industriais, de transporte, urbanismo e de ordenamento do território;
  - e) A política de protecção dos solos deve ser acompanhada de um processo de informação e de participação dos cidadãos.
2. Na gestão integrada dos solos participam, nos respectivos níveis de competência:
- a) O Governo;
  - b) Os Municípios;
  - c) As Comunidades Locais;
  - d) As Comissões Fundiárias;
  - e) Os Serviços Cadastrais e de Registo e as Autoridades Marítimas e Portuárias.

#### Artigo 6º (Das entidades gestoras)

1. A gestão e a fiscalização da utilização da terra competirá a uma Comissão Fundiária Nacional e as Comissões Fundiárias Regionais, Sectoriais e de Secção com composição a fixar em regulamento próprio.
2. À Comissão Fundiária Nacional que funciona na tutela do Primeiro-Ministro compete, em geral e no respeito da política de gestão integrada superiormente definida, coordenar e superintender a acção das Comissões Regionais, Sectoriais e de Secção.
3. Para efeitos do disposto na presente lei, as Comissões Fundiárias desenvolverão a sua acção em estreita ligação e cooperação com as autoridades locais, respeitando sempre as competências próprias das Comunidades Locais.
4. As Comunidades Locais exercem poderes de gestão de acordo com os respectivos usos e costumes, em toda a área situada nos seus limites históricos e territoriais, incluindo as zonas habitadas, as cultivadas e em pousio, as áreas de uso comum, as pastagens, os recursos hídricos e marítimos, as matas sagradas ou destinadas a outros fins sociais, culturais e económicos, aplicando-se, na parte omissa, a presente lei.

#### Artigo 7º (Das áreas protegidas)

1. São integralmente recebidos na presente lei, os conceitos e as provisões constantes da lei quadro das áreas protegidas e da legislação complementar.
2. As terras localizadas em áreas protegidas, salvo se incluídas em zonas de protecção integral, podem ser objecto de uso privativo, desde que as actividades aí desenvolvidas não contrariem o disposto na legislação ambiental.
3. É garantido o direito de acesso das populações residentes nas Comunidades Locais aos Matos Sagrados e a outros sítios de importância cultural e social situados no interior das áreas protegidas.

#### Artigo 8º (Das terras de pastagem)

1. São reconhecidas e garantidas as servidões já existentes, mantendo os residentes nas Comunidades Locais o acesso à água e a outros recursos naturais e florestais de utilização comum, de acordo com os usos e costumes tradicionais e os regulamentos específicos que vierem a ser adoptados.
2. Os proprietários, pastores ou guardas das manadas de gado têm direito de acesso livre aos pastos e água, em zonas reservadas para o efeito, não podendo esse acesso acarretar prejuízos para os residentes das Comunidades Locais, constituindo-se na obrigação de indemnizar os prejuízos efectivamente causados.

#### CAPÍTULO II - Dos usos privativos em geral

##### Artigo 9º (Objecto e tipos)

1. Poderão ser objecto de uso privativo os terrenos dominiais, rurais ou urbanos, livres de ocupação, com exclusão das zonas de protecção integral e das ocupadas pelo Estado para fins de utilidade pública.
2. O direito de uso privativo de terrenos dominiais só pode ser atribuído mediante uso consuetudinário e concessão.

##### Artigo 10º (Redução a escrito e registo)

1. Com excepção do uso consuetudinário, a atribuição de direitos de uso privativo será obrigatoriamente reduzida a contrato escrito.
2. No prazo de trinta dias, contados da celebração do contrato, o titular do direito de uso privativo depositará uma cópia na Comissão Fundiária Nacional e procederá ao seu registo na competente Conservatória do Registo Predial.

##### Artigo 11º (Da forma)

1. O direito de uso privativo pode ser atribuído de forma gratuita ou onerosa.
2. Será sempre gratuita a atribuição do direito mediante uso consuetudinário e ainda quando os seus titulares sejam:
  - a) Organismos e instituições públicos;
  - b) Organismos e associações de utilidade pública, sem fins lucrativos;
  - c) Entidades estrangeiras de direito público, se existir reciprocidade ou acordo entre o país estrangeiro e a República da Guiné-Bissau.
3. A transmissão para terceiros de direitos de uso privativo gratuitos será onerosa no caso de o novo titular não se enquadrar em qualquer das entidades referidas no nº 2 do presente artigo.

