



A ORIGEM DA RAIZ MATRICIAL DA TERRA EM ANGOLA

THE ORIGIN OF THE EARTH'S MATRIX ROOT IN ANGOLA

Crescenciano Sapi Ângelo

Universidade José Eduardo dos Santos. Huambo/Angola.

E-mail para correspondências: sapiangelo@gmail.com

RESUMO

As dificuldades de acesso à terra em Angola constituem uma problemática de vasto conhecimento geral das pessoas que por várias e diferentes razões experimentaram necessidades de estreitar relações jurídicas com os órgãos da Administração Pública para obter uma parcela de terra quer seja para fins de natureza pública quer seja para fins de interesse particular. O acima referido poderia não ter premente relevância, se o artigo 15.º da Constituição da República de Angola, não consagrasse no seu n.º 1 que a terra constitui propriedade originária do Estado, que pode ser transmitida para pessoas singulares e coletivas, tendo em vista o seu racional e efectivo aproveitamento. Aqui reside a ideia de a raiz matricial da terra em Angola ser originária do Estado. Se assim é definido pela carta magna, a que se deve a tão propalada dificuldade do acesso à terra? Trata-se em abono da verdade de uma temática que se situa nas fronteiras dos dois grandes ramos do direito, isto é, entre o direito administrativo/direito público e os direitos reais/ direito privado. O problema principal resulta naturalmente da interpretação sistémica das leis ou se quisermos para o nosso caso aqui vertente, o problema é o da interpretação das normas do bloco da legalidade fundiária. Todos outros postular a solução deste.

Palavras-chave: Acesso à terra, Matriz, Direito fundiário, Pacote Legislativo e Interpretação jurídica.

ABSTRACT

Difficulties in accessing land in Angola constitute a widely recognized issue among those who, for various reasons, have needed to engage in legal relations with Public Administration bodies to acquire land parcels for either public or private purposes. This matter might lack pressing relevance were it not for Article 15(1) of the Constitution of the Republic of Angola, which establishes that land is the original property of the State. This property may be transferred to individuals and corporate entities, provided it is destined for rational and effective development in accordance. Herein lies the foundational principle that root land ownership in Angola originates from the State. Given this constitutional mandate, what is the cause of the widely reported difficulties in accessing land? Truthfully, this subject sits at the intersection of two major branches of law: administrative/public law and property/private law. The core problem stems naturally from the systemic interpretation of the laws or, in this specific case, the interpretation of the norms within the land legality framework. All other issues hinge on the resolution of this central challenge.

Keywords: Access to land, Matriz, Land rights, Legislative package and Legal interpretation.



INTRODUÇÃO E RAZÃO DE ORDEM

Sendo Angola o vigésimo segundo maior país do mundo e sétimo em África em superfície terrestre, com uma área de 1 246, 700 km² e com taxa de distribuição da população residente por província bastante residual, indicando os últimos dados censitários que em cada quilometro quadrado do país reside em média 29 pessoas, com o contraste de a maior concentração ou densidade populacional encontrar-se no menor espaço, isto é, na Província de Luanda, com 24% da população total num território de 1 648 km², correspondendo a 5 349,3 habitantes por quilómetros quadrados, que ocorre num crescimento desordenado, descontrolado e longe dos normativos dos Planos Directores Municipais (PDMs). No entanto são do vasto conhecimento geral dos angolanos as dificuldades existentes do acesso à terra, quer para edificação habitacional quer seja para a implementação de qualquer projecto imobiliário. O grau de dificuldades eleva-se nos termos de *“legalização”* ou nos procedimentos para a obtenção de títulos. O que poderia ser irrelevante se a raiz matricial da terra não fosse definida constitucionalmente como propriedade do Estado. O gosto por estas matérias, aliado ao facto da experiência laboral como diretor do gabinete jurídico e de intercâmbio do Governo da Província do Huambo, nos últimos anos, nos ter motivado a refletir sobre o assunto e traduzir em *artigo* as ideias gerais de natureza substantiva e procedimentais de acesso à terra em Angola e as mutações que lhe são conexas, num país com vasta extensão territorial. Um tema alternativo ao presente artigo poderia ser, *“como legalizar a terra em Angola”* ou ainda *“mecanismos legais de acesso à terra à luz do direito angolano”* naturalmente que as exigências e âmbito deste exercício não visam esgotar-se aqui as ideias que ocorrem, pretendemos simplesmente partilhar ideias genéricas, fruto da experiência laboral e associada aos conhecimentos sobre o elevado índice de conflitualidade de terras por todo país. Apesar da abundância territorial, assiste-se nos dias um grau de dificuldades de acesso a este bem completamente incompressível face ao elevado nível de conflitos de terras, associado à burocracia administrativa, complexidade processual e ou procedimental, o elevado número de órgãos intervenientes no processo de concessão de terras, a não observância dos prazos legais com tudo que de negativo tem para a vida do cidadão e do tão almejado desenvolvimento do país.

Diante do quadro factual acima referido, as questões de ciência que se podem colocar são várias, como por exemplo: a de saber como é que o Direito Administrativo protege o cidadão face a este grau de dificuldades? Os mecanismos legais a dispor dos particulares para acautelar os direitos e interesses legítimos diante agressão fundiária são bastantes? Como otimizar os benefícios legais e simplificar a vida do cidadão no que diz respeito à temática fundiária?



Reformular ou mudar o sentido jurídico a raiz matricial vigente seria a solução mais airosa para o Estado e para os cidadãos? Como mitigar os riscos e evitar que haja cidadãos sem terra? Finalmente poderíamos sempre perguntar nessa imensa terra de Angola há espaço terrestre para todos que aqui escolherem viver? As respostas à estas e outras perguntas que poderíamos formular aqui e agora, integram o objectivo em termos genéricos e não só, que nos propomos analisar e ou refletir e comunicar, sem qualquer pretensão de informar ideias acabadas de como desenhar os mecanismos legais de acesso à terra em Angola.