#### Artigo 12º (Do conteúdo do direito de uso privativo)

1. Qualquer título de uso privativo em vigor, confere aos respectivos titulares o direito de utilização, de exploração e de fruição, em exclusivo, das terras dominiais a que respeitam, para os fins e com os limites consignados no respectivo contrato.
2. Se a utilização permitida envolver a realização de obras ou alterações, o direito de uso privativo abrange poderes de construção e de transformação, entendendo-se que tanto as construções efectuadas como as instalações desmontáveis e as benfeitorias se mantêm na propriedade dos titulares do direito de uso privativo, até expirar o prazo da respectiva concessão.
3. O titular do direito do uso privativo pode constituir hipoteca sobre bens imóveis e as benfeitorias que, devidamente autorizado, edificou no terreno ou sobre as quais legalmente tenha adquirido o direito de propriedade.

#### Artigo 13º (Dos deveres dos titulares do direito de uso privativo)

1. A utilização dos terrenos dominiais objecto de uso privativo deverá respeitar os princípios da adequação dos sistemas de produção às características ecológicas da região, da plena e racional utilização dos solos, bem como da manutenção da sua capacidade de regeneração.
2. Os titulares de direitos de uso privativo estão sujeitos a fiscalização da entidade concedente, através das Comissões Fundiárias, no âmbito exclusivo da verificação do cumprimento das obrigações e deveres legais e contratuais.

#### Artigo 14º (Actuação dos agentes e funcionários)

Os agentes e funcionários da entidade concedente deverão apresentar-se sempre devidamente credenciados e autorizados para a missão de fiscalização concreta e pautar a sua actuação no quadro da compatibilização dos interesses do Estado com os dos titulares dos direitos de uso

privativo.

#### Artigo 15º (Das áreas de exploração)

1. As áreas urbanas e suburbanas que poderão ser objecto de uso privativo, terão os seus limites mínimos e máximos determinados nos respectivos planos directores, a elaborar nos termos de legislação própria.
2. As áreas das Comunidades Locais e respectivas fronteiras serão oficialmente demarcadas em legislação própria, respeitando os respectivos limites históricos e territoriais.
3. As áreas dos terrenos afectos a cada exploração agrícola, resultante da atribuição de direitos de uso privativo, terão como base uma racional articulação entre a dimensão e o rendimento fundiário, tendo em especial atenção a capacidade de uso e de regeneração dos solos e as culturas a explorar, de forma a conseguir-se o dimensionamento e o ordenamento adequado da exploração.
4. A atribuição de áreas superiores a 100 hectares para explorações familiares e por pessoas singulares e a 500 hectares para explorações por sociedades ou cooperativas agrícolas, depende da prévia autorização do Conselho de Ministros, tendo em conta o disposto no número anterior e a importância estratégica dos empreendimentos para a economia nacional.
5. Nenhuma pessoa singular ou colectiva poderá ser titular de direitos de uso privativo que no seu conjunto ultrapassem os limites previstos no número anterior, salvo autorização do Conselho de Ministros.
6. Para efeitos do disposto nos números anteriores, não se consideram pessoas diferentes da pessoa singular, os titulares de firma individual ou o sócio que possua mais de metade do capital de uma qualquer sociedade comercial.

#### CAPÍTULO III - Do uso consuetudinário da terra

##### Artigo 16º (Objecto e prazo)

1. Poderão ser objecto de atribuição de direitos de uso privativo, por uso consuetudinário, os terrenos rurais ou urbanos livres de ocupação, incluídos nas áreas reservadas para as Comunidades Locais.
2. Os direitos de uso privativo da terra sujeita ao regime do uso consuetudinário são atribuídos a título perpétuo.

##### Artigo 17º (Da área e do regime do uso consuetudinário)

1. Nas áreas das terras de uso consuetudinário incluem-se para além das zonas já cultivadas e habilitadas as zonas e recursos inexplorados mas atribuídos aos residentes da Comunidade Local

pelos seus respectivos representantes.

2. A gestão e distribuição das terras de uso consuetudinário às populações residentes no interior das Comunidades Locais obedecerá aos costumes e práticas de cada uma dessas comunidades e, na parte omissa, ao disposto na presente lei.

3. Sem prejuízo do que venha a ser disposto em legislação própria, o Estado reconhece às populações residentes o direito de gestão e de exploração comunitária das terras, das florestas e outros recursos naturais, de acordo com os costumes e práticas locais.

4. O direito de uso privativo da terra por uso consuetudinário é garantido pelo Estado, independentemente de contrato escrito e de registo, devendo, no entanto e na medida do possível, as Comissões Fundiárias promoverem, em articulação com os serviços cadastrais e de registo, a sua permanente utilização.

#### Artigo 18º (Da transmissão dos direitos de uso privativo)

1. A transmissão dos direitos de uso privado da terra, sujeita ao regime do uso consuetudinário, é gratuita para as pessoas singulares ou colectivas residentes dentro dos limites territoriais da Comunidade Local onde se localiza a terra em questão.

2. Será também gratuita a transmissão efectivada a favor de pessoas residentes em comunidades vizinhas.

3. Os direitos de uso privativo da terra, sujeita ao regime do uso consuetudinário, são transmissíveis por sucessão hereditária.

4. As transmissões operadas nos termos deste artigo serão regidas pelos usos e práticas locais, independentemente de contrato e de registo e por simples notificação aos representantes das respectivas Comunidades.

#### Artigo 19º (Outros casos de transmissão dos direitos de uso a terceiros)

1. A transmissão, para terceiros não abrangidos no artigo anterior, dos direitos de uso privativo da terra, sujeita ao regime do uso consuetudinário, implica a concordância expressa do Estado e das Comunidades Locais, revestirá a forma e seguirá o processo prescrito na presente lei para a concessão.

2. É reconhecido às populações residentes nas Comunidades Locais o direito de negociar, livre e directamente, a transmissão dos direitos de uso privativo de que sejam titulares, conforme o disposto no artigo 23º da presente lei.

3. Os terceiros interessados deverão dar conhecimento aos residentes das tabancas sobre as actividades que pretendem desenvolver na terra situada no interior das Comunidades, as quais não poderão ser alteradas sem o consentimento das populações directamente interessadas, sob

pena de extinção do respectivo direito de uso.

#### Artigo 20º (Da exploração das terras no regime do uso consuetudinário)

1. Nas terras sujeitas ao regime de uso consuetudinário, utilizadas e geridas de acordo com as práticas tradicionais, procurar-se-á sempre uma gestão racional e equilibrada dos recursos e a satisfação das necessidades básicas das populações.
2. Na medida do possível e por forma faseada e participada das populações residentes nas Comunidades, procurar-se-á compatibilizar e adequar as práticas tradicionais de utilização das terras com os planos de urbanização e de ordenamento do território.
3. As normas e práticas tradicionais de defesa face à utilização e exploração dos recursos naturais e destinadas a garantir o equilíbrio entre essas actividades e a sua conservação, devem ser aplicadas tanto às populações residentes, como às não residentes, salvo disposição legal em contrário.

#### Artigo 21º (Da conversão dos direitos de uso)

É facultado ao titular de direitos de uso consuetudinário convertê-los em direitos de uso privativo titulados por contrato administrativo de concessão e sujeitos ao respectivo regime, suportando apenas os encargos administrativos com o processo.

### CAPÍTULO IV - Da concessão de uso privativo

#### Artigo 22º (Objecto e prazo das concessões)

1. O direito de uso privativo de qualquer terreno dominial, não incluído nas áreas das Comunidades Locais, não afecto a fins de utilidade pública, nem incluído em zonas de protecção integral, pode ser atribuído mediante concessão.
2. Os contratos administrativos de concessão rural vigorarão pelo prazo máximo de 90 anos, automaticamente renovado se não for denunciado, com a antecedência mínima de três anos.
3. Os contratos administrativos de concessão de superfície serão perpétuos, sem prejuízo das normas relativas à extinção e à caducidade, prevista no presente capítulo e aplicáveis com as devidas adaptações.

#### Artigo 23º (Da transmissão dos direitos de uso privativo)

1. Os direitos de uso privativo da terra, titulados por contrato administrativo de concessão, são transmissíveis por contrato inter vivos e por sucessão hereditária.
2. O concessionário que pretender transmitir a sua posição contratual, deve requerer autorização à entidade concedente, indicando expressamente:

- a) A entidade para a qual pretende transmitir a sua posição contratual;
- b) Os motivos determinantes da sua pretensão;
- c) As condições da transmissão.

3. Ao requerimento deverá ser junta declaração do transmissário de que aceita as condições indicadas, acompanhada dos elementos referidos no artigo 31º da presente lei.

4. A entidade concedente poderá solicitar informações suplementares e deverá decidir no prazo máximo de 60 dias, findo o qual, sem decisão expressa, o requerimento se considerará tacitamente autorizado.

5. Se o requerimento for deferido, serão notificados o requerente e o transmissário para celebração do contrato de cessão da posição contratual, o qual deverá ser, no prazo de 30 dias, registado na competente Conservatória e depositada uma cópia na Comissão Fundiária Nacional.