Neste exercício somos animados por um *“espírito científico”* não meramente descritivo, mas também refletimos criticamente nas soluções hodiernas e apresentamos algumas ideias nossas que reputamos úteis a atuais para problemática que enfrenta o cidadão que pretende ter acesso à terra para realizar uma vida digna, cientes de que a vida nos dê tempo para melhorar as ideias apresentadas. Por último vale referir que em termos delimitativos optaremos por uma descrição sintética, quer dos terrenos urbanos, periurbanos e rurais nos termos classificados pela lei de terras, aprovada pela Lei n.º 9/04, de 9 de Novembro, doravante LT, deixando de fora deste trabalho os elementos históricos, as questões consuetudinárias bem como fica de fora do nosso âmbito a análise jurisprudência de conflito de terras, eis o caminho metodológico trançado para o presente exercício. A questão do acesso à terra nos termos aqui tratados se reveste de uma temática que nos é extremamente cara e atual que demanda do jurista preocupado com esta matéria conhecimento e domínio que deva ser transversal com principal incidência à Administração Pública. No ordenamento jurídico angolano estão consagrados os mecanismos legais de transmissão de direitos de propriedade da terra, não obstante, ser mais frequente a transmissão do direito de superfície, o que a nosso ver resulta do pouco domínio dos meios legais de acesso à terra.

A MATRIZ PREDIAL DA TERRA EM ANGOLA E CONCEITO DE DIREITO FUNDIÁRIO - GENERALIDADE.

Cumprе referir que a CRA¹, defina em termos de raiz matricial que a terra é propriedade originário o Estado, ao consagrar nos termos do n.º 1 do art.º 15.º que *“a terra constitui propriedade originária do Estado, que pode ser transmitida para pessoas singulares ou coletivas, tendo em vista o seu racional e efetivo aproveitamento, nos termos da Constituição e da Lei”* e à luz do mesmo diploma legal estabelece o n.º 1 do art.º 98.º que *“A terra é*

1 Constituição da República de Angola, vista e aprovada pela Assembleia Constituinte, aos 21 de Janeiro de 2010 e na sequência do Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 111/2010, de 30 de Janeiro, aos 3 de Fevereiro de 2010, Tendo sido objecto de uma revisão pontual, na sequência da Lei n.º 18/2021, de 16 de Agosto. Com efeito, a mesma reconhece no seu articulado 7.º, o costume como fonte de Direito.

propriedade originária do Estado e integra o seu domínio privado, com vista a concessão e proteção de direitos fundiários à pessoas singulares ou coletivas e a comunidades rurais², nos termos da Constituição e da lei, sendo somente permitida concessão de propriedade fundiária privada, bem como a sua transmissão, apenas à cidadãos nacionais nos termos da lei”. Analisados os termos legais acima referidos, constata-se que o legislador constituinte angolano no domínio da terra permite de forma restrita a constituição de propriedade privada da terra em função do fim se pretenda dar terra, mas somente a nacionais.

O direito à terra, apesar de ser um direito de capital importância em Angola, não tem sido objeto de melhor tratamento e ou estudos contrariamente ao que seria expectável. Apesar de apresentar como tema clássico dos direitos reais ocupa nos nossos dias lugar central no âmbito do Direito Administrativo, com particular destaque o direito fundiário por ser um instituto próprio das cidades e dos centros urbanos cujo escopo primordial é a edificação de habitações ou de outros equipamentos urbanos úteis para as cidades.

Neste trabalho académico, cuidaremos em termos genéricos do regime legal que permite aceder a terra numa perspetiva analítica eminentemente jurídica, sem deixar de fazer referências a outras áreas do conhecimento quando tal se revelar essencial para a compreensão da nossa linha de pesquisa.

Importa sublinhar aqui, que apesar de a CRA de 2010 ter trazido uma outra abordagem referente a possibilidade ou não de se aceder a terra através ou pela via do direito costumeiro, dado o facto de a Constituição consagrar a validade e a força jurídica do costume, se este não contrariar em atentar contra a dignidade da pessoa humana – art.º 7.º da referida CRA. Mas como se pode facilmente depreender essa é uma das questões que apar de outras está fora do âmbito da nossa abordagem, dado o elevado nível de complexidade que o direito consuetudinário comporta e que é agudizado pela sua insuficiente forma escrita, sem descurar a sua enorme pertinência pois que fazemos fé na justiça de acreditar que suscita um tratamento mais aprofundado. E uma outra temática que fica fora da nossa análise é jurisprudencial sobretudo a referente ao direito de superfície, que, não obstante, ser o direito real fundiário que Estado transmite com maior frequência.

²Entende-se por comunidades rurais os grupos de famílias vizinhas ou compartes que, nos meios rurais, têm os direitos coletivos de posse, gestão de uso e fruição dos meios de produção comunitários, designadamente dos terrenos rurais comunitários por elas ocupados e aproveitamento de forma útil e efetiva, segundo os princípios de auto-administração e autogestão, quer para a sua habitação, quer para o exercício da sua atividade, quer ainda para a consecução de outros fins reconhecidos pelo costume e pela presente lei ou seus regulamentos. Vide art.º 1.º da LT.



O DIREITO DE SUPERFÍCIE

Esta figura jurídica de origem romana nascida da ideia de se afastar dos problemas económicos que perigavam até certa medida o conceito do direito de propriedade, v.g *dominium*³ pois que para os Romanos todo o imobilizado que estivesse nos limites verticais de um prédio eram pertencentes de um só proprietário, assim tudo que fosse plantado ou incorporado no solo integrava automaticamente a propriedade do solo. Falasse a esse propósito do *superficies solo cedit*⁴, princípio que consagra a pertença ao proprietário de um solo tudo que nele for implantado ou incorporado quer pelo homem ou pela natureza.

Por coincidência é a escassez de habitação social que motivou o Estado Romano na altura a ceder aos cidadãos zonas do *ager publicus*, no fórum romano e em outras localidades da cidade para erguer habitações, chegando mesmo a permitir edificações ao longo de vias públicas, que eram as designadas tabernas. Claro que as vias públicas eram ou são do Estado, mas permitia media cedência o seu uso e recebia por isso uma renda anual designada por *pensio* ou *salarium* que poderia transmitir a sua posição aos seus herdeiros, somente por sucessão *mortis-causa* e noutro momento subsequente poderia transmitir onerosamente a sua posição. Eram sobretudo, relações interpessoais cuja proteção não garantia para os partes uma posição duradoura.

O direito de superfície teve outras envolturas históricas quer no direito justiniano quer na durante a Idade Média, que, não obstante a sua enorme relevância histórica não vamos cuidar aqui de o desenvolver por economia de tempo e atendendo a natureza do presente trabalho.

Não deixou de ser conhecido em Portugal o direito de superfície como sendo direito real típico, com registos datados dos anos de 1948 à luz Lei n.º 2030, de 22 de Junho de 1948. Na esteira do Professor Oliveira Ascensão, tratou de uma consagração cujo âmbito de aplicação não era genérico, por essa razão, tratou-se materialmente, de letra morta, pois que nos termos do n.º 1 do art.º 22.º este direito era somente constituível por órgãos de natureza pública nos termos que estivessem sob seus domínios.

3 O Código Civil de 1966, entrou em vigor em Portugal continental, na Madeira e Açores, a 1 de Junho de 1967 (n.º 1 do art. 2.º do Decreto n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966) e estendeu-se à Angola enquanto província ultramarina por aplicação do art.º 1.º da Portaria n.º 22 869 de 4 de Setembro de 1967, para vigorar desde 1 de Janeiro de 1968, e generalizou o direito de superfície a qualquer prédio, vigorando em Angola até a presente data.

4 Neste sentido afirma Carvalho Fernandes, que somente o Código Civil deu tratamento completo a carta de alforria, Fernandes. Luís Carvalho, Lições de direitos reais, 6.ª ed., reimpressão, *Quid Juris*, Lisboa, 2010, p. 431.

A data da vigência do Código Cível de 1966⁵⁵ para Portugal e regiões autónomas de Açores e Madeira, entrou em vigor a 1 de Junho de 1967 à luz do art.º 2.º do Decreto 47 344, de 25 de Novembro de 1966. Estendeu-se à Angola enquanto província ultramarina através da portaria n.º 22 869 de 4 de Setembro de 1967 que começou a vigorar no dia 1 de Janeiro de 1968, que abrangeu o direito de superfície a todos prédios, nos termos do disposto no art.º 1524.º do Código Civil angola ou de melhor, do diploma ainda vigente em Angola.

A actual lei de terras de Angola, *Lei n.º 9/04 de 9 de Novembro de 2004*, prevê um conjunto de direitos reais, onde encontramos naturalmente também previsto o direito de “superfície”, cuja a sua cedência é feita pelos entes públicos – Estado e pelas Autarquias ao benefício de pessoas singulares, coletivas públicas e privadas.

Destarte, não estamos diante de uma realidade nova da lei acima referida, já a *Lei n.º 21-c/92, de 28 de Agosto*, pois que o legislador preocupado em regular a questão fundiária, consagrava este direito como o único que poderia ser constituído sobre a terra, nos termos da lei designado como “o direito e uso e de aproveitamento”.

Mas a realidade em que se desenvolve a temática da terra para os seus mais diversos fins, incluindo o habitacional alterou-se e com ela alterou-se para mais o leque dos direitos de superfície entre os quais, o direito de propriedade privada sobre a terra.

Ora, esta evolução legislativa trouxe vantagens para os particulares, desde logo, por permitir em termos precisos e claros os procedimentos a observar para a aquisição do direito de propriedade, tal como melhor poderemos sinteticamente abordar mais enfrente.

O DIREITO DE SUPÉRFICIE: NOÇÃO E OBJETO

Noção - Primeiramente, cumpre referir que, não obstante, não caber na função do legislador definir os conceitos, pois entendemos nós ser essa uma tarefa que a doutrina faz muito bem, o Código Civil angola define nos termos do art.º 1524.º que o “*direito de superfície consiste na faculdade de construir ou manter, perpétua ou temporariamente, uma obra em terreno alheio, ou de nele fazer ou manter plantações*”. Ponto importante a reter é o de que independentemente da bondade do legislador civilista, a verdade é que estamos longe de uma noção que encontre consenso na doutrina, urgindo assim a premente necessidade de ir a outros institutos normativos para se obter uma ideia ou noção que possa abarcar em termos conceituais a noção de direito

5 Justo, A. Santos, *Direitos Reais*, 4ª ed., Coimbra Editora, Julho de 2012, pp. 394 e ss.



de superfície. É neste sentido que em busca de um conceito de direito de superfície mais abrangente e que seja suscetível de abranger todas as modalidades, que o professor Oliveira Ascensão entende que o direito de superfície é *“o direito real de ter coisa própria incorporada em terreno alheio”*.

A noção legal de direito de superfície consagrada no Código Civil angolano é por demais específica, que se traduz em somente dois direitos: primeiro a faculdade de realizar a obra ou fazer uma plantação e a faculdade de manter no terreno ou edifício de outrem, se mentar sujeito às regras de acesso⁶⁶. Outro reparo não menos importante, é o que foi feito por Margarida Costa Andrade a noção de direito de superfície consagrado no código civil, no que tange a faculdade de construir ou manter obra sobre o mesmo imóvel, assegurando que *“não é irrelevante a opção do uso da expressão alternativa ou quando sublinha o direito subjetivo que corresponde o direito de superfície*.