6. No caso de deferimento tácito o requerente notificará a entidade concedente da data em que pretende celebrar o contrato de cessão da posição contratual, seguindo-se, se não houver oposição fundamentada, os demais termos.

7. A transmissão por sucessão hereditária, não depende de autorização, ficando apenas sujeita a notificação à entidade concedente e à Comissão Fundiária Nacional e a registo, no prazo combinado no nº 5.

8. Das decisões de não autorização ou de oposição da entidade concedente cabe recurso a interpor, nos termos e prazos legais, para o Tribunal competente.

#### Artigo 24º (Da extinção do direito de uso por caducidade)

1. O contrato administrativo de concessão caduca nos seguintes casos:

- a) Decurso do prazo de vigência;
- b) Morte da pessoa singular se não houver lugar a sucessão legítima;
- c) Extinção da pessoa colectiva;
- d) Desaparecimento ou inutilização do objecto da concessão;
- e) Expropriação por utilidade pública.

2. A caducidade do contrato será declarada pela entidade concedente e só produzirá efeitos depois da sua publicação no Boletim Oficial.

3. Do acto de declaração de caducidade cabe, recurso a interpor, nos termos e prazos legais, para

o Tribunal competente.

#### Artigo 25º (Da extinção do direito de uso privativo por rescisão)

1. O Estado poderá rescindir o contrato sempre que o concessionário:
  - a) Não cumprir as obrigações legais e contratuais a que se vinculou, com grave prejuízo para a produtividade ou para a função económica e social das terras;
  - b) Abandonar total ou parcialmente a respectiva utilização;
  - c) Ceder a sua posição contratual sem para tal estar autorizado;
  - d) Usar os terrenos para fins diferentes do estipulado no contrato.
2. A rescisão do contrato, será declarada pela entidade concedente, e só produzirá efeitos depois da sua publicação no Boletim Oficial.
3. Do acto de rescisão cabe recurso a interpor, nos termos e prazos legais, para o Tribunal competente.

#### Artigo 26º (Da extinção por acordo ou por renúncia do titular do direito de uso privativo)

1. O contrato de concessão pode cessar em qualquer altura por acordo ou por iniciativa do titular do direito de uso privativo, que neste caso deverá avisar a entidade concedente e a Comissão Fundiária Nacional, com a antecedência mínima de 1 ano.
2. O concessionário pode rescindir o contrato, a todo o tempo, por causas imputáveis à entidade concedente que impeçam o normal e pontual cumprimento da sua actividade.

#### Artigo 27º (Dos efeitos da extinção)

1. A extinção dos direitos de uso privativo por qualquer das causas previstas na presente lei implica a reversão para o Estado da terra e de todas as infra-estruturas, construções e benfeitorias nela realizadas, salvo o disposto nos números seguintes ou disposição contratual em contrário.
2. Nos casos de extinção previstos na alínea d) – quando o facto não seja imputável ao concessionário, e na alínea e) do nº 1 do artigo 24º, e no nº 2 do artigo 26º, haverá lugar a indemnização por parte do Estado.
3. No cálculo da indemnização atender-se-á ao valor real dos bens, móveis e imóveis, e benfeitorias integrantes ou afectos à concessão na data da sua extinção.
4. Ao montante assim calculado acrescerão:
  - a) Uma quantia equivalente aos lucros líquidos previstos para um período adicional de cinco

anos, estimados com base na média dos lucros líquidos dos últimos três anos;

b) Um juro pelo período que mediar entre a data da extinção da concessão e a data do pagamento da indemnização, calculado à taxa de desconto do Banco da Guiné-Bissau.

#### Artigo 28º (Defesa dos direitos do utente privativo)

1. Sempre que nalgum terreno dominial sujeito a direitos de uso privativo estes forem perturbados por ocupação abusiva ou outro meio, pode o respectivo titular requerer à entidade concedente que intime o contraventor a desocupar o terreno ou a demolir as obras feitas, no prazo que lhe for marcado, ou adopte outras providências que, no caso, se revelem mais eficazes.

2. Decorrido o prazo fixado sem que a intimação se mostre cumprida e sem prejuízo das penas que no caso couberem ou da efectivação da responsabilidade civil do contraventor pelos danos que causar, a entidade concedente assegurará o destino normal do terreno ocupado, pelos meios que a lei lhe facultar.

3. O Estado responde civilmente perante o titular dos direitos de uso privativo, nos termos gerais, por todos os danos que para este advierem da falta, insuficiência ou inoportunidade das providências adequadas à garantia dos seus direitos, legais e contratuais, de uso privativo.

#### CAPÍTULO V - Do processo de concessão

##### Artigo 29º (Da competência)

1. Compete à Direcção do Serviço Nacional de Geografia e Cadastro, em estreita ligação com as Comissões Fundiárias, acompanhar e fiscalizar a execução da presente lei.

2. Compete à Direcção do Serviço Nacional de Geografia e Cadastro outorgar, em nome do Estado, nos contratos administrativos de concessão rural.

3. Compete aos Municípios outorgar, em nome do Estado, nos contratos administrativos de concessão de superfície.

##### Artigo 30º (Da titularidade)

1. Toda a pessoa singular ou colectiva, nacional ou estrangeira, com capacidade jurídica, pode ser titular de direitos de uso privativo da terra, nos termos do presente diploma.

2. O contrato de concessão, devidamente outorgado e depositado na Comissão Fundiária Nacional, constitui título de concessão e garante a titularidade do direito de uso privativo da terra e dos direitos a ele inerentes.

##### Artigo 31º (Do requerimento inicial)

1. As propostas contratuais dos interessados na atribuição de direitos de uso privativo da terra são apresentadas em requerimento dirigido ao Ministro de Tutela da Direcção do Serviço Nacional de Geografia e Cadastro, no caso das concessões rurais e ao Presidente dos respectivos Municípios no caso das concessões urbanas, dele devendo constar todos os elementos pertinentes para a sua apreciação, designadamente:

a) A identificação completa do requerente;

b) A identificação do terreno pretendido, representada pelo croqui, esboço ou planta, definindo os contornos, a localização e a área;

c) A indicação do fim a que se destina o terreno pretendido.

2. Das propostas de concessão de áreas superiores a 30 hectares para explorações familiares e por pessoas singulares e a 100 hectares para explorações por pessoas colectivas, deverão ainda constar:

a) O plano geral de ocupação e de exploração, devidamente fundamentado;

b) O volume do investimento previsto e o seu financiamento;

c) Os elementos comprovativos de que o requerente dispõe de capacidade técnica e financeira.

3. Quando o terreno se destine ao exercício de actividades sujeitas a alvará ou licença, o interessado apresentá-la-á. Não a possuindo ainda, apresentará memória descritiva do empreendimento, justificando a necessidade da área pretendida em face da sua natureza e dimensão.

#### Artigo 32º (Da instrução)

1. Compete à Direcção do Serviço Nacional de Geografia e Cadastro coordenar todo o processo instrutório.

2. Recebido o requerimento aquela Direcção de Serviço submetê-lo-á de imediato a consulta pública nos termos do artigo seguinte, e a parecer das entidades competentes.

3. Consideram-se entidades competentes para os efeitos do número anterior:

a) O Ministério de Tutela dos sectores da Agricultura, Recursos Naturais e Ambiente, em todos os casos em que sejam requeridas concessões com áreas superiores a 5 hectares;

b) O Ministério de Tutela dos sectores da Economia, Finanças e Indústria sempre que haja investimentos em capital estrangeiro e a concessão envolva empreendimentos de natureza económica, comercial ou industrial;

c) As Comunidades Locais quando o terreno a concessionar se situe em área demarcada daquelas comunidades;

d) As autoridades Marítimas e Portuárias quando o terreno a concessionar se situe em área sob a sua jurisdição.

4. Os pareceres referidos neste artigo consideram-se tacitamente deferidos se não forem emitidos no prazo de 90 dias a contar da data do pedido da sua emissão à entidade competente.

#### Artigo 33º (Da consulta pública)

1. Para efeitos de consulta pública o requerimento será publicado no Boletim Oficial e no Jornal Oficial e remetido para afixação, por edital, em local publicamente acessível e visível na sede do sector onde se localiza a área requerida e nas tabancas vizinhas.

2. Durante o período de uma semana depois da afixação dos editais, o requerimento será difundido pela rádio nacional e local e nas duas línguas maternas dominantes na Comunidade Local onde se localizar a terra em questão.

3. No prazo de trinta dias a contar da afixação dos editais no último dos locais indicados no nº 1, poderão os interessados apresentar reclamação e oposição fundamentada.

4. As reclamações serão apreciadas, com audição prévia do requerente, pela Direcção do Serviço Nacional de Geografia e Cadastro.