À luz das normas vigentes em Angola quem for licenciado para construir sobre o solo alheio ou mesmo sobre edifício de propriedade alheia, está também constituído no direito de manter a obra, ou seja não é um direito que se limite somente a edificação mas também e sempre que se revelar premente, mas também de poder reconstruir, para que se verifique o aproveitamento útil da edificação. Desta feita, em função de tudo que se disse no presente ponto valer referir que se nos fosse permitido revelar a nossa ideia sobre a noção de direito de superfície, sempre diríamos que o direito de superfície é a faculdade concedida pelo dono de um terreno permitir a implementação de uma obra e mante-la com a faculdade de ser transmitida

Objecto -É ponto assente na doutrina dominante e unânime em assegurar que são dois mementos essenciais para a identificação do objeto do direito de superfície, sendo o primeiro aquele que incide sobre a faculdade de construir ou implantar sobre o solo alheio, é de resto essa a leitura que se extrai do n.º 1 do art.º 1525.º do Código Civil angolano que temos vindo a referir, ao anunciar que o seu objeto é inicialmente a parte do solo imprescindível para a construção ou necessária para a implantação, com a possibilidade de o mesmo direito vir a abranger uma parte do solo não a sua implantação, sempre que se revelar útil para uso da obra. Vem consagrado no n.º 2 do art.º 1525.º que *“o direito de superfície não poder ter por objeto a construção de obra no subsolo, a menos que ela seja inerente à obra superficiária”*. Destarte, é notório não ser admissível a constituição do direito de superfície à favor de uma pessoa que tenha como pretensão a construção de uma cave somente em terreno alheio, salvo admissível

6 Ascensão, Oliveira ob. cit p, 525.

nas situações de construção vertical ou quando sobre a cave forem erguidos andares⁷. Com todo respeito que merece o legislador e, diga-se, não é pouco, está não é a melhor solução face a dinâmica do crescimento das cidades e da melhor gestão dos espaços. É o que temos consagrado noutros ordenamentos jurídicos, com maior destaque no ordenamento português, é de resto fonte do ordenamento jurídico angolano, em que é permitido a constituição de direito de superfície de forma autónoma, podendo incidir sobre o subsolo alheio. Mas a realidade em que vivemos no quesito gestão de espaços, alterou-se, e com ela alterou-se também a própria compressão tradicional do direito de superfície. A medida que a gestão territorial vai ganhando relevo no seio da sociedade angolana, como fator de coesão e do desenvolvimento territorial, urge adequar a legislação para um regime idêntico ao de Portugal, pode ser uma solução para inúmeros problemas nos territórios de maior concentração populacional do país, como é o caso de Luanda.

Cumpri sublinhar antes do fecho desse ponto que não estamos diante de falta de direito de superfície de construir no subsolo, o que não é legalmente permitido é a construção autónoma no subsolo, mas não é sequer discutível tal questão quando as construções exigirem fundações necessárias para suportar as construções de grandes edifícios, cujos exemplos são de alicerces, estacionamento subterrâneos.

Aqui chegados, cumpre alertar o jurista preocupado com o estudo e compreensão do instituto do direito de superfície que o legislador angolano sanciona com nulidade o negócio jurídico contrário a lei, é o que resulta facilmente do próprio art. 280.º, quando diz, no n.º 1 que é nulo o negócio jurídico contrário a lei. Tal é assim pois que o direito de superfície não pode ser validamente constituído sobre qualquer obra ou plantação.

Um outro aspeto relevante para essa abordagem tem que ver com o aspeto de o direito de superfície enquanto direito que concede a faculdade de executar uma obra ou plantação, feita ou mesmo adquirida, observando o regime do art.º 1526.º é designado direito de “*sobrelevação*” que pressupõe sempre a incorporação no solo. Não obstante, a superfície não poder ser constituída validamente sobre alguma obra ou plantação, pois que a obra a construir deve ser capaz de fazer funcionar a acessão, casos estes em que o direito de superfície funciona como derrogação às regras da acessão, mas os implantes que desencadeassem a acessão industrial imobiliária poderiam ser objeto do direito de superfície, ficando de fora as habitações

7 Leitão. Menezes, Direitos..., ob. cit., p. 339.



pré-fabricadas, que se restringem no solo feito um vaso de flores, tal é o caso dos telegráficos e tantas outras instalações provisórias.

Refiram-se ainda a corrente que designa de direito de sobrelevação, que em termos mais simples é à venda de prédio com a reserva do espaço aéreo para referir o direito que assiste ao construtor de um prédio tem de reserva para si o direito de edificar mais andares no momento posterior. O que ocorre por várias e diferentes razões, tais como a falta de meios para tal ou por não estar em posse de documentos justificativos para a empreitada que está em curso. Nesta senda, vem consagrado no art.º 1526.º do nosso Código Civil, o direito de construir sobre edifício alheio, é o que resulta do seu conteúdo normativo que se refere a faculdade de construir sobre o edifício, no sentido de sobrelevar com a aquisição subsequente a porção construída, tal como melhor se depreende da norma acima referida. Refira-se ainda, que neste caso erguida a obra, o superficiário torna-se condômino, ou melhor, adquire a qualidade de superficiário do edifício, que é com efeito a nova fração acabada de ser erguida – é o que resulta da conjugação dos arts. 1420.º e 1421.º todos do Código Civil angolano vigente, estaremos assim diante de um superficiário do solo numa posição em que não fosse de considerar a propriedade horizontal, é um “superficiário-condômino”⁸.

Este entendimento poderia experimentar uma dificuldade nos termos do qual as partes comuns do edifício, como o solo, sobre o qual está erguido o edifício não poder pertencer em regime de compropriedade por estar cedido necessariamente ao fundeiro, não sendo por consequência dessa cedência um direito formalmente comum. Assistirá alguma razão ao Professor Menezes Cordeiro quando levanta objeções quando afirma que “*atuando o direito de sobrelevação, sujeito desde, já às disposições referentes à constituição da propriedade horizontal ... manda o Código Civil que se apliquem as regras da propriedade horizontal – 1421.º*” como consequência extingue-se a superfície com a concretização da sobrelevação, dando origem assim, no lugar daquele direito o direito de propriedade horizontal.

Ante o acima referido, vale indagar o que diz a LT a propósito do direito de superfície objecto do presente estudo? Primeiramente sublinhar que valem os argumentos apresentados até aqui colhidos do Código Civil angolano vigente, com mais ou menos diferenciações pontuais de regime, naturalmente.

⁸ Carvalho. Fernandes, *A Situação...*, ob. cit., p. 561, no mesmo sentido Andrade, Margarida *Observações...*, ob., cit., p. 1313.

O regime do direito de superfície consagrado na LT dá margem para a criação de direitos de superfície comum, é que se depreende cristalinamente do disposto no art.º 186.º do RCT, que o apelida por associação, nesta lógica é permitido que o direito de superfície sobre uma determinada parcela de terra seja cedido a mais de um sujeito ou titular, permitindo assim a constituição do subtipo de sobrelevação que temos vindo aqui a cuidar e por conexão jurídica a transformação no direito de ``superficiário-condómino``.

Uma circunstância importante que cumpre não olvidar, e que já referimos *ut supra*, é o facto de o legislador condicionar a validade da sobrelevação à uma prévia autorização do proprietário do solo, tal como melhor consta do art.º 186.º do RCT que por técnica de remissão envia para o regime da associação.

Aqui postos, a questão de ciência que urge colocar tem que ver com o seguinte: qual é a natureza jurídica do direito de superfície? Pois bem, pela natureza do presente trabalho que nos propomos aqui tratar, não faz muito sentido desbravar essa temática da natureza jurídica com o rigor que lhe é exigível na área civilística, dado que estamos no âmbito da disciplina de sustentabilidade social e cidadania, que é direito público por excelência.

Não obstante a referência feita, não deixaremos de fazer uma abordagem sumária pela importância de que se reveste esse instituto e facilitar a compreensão da nossa abordagem.

NATUREZA JURÍDICA DO DIREITO DE SUPERFÍCIE - Como tantos outros institutos das ciências do direito, a natureza jurídica do direito de superfície tem merecido particular atenção da doutrina e como é natural surgem a propósito inúmeras posições e algumas são divergentes. Tal é assim, que relativamente ao proprietário do solo, o fundeiro estamos diante de um direito de propriedade sem margem para dúvidas. O mesmo depreende-se da conjugação do disposto nos arts. 1524.º a 1534.º do Código Civil que temos vindo a referir. Nesta vertente, o direito de propriedade sobre o solo fica sujeito às compressões resultantes do direito do superficiário, o que lhe subtrai relevantes faculdades, tais como o poder de usar e fruir a superfície.

Relativamente ao superficiário, vale ter em linha de conta dois momentos, primeiramente o referente a construção e o outro momento depois da construção. Antes da construção e tal como a severa Carvalho Fernandes estamos diante de um *direito real aquisitivo* dada a virtualidade de ser reconhecida a faculdade de por um acto e sem quaisquer ingerências do proprietário do solo fazer implante em terreno alheio. Feito, o implante, o superficiário adquire por isso mesmo o direito de superfície aqui onde se verifica o segundo momento acima aludido. Já na esteira do



Professor Oliveira Ascensão, entende que a natureza jurídica do direito de superfície como resultante ou sendo uma relação real, referente ao direito que recai sobre o superficiário de implantar a obra. Numa outra linha de pensamento, o Professor Mota Pinto⁹, defende que a concessão é um direito real autónomo sobre coisa de outrem.

Resulta daí que constituído o direito de superfície, o proprietário do solo, como qualquer outro titular de um direito de propriedade onerado, vê-se na obrigação de suportar as iniciativas e atividades que possibilitem ao superficiário realizar o seu direito, podendo para tal iniciar a sua edificação ou plantar sempre que julgar oportuno para o feito.

Daí levar os nossos votos a posição defendida por Margarida Costa Andrade¹⁰, temos aqui um direito real menor de gozo porque há o exercício direto e imediato de poderes de uso e fruição sobre a coisa alheia.

Este poder de gozo sobrepõe-se ao fato de a construção implicar a aquisição de um direito real de gozo sobre a obra edificada, todavia não devemos os olvidar que depois da construção, surge a esfera jurídica do superficiário, o direito de propriedade. Não devemos perder de vista que uma coisa é o direito que o superficiário tem sobre a obra, que é um direito de propriedade, da outra que é o direito que exerce a propriedade do fundeiro, que como já referimos acima é um direito real menor de gozo.

Da análise que se faz da natureza jurídica do direito de superfície resulta que se trata de um direito complexo, que não se pode reduzir à propriedade superficiária, mas que igualmente não poder deixar de o considerar. Assim o direito de propriedade do superficiário é um direito especial, pois apresenta-se em termos tais, com as limitações que se compreendem dado o facto de ter por sustento coisa de outrem, o que não é notável nem caracteriza do modo essencial o direito de propriedade, pois que atento ao facto de poder ser resolúvel e temporária. O titular do direito de superfície é proprietário de uma obra sobre o solo alheio, mas é sempre um sujeito autorizado a construir ou a manter a obra própria em terreno que reconhece ser alheio. Conforme resulta da análise do quadro normativo, enquanto elemento essencial aplicável aos direitos fundiários os ditames da LT.