5. Das decisões daquela Direcção de Serviço cabe recurso hierárquico para o Ministro da Tutela.

#### Artigo 34º (Título de concessão)

1. O título de concessão e o contrato administrativo pelo qual o Estado reconhece os direitos do utente privativo.

2. O título de concessão deverá conter:

a) A identificação do concessionário;

b) A identificação do terreno concedido, através da respectiva demarcação;

c) A indicação do objecto e do fim da concessão;

d) O prazo da concessão e as condições exigidas para eventuais prorrogações;

e) As condições de revisão contratual;

f) A indicação dos direitos e obrigações recíprocas;

g) A indicação da autorização do Conselho de Ministros, nos casos previstos nos n.ºs 4 e 5 de artigo 15.º da presente lei;

h) A indicação do parecer dos representantes das Comunidades Locais, no caso de concessão de terras em áreas no regime de uso consuetudinário.

#### Artigo 35.º (Da co-titularidade)

1. Para os efeitos da presente lei, é permitida a co-titularidade de direitos de uso privativo, atribuídos num único contrato administrativo de concessão.

2. As formas de utilização, de fruição e de distribuição dos benefícios, obedecem às regras constantes de contrato prévio outorgado pelos co-titulares e reconhecido por Notariado Público Oficial, o qual fará parte integrante do contrato administrativo de Concessão.

### CAPÍTULO VI - Da demarcação e do registo

#### Artigo 36.º (Da demarcação)

1. A demarcação será referida a pontos fixos no terreno, sempre que possível definidos por coordenadas e deverá ter a forma que permita o melhor e mais racional aproveitamento dos terrenos.

2. É obrigatória a demarcação nos seguintes casos:

a) Das áreas abrangidas por concessão rural de direitos de uso privativo;

b) Das áreas abrangidas pela atribuição de direitos de uso privativo por uso consuetudinário, no caso da sua conversão em concessão por iniciativa do respectivo titular ou nos casos de transmissão dos respectivos direitos.

3. Compete à Direcção do Serviço Nacional de Geografia e Cadastro proceder à demarcação das áreas dos terrenos referidos no número anterior.

4. Compete aos Municípios proceder à demarcação das áreas abrangidas pela concessão de superfície, em terrenos urbanos e suburbanos.

5. Compete às Autoridades Marítimas e Portuárias proceder à demarcação das áreas abrangidas por qualquer concessão de direito de uso privativo em terrenos sob a sua jurisdição.

6. As demarcações efectuadas pelos Municípios e pelas Autoridades Marítimas e Portuárias serão comunicados à Direcção do Serviço Nacional de Geografia e Cadastro, para efeitos do competente registo e de actualização dos mapas cadastrais.

#### Artigo 37.º (Do registo)

1. Compete à Conservatória do Registo Predial efectuar o registo dos actos relativos à atribuição, modificação, conservação, transmissão e extinção dos direitos de uso privativo da terra.
2. O registo dos referidos actos constitui condição da sua eficácia em relação a terceiros.
3. Não pode ser convertido em definitivo o registo de qualquer dos referidos actos sem que se mostrem pagas as taxas legalmente devidas.

## CAPÍTULO VII - Do regime de tributação

### Artigo 38º (Impostos e taxas)

1. Como contrapartida pelos serviços prestados no âmbito dos processos de atribuição e de modificação de direitos de uso privativo por concessão, e devida uma taxa única, denominada taxa de concessão.
2. Como contrapartida pelos serviços prestados no âmbito dos processos de conversão e transmissão, gratuita ou onerosa, de direitos de uso privativo concessionados, é devida uma taxa única, denominada taxa de transferência de títulos de concessão.
3. Pelo uso privativo de terrenos dominiais titulado por contratos administrativos de concessão, é devido um imposto anual, dominado imposto fundiário.
4. Os montantes dos impostos e taxas previstos nos números anteriores serão fixados pelo Governo, em diploma próprio, que incluirá as regras para o seu cálculo com base na aplicação de factores multiplicativos sobre uma taxa base, permitindo a diversificação do valor consoante a natureza dos terrenos concessionados, a natureza das produções ou actividades a que estão afectos e a área concessionada. A regra de cálculo deverá ainda ter em conta factores correctivos que tenham em consideração a importância estratégica dos empreendimentos e o número de postos de trabalho.

### Artigo 39º (Forma de pagamento das taxas)

1. O imposto fundiário será cobrado pela Direcção-Geral das Contribuições e Impostos e será pago em duas prestações anuais, nas Repartições de Finanças Regionais competentes em razão da localização dos terrenos.
2. As restantes taxas serão cobradas pela Correção do Serviço Nacional de Geografia e Cadastro, no caso de concessões rurais e pelos Municípios, no caso de concessões de superfície e deverão mostrar-se pagas no momento da efectivação dos actos pelos quais seja devido o pagamento.

### Artigo 40º (Participação nas receitas e consignação)

1. O Produto da cobrança do imposto fundiário constitui receita do Estado e reverte, nas

proporções indicadas, para as seguintes entidades:

- a) 60% a favor do Tesouro Público;
- b) 20% a favor das Comunidades;
- c) 10% a favor das autoridades administrativas, regionais e sectoriais;
- d) 10% para as Comissões Fundiárias.

2. O produto da cobrança das taxas de concessão e das taxas de transferência de título de concessão constitui receita própria da Direcção do Serviço Nacional de Geografia e Cadastro, no caso das concessões rurais e dos Municípios, no caso das concessões de superfície.

3. Os quantitativos arrecadados com a cobrança das taxas serão consignados à realização de acções de ordenamento e de gestão do território de infra-estruturas de saneamento básico, abastecimento de água, rede eléctrica, rede viária e tratamento de lixos.

#### Artigo 41º (Isenções)

1. Estão isentos do imposto fundiário:

- a) O Estado;
- b) As autarquias locais;
- c) Os organismos e associações de utilidade pública, sem fins lucrativos;
- d) As entidades estrangeiras de direito público, se existir reciprocidade ou acordo entre o país estrangeiro e a República da Guiné-Bissau.

2. Estão isentos do imposto fundiário os usos privativos de terrenos concessionados, com áreas inferiores ou iguais a 5 hectares.

3. No caso de a mesma entidade ser titular de concessões que, no seu conjunto, ultrapassam a área referida no número anterior, a isenção só se verificará relativamente a uma dessas concessões de área inferior ou igual a 5 hectares.

#### CAPÍTULO VIII - Competências dos órgãos de gestão

##### Artigo 42º (Governo)

No âmbito da presente lei, compete ao Governo:

- a) Criar e manter as instituições técnicas necessárias à boa execução da lei, procedendo, gradualmente e na medida das possibilidades, à sua descentralização, por forma a facilitar o

acesso das populações locais;

- b) Desburocratizar e simplificar os procedimentos técnico-jurídicos relativos à concessão e ao registo;
- c) Tutelar e superintender a actividade da Direcção do Serviço Nacional de Geografia e Cadastro e da Conservatória do Registo Predial;
- d) Promover programas de formação do pessoal técnico superior necessário à boa execução da lei;
- e) Garantir os direitos de informação dos cidadãos sobre o andamento e as resoluções intercalares e definitivas tomadas nos processos em que sejam directamente interessados;
- f) Garantir os direitos dos cidadãos ao Direito e aos Tribunais para defesa dos direitos e interesses conferidos por esta lei;
- g) Velar pela boa cobrança das receitas provenientes dos impostos e das taxas, e pela sua repartição e utilização em conformidade com a lei;
- h) Assegurar e garantir os mecanismo de defesa dos direitos dos utentes privativos.

#### Artigo 43º (Municípios)

Compete aos Municípios a gestão das terras urbanas e suburbanas sobre a sua jurisdição, em conformidade, entre outros, com os forais municipais, os códigos de postura municipais, regulamento geral dos edificios urbanos e os planos de urbanização em vigor.

#### Artigo 44º (Comunidades locais)

Compete às Comunidades Locais:

- a) Gerir e distribuir as terras de uso consuetudinário às populações residentes no interior das Comunidades, de acordo com os costumes e práticas locais;
- b) Dar parecer nos casos de transmissão dos direitos de uso consuetudinário a terceiros não residentes, nem vizinhos da Comunidade e nos casos da sua conversão em concessão;
- c) Dar parecer sobre os processos de atribuição de direitos de uso privativo por concessão, em terrenos sob a sua jurisdição;
- d) Organizar e coordenar os processos de consulta pública nos casos em que for obrigatória;
- e) Gerir e administrar a parte das receitas resultantes da cobrança de taxas, que lhe cabe, nos termos da lei.