Cumprido, neste momento, porque o próprio intento do trabalho assim o exige, deixar umas notas quanto ao regime jurídico da superfície à luz da LT, que cuidou de tratar uma particular

9 Pinto. Carlos Alberto da Mota, *Direitos Reais* (por Álvaro Moreira e Carlos Fraga), Reimpressão da edição de 1971, Edições Almedina, S.A, Coimbra, Agosto de 2004, p. 293

10 Andrade. Margarida, *Observações...*, ob. Cit p. 1313.

categoria de bens imóveis. Este diploma define a terra como *“a parte delimitada do solo, incluindo o subsolo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica, a que corresponda ou possa corresponder um número próprio da matriz predial respetiva e no registo predial”* (Cfr. art.º 1.º al. j) e k).

A lei em análise faz uma delimitação negativa bastante clara ao estabelecer que todas coisas corpóreas não qualificáveis como terra ficam, automaticamente, fora desse âmbito. Assim em Angola, os direitos que podem ter por objeto a terra cuja a designação do legislador é de direitos fundiários, sendo, portanto, os que recaem sobre os terrenos integrados no domínio privado do Estado e de que sejam titulares quer as pessoas singulares quer coletivas de direito público e de direito privado.

Feito o esclarecimento destes pontos prévios, estamos em condições de dar início à análise das categorias de direitos que podem incidir sobre a terra; i) direito de propriedade; ii) domínio útil consuetudinário; iii) domínio útil civil iv) direito de superfície e, v) direito de ocupação precária.

Passemos, finalmente à análise sumária, mas autónoma de dois elementos da categoria de direitos fundiários no sentido elencado pelo legislador angolano na LT. Por estar consagrado no art.º 15.º da CRA, que a terra é propriedade originária do Estado, em termos da matriz predial do solo, generalizou-se a ideia pouco certa de que em Angola, só tem acesso a terra através do direito de superfície, que só o Estado poder ser considerado como proprietário da terra. É na tentativa de desconstruir essa narrativa, que surgiu não só gosto pelas temáticas das cidades, da gestão das terras, mas particularmente pelos premente interesse que revelaram ser os próprios seminários de Sustentabilidade Social e Cidadania. Atento a atualidade da temática em que a doutrina e a jurisprudência são chamadas a repensar o estado da gestão das terras no âmbito da satisfação das necessidades coletivas, bem fundado da administração pública.

Justifica-se olhar de forma diferenciada nesta parte do trabalho quer para a constituição, modificação e extinção do direito de superfície quer para o direito de propriedade à luz da lei de terras vigentes em Angola. À luz do regime geral insito no código civil o direito de superfície pode ser constituído por diferentes formas; contrato, testamento, pela usucapião e pode ainda resultar da alienação da obra ou árvores já existentes, separadamente da propriedade do solo. Já a LT enumera os negócios através dos quais podem ser transmitidos ou constituídos os direitos fundiários ao consagrar que o direito de superfície é constituído por contrato especial de concessão.



Vejamos, então, ainda que de modo sintéticos, quando e em que termos pode haver constituição, modificação ou extinção de direitos fundiários.

O CONTRATO ESPECIAL - O contrato especial em que se constitui direitos fundiário é uma realidade que se desenvolve no âmbito do direito administrativo, sendo por isso mesmo um contrato administrativo especial. Este contrato pode revestir os variados tipos, desde a compra e venda, doação, contrato inominado, misto etc. Do ponto de vista da forma legal, o contrato de direito de superfície deve ser celebrado por escritura pública. É o que vem consagrado no art.º 89.º do Código do Notariado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 619, de 31 de Março de 1967 e consequentemente está sujeito ao registo predial – art.º 2.º do Decreto-Lei n.º 47 611, de 28 de Março do Registo Predial.

Este regime é desde logo sustentado por três princípios essenciais, sendo que o primeiro tem a ver com o fato de a constituição de direito de superfície sobre terrenos urbanos depender da execução administrativa dos planos urbanísticos ou diretivas da mesma natureza ou equivalentes, é o que resulta do art.º 41.º da LT. O outro princípio é o da precedência, que venda à qualquer interessado a possibilidade de obtenção de uma segunda concessão, se não fizer provas de ter feito aproveitamento útil e efetivo da primeira concessão. E o último princípio é o da capacidade adequada, as pessoas que manifestam interesse na concessão de terras têm o dever de provar possuírem um projeto e capacidade de implementação, tal só não é exigível quando se estiver perante pequenos projetos ou de pequena dimensão.

Mas em termos pragmáticos como é que se constitui o direito de superfície? A esta questão responde cristalinamente o art.º 45.º da LT e o art.º 77.º do RCT que este direito se constitui através de um contrato, o chamado contrato especial de concessão celebrado entre o Estado Administração ou um Autarquia e o ente beneficiário. Como tal, é por ser uma das formas de manifestação de vontade administrativa deverá revestir a forma escrita, contendo todos elementos reputados essenciais, os direitos e deveres das partes bem como as consequências resultantes do incumprimento da concessão. É de sublinhar que a lei fale expressamente em elementos essenciais, todavia que no texto legal que no seu regulamento não encontramos artigo algum que descreva ou detalhe ou mesmo enumere quais são esses elementos essenciais. O que nos leva a concluir que em cada situação em concreto serão determinados estes elementos tendo em atenção as condições concretas da localidade onde for cedido o terreno.