## Artigo 45º (Comissões fundiárias)

### 1. Compete às Comissões Fundiárias:

- a) Incentivar a classificação e a avaliação da aptidão dos terrenos agrícolas;
- b) Propor as acções que julgue indispensáveis à rentabilização económica e social dos solos;
- c) Detectar situações de mau uso e de abandono dos terrenos;
- d) Dar parecer sobre as questões que lhe sejam apresentadas pelos cidadãos e organismos oficiais;
- e) Emitir as recomendações que entenda necessárias à rentabilização dos solos e à boa aplicação da lei;
- f) Mediar os conflitos relativos aos direitos de uso privativo de terrenos dominiais e aos contratos de concessão rural;
- g) Colaborar com as restantes entidades, em todos os actos em que para tal seja solicitada, muito especialmente na fiscalização das concessões;
- h) Divulgar o conteúdo da lei a nível nacional e local e prestar assessoria às comunidades locais.

2. As Comissões Fundiárias colaboram, com a Direcção do Serviço Nacional de Geografia e Cadastro e demais entidades registrais e cadastrais na demarcação de terrenos e na actualização dos mapas relativos à identificação de todas as áreas sujeitas a regimes de uso privativo, seja por concessão ou por uso consuetudinário, incluindo as áreas de domínio público e de uso comum.

## Artigo 46º (Serviços cadastrais e de registo)

### 1. Compete à Direcção do Serviço Nacional de Geografia e Cadastro:

- a) Receber os requerimentos solicitando a atribuição de concessões rurais, instruir os processos, solicitar os pareceres, outorgar, em nome do Estado, nos contratos administrativos de concessões rurais;
- b) Acompanhar e fiscalizar a execução da presente lei, em articulação com as Comissões Fundiárias;
- c) Proceder à demarcação dos limites territoriais das Comunidades locais;
- d) Proceder à realização das restantes acções de demarcação da sua competência e colaborar nas acções de demarcação de competência dos Municípios e das Autoridades Marítimas e Portuárias;
- e) Manter actualizados todos os mapas e registos cadastrais;

f) Arquivar e conservar os processos de demarcação e de concessão de terras.

2. Compete à Conservatória do Registo Predial, efectuar o registo das actos relativos à constituição, modificação, conversão, transmissão e extinção dos direitos de uso privativo da terra.

#### Artigo 47º (Autoridades marítimas e portuárias)

Compete às Autoridades Marítimas e Portuárias a gestão das terras dominiais sob a sua jurisdição nos termos do Regulamento Geral das Capitánias dos Portos e a prática de todos os actos que lhe estão cometidos na presente lei.

### CAPÍTULO IX - Disposições finais e transitórias

#### Artigo 48º (Resolução de conflitos)

Sem prejuízo dos mecanismos de mediação e de arbitragem previstos na presente lei e sem prejuízo dos direitos de reclamação graciosa e de recurso hierárquico, aos titulares de direitos e interesses legalmente protegidos é garantido o direito a recurso judicial, nos termos e prazos legais, para dirimir conflitos resultantes da aplicação e da execução da presente lei e dos contratos.

#### Artigo 49º (Da conversão dos títulos em vigor)

1. Os títulos de concessão anteriores à entrada em vigor da presente lei deverão ser convertidos em novos títulos, no prazo de dois anos, sob pena de cominação constante no regulamento do processo de concessão.
2. Ao requerimento de conversão bastará apenas juntar o título de concessão anterior ou a licença de uso e ocupação, cabendo ao requerente suportar apenas os encargos administrativos.
3. As licenças de uso e de ocupação são equiparadas a títulos de concessão para os fins de conversão.
4. Com o deferimento da conversão seguir-se-ão as necessárias operações de demarcação das novas áreas, retomando para o Estado ou para o uso consuetudinário as terras eventualmente sobrantes.

#### Artigo 50º (Aplicação territorial)

Sem prejuízo da aplicação do disposto na presente lei em todo o território nacional, a sua aplicação à parte insular do país e a outros locais de menor dimensão poderá ser objecto de regulamentação própria, atentas as respectivas especificidades.

#### Artigo 51º (Recursos geológicos)

As actividades de prospecção, pesquisa e exploração de outros recursos geológicos (depósitos minerais, recursos hidrominerais e geotérmicos, massas minerais e águas de nascente) serão objecto de legislação própria.

Artigo 52º (Entrada em vigor e revogação)

1. A presente lei entrará em vigor no prazo de 60 dias após a sua publicação e deverá ser regulamentada no prazo de 180 dias.

2. Ficam revogadas todas as disposições em contrário, especialmente o Decreto nº 43.894, de 6 de Setembro de 1961.

Aprovado em Bissau, aos 6 de Março de 1998. – O Presidente da Assembleia

Nacional Popular, Malam Bacai Sanhá.

Promulgado em 23 de Abril de 1998.

Publique-se.

O Presidente da República, General João Bernardo Vieira.