O contrato em abordagem é inicialmente celebrado a título provisório, que por regra tem a duração de cinco anos, e só passa definitivo se no decurso do prazo forem observados os índices

de aproveitamento útil e efetivos, legalmente estabelecidos e se tiver concretizado a demarcação definitiva. Todavia devido a burocracia administrativa e o grau de dificuldades que se verifica nestes processos em todo país, têm sido gizados mecanismos de simplificar o processo, quer através do projeto simplificação e mais recentemente da janela única de concessão de terras, sendo esta uma plataforma tecnológica de simplificação do procedimento de concessão de direitos fundiários que integra os serviços e as entidades publicas que intervêm no processo¹¹.

Este diploma veio consagrar um leque de princípios fundamentais, que são: princípio do contato único, princípio da relação oficiosa entre os serviços públicos, da celeridade do procedimento, da declaração única da informação, da implementação gradual e da desmaterialização. Observando todo procedimento tendente a concessão do direito de superfície, vale sempre questionar quanto tempo dura o direito de superfície no ordenamento angolano?

Nos termos do disposto no código civil vigente em Angola o direito de superfície pode ser temporário ou perpétuo conforme o interesse das partes que se fizer constar do título constitutivo do respetivo direito. Esta modalidade de duração perpétua esta praticamente revogada pela regra especial constante da LT, pois que nos o art.º 55.º da referida lei, estabelece que os direitos fundiários são constituídos, entende-se direito de superfície por um período não superior a 60 anos, não obstante, poder ser renovado automaticamente por iguais períodos. Pese embora a perpetuidade da superfície constitua uma oneração permanente para a propriedade, tal não significa que esse direito não possa vir conhecer o seu fim ou extinção, por várias e diferentes razões, tais como: pelo não uso, por se dar um fim diferente daquele que justificou a cedência, ou mesmo pela confusão. Ainda sobre a extinção, se o direito de superfície se extinguir pelo decurso do prazo por consequência natural, extingue-se os direitos reais de gozo e de garantia se estive sido constituído pelo superficiário em benefício de uma terceira pessoa, tal solução que resulta da regra *meno plus iuris ad alium trasferre potest quam ipse habet* pois que quem for detentor de um direito de superfície a prazo não tem direito para além do tempo limite que for estabelecido no contrato e no respetivo título, o que significa só poder onerar dentro do tempo que lhe concedido o direito, findo o qual por lógico extingue-se obviamente os direitos constituídos sobre o direito de superfície.

¹¹ Por se ter revelado necessário remover os embaraços administrativos que se tem verificados no procedimento de concessão de direitos fundiários, materializando as medidas previstas no ato n.º 4 do Projeto SIMPLIFICA 1.0, aprovado por Decreto Presidencial n.º 161/21, de 21 Junho - Decreto Presidencial n.º 84/25 de 16 de Abril, Publicado no Diário da República, na I série n.º 70/12452.



Nos casos em que a constituição do direito de superfície de forma temporária e que a extinção ocorre antes do decurso do prazo estipulado, os direitos reais constituídos sobre a superfície ou sobre o solo continuam a onerar a terra, como se não houvesse a extinção, é de resto a solução legal do art.º 1541.º do Código Civil, não obstante isso, essa solução pode acarretar consigo alguns problemas ou pelos alguns questionamentos. Por exemplo, poderá nestas circunstâncias dizer-se que o direito de superfície não se extinguiu? Se sim, como justificar que os direitos de terceiros continuem a produzir efeitos incidindo sobre o seu primeiro objecto? Entendemos que o direito de superfície como tal se extinguiu, porém os direitos de terceiros que ainda perduram incidem agora sobre o objecto a parte do solo do proprietário que tem o seu bem onerado por consequência da extinção da superfície e incorporação do implante do seu prédio vê o seu direito onerado com direitos de terceiros que tinham por objecto obra ou plantação e isso ocorre assim por virtude das legítimas expectativas dos titulares desses direitos, que contavam que o prazo legalmente fixado chegasse ao seu fim.

COMO É QUE A LEI DE TERRAS CUIDA O DIREITO DE PROPRIEDADE?

O objecto da nossa reflexão no presente ponto é, portanto, a análise do tratamento que a lei de terras angolana dá problemática do direito de propriedade fundiária, parindo da matriz constitucional que define a terra como sendo propriedade originária do Estado. Por considerarmos que a sua pertinência suscita um tratamento, até porque a legislação que vigorou antes da presente lei, isto é, a *Lei n.º 21-C/92*, de 28 de Agosto não cuidou de tratar ver a fundo as mais diversas situações da terra, e, por isso ficou conotado com a falta de visão futurista integrada que levou a ser visto por parte de um certo setor que aquela lei era uma Lei Agrária, por ter deixado de fora aspetos fundiários prementes quer de natureza económica, sociais, urbanísticas bem como a profunda e crónica problemática do ordenamento do território.

Resulta do n.º 1 do art.º 15.º da CRA que *“a terra, que constitui propriedade originária do Estado, pode ser transmitida para pessoas singulares ou coletivas, tendo em vista o seu racional e efetivo aproveitamento, nos termos da Constituição e da lei”*. Estando claro haver aqui uma classificação de terrenos, entre terrenos do domínio público e terrenos do domínio privado do Estado. Sendo os primeiros os terrenos que pela sua premente utilidade coletiva pública não são suscetíveis de circular no mercado, sendo por isso inalienáveis, imprescritíveis e impenhoráveis. Assim é para se assegurar imperativos de interesse público, garantido assim aspetos de gestão territorial imprescindíveis para o desenvolvimento social de Angola. No entanto os terrenos, os terrenos urbanos do Estado têm outra subclassificação de terrenos concedíveis e terrenos não concedíveis. E aqueles (concedíveis) estão divididos em terrenos

urbanos e rurais. Ao passo que os terrenos não concedíveis são os terrenos rurais comunitários e todos aqueles que estão integrados no domínio público do Estado.

Ora, o efeito útil dessa classificação é a facilitação do cidadão interessado em obter um espaço que passa a saber em quais das classificações se encontra, aferir se o terreno que pretende está ou não integrado no domínio público do Estado ou nos terrenos rurais comunitários.

O legislador preocupado em acautelar os interesses dos particulares, estabeleceu o recorte e facilitar a vida do cidadão partindo do pressuposto de que nem todos os terrenos estão à venda, nem todos são para serem comprados, muitos terrenos são intransmissíveis a pessoas singulares ou coletivas. Bem como compreender os diferentes fins dos terrenos, pois que nem todos são concedíveis para fins agrícolas por exemplo. Nesta linha de pensamento a raiz matricial da propriedade originária da terra pelo Estado não oferece qualquer perigo para os cidadãos. Outra consideração de premente relevância esta ligada a natureza do direito de propriedade, que nos termos do art.1305.º do Código Civil vigente em Angola é o que atribui a mais elevada amplitude das faculdades de “*usar*”, “*fruir*”, “*pôr e dispor*” da coisa no âmbito estabelecido pela lei.

Como poder com relevância material nas relações intersubjectivas dos particulares, o direito de propriedade faculta um poder de exercício de tal ordem que a inércia do seu titular e, ao não aproveitamento são sacadas consequências que se traduzem em manifestações do seu conteúdo. Apesar de não ser um direito absoluto, o direito de propriedade é tratado no Código Civil como um fim em si e não tanto como instrumento ao serviço da satisfação das necessidades sociais.

É assim que, este regime coabita hodiernamente com a matriz constitucional que definiu ou consagrou ser a terra propriedade originária do Estado¹². Esta posição do direito de propriedade da terra como pertencente ao domínio privado do Estado tem a sua razão de ser que visa travar que as pessoas ocupem vastas extensões de terra sem as explorarem e que depois procurem vende-las a preços especulativos à pessoas que manifestem interesse em dar um fim útil a terra. É assim que o mecanismo consagrado permite ao Estado resolução da cedência por não fazer o aproveitamento útil e efetivo a que se comprometeu quando requereu a terra ao Estado. A

12 Vale sublinhar que esta opção de política de direito não significou a nacionalização da terra, porquanto a eficácia e âmbito de aplicação daquele princípio permaneceu desde sempre sob a reserva da lei, razão pela qual não pôs em causa a propriedade privada sobre os prédios do Estado teve repercussões importantes no regime das relações dominiais: por um lado, significou uma restrição do acesso à propriedade privada da terra e, por outro lado, originou a formação de um tipo de direitos reais que se afastam substancialmente do modelo do código civil, na medida em que a sua constituição está subordinada a determinadas formas aquisitivas e o seu exercício a uma finalidade de produção ou exploração efetiva. Com efeito, os terrenos integrados no domínio privado do Estado e que sejam atribuídos aos particulares em regime de propriedade devem ser objeto de efetiva exploração ou aproveitamento útil, independentemente da natureza agrícola, silvícola, industrial, habitacional - art.º 7.º da LT. -In Boletim de Ciências Económicas, Homenagem ao Prof. Doutor António José Avelas Nunes, V. II. Tomo II, Coimbra, 2014, pp 1465 – 1468.



reversão tem lugar quando nos prazos legais estabelecidos o titular do direito sobre a terra não observe os índices de aproveitamento nos termos legais.

A perspetiva Estadual da propriedade originária da terra revela uma dimensão protecionista de um imprescindível para o desenvolvimento que apesar de parecer abundante em função da dimensão territorial de Angola, só uma boa gestão fundiária é que pode prevenir conflitos futuros de terra. Nesta vertente o problema que se levante entre o regime previsto no código civil e na lei de terras, consiste no facto de este LT não cuidar de regular o domínio sobre todos os bens, mas somente o que incide sobre bens imóveis ou o que tem por objecto coisas imóveis e dentro desta categoria somente os terrenos rurais ou urbanos que constituam propriedade originária do Estado, que se justifica face aos resultados censitários de Angola realizados em 2024¹³ tal como melhor poderemos demonstrar mais a frente.

Pelo acima exposto, fica claro que estão de fora do âmbito de aplicação da LT os prédios urbanos, rústicos constituídos antes de entrada em vigor da lei em análise. Sendo que o tratamento destes encontra acolhimento no regime do Código Civil. Este continua a ser o regime regra, pois a LT além de não ter sido exaustiva também não abrangeu todas as coisas corpóreas o que não prejudica em nada a sua enorme importância jurídica para a regulação das relações jurídicas fundiárias.

Para terminarmos essa temática e atento aos motivos que nos animaram a reflectir e a traduzir a escrita o nosso pensamento sobre a questão fundiária, vale olhar para duas situações que tem a ver com os “*terrenos concedíveis*”, integrados no domínio privado do Estado, a saber: os

13 O recenseamento geral da população e habitação, ou simplesmente censo constitui a maior operação estatística realizada por um país. O censo de 2024 represente a segunda operação censitária da população e habitação em todo o território nacional no período pós-independência, após o Censo de 2014, e o primeiro digital, em todas as suas fases (recolha, processamento e divulgação dos dados). A divulgação dos resultados do censo 2024 em véspera das comemorações do 50.º aniversário da independência nacional, consubstancia-se num marco importante para o fortalecimento e consolidação do Sistema Estatístico Nacional, permitindo uma melhor avaliação sobre a realidade demográfica e socioeconómica do País, e reformular as políticas públicas de planeamento e do desenvolvimento nacional. Os resultados do último censo permitirão, de igual modo, reavaliar as metas e objetivos estabelecidos nos diferentes instrumentos de planeamento e gestão do Executivo, nomeadamente estratégia de longo prazo (Angola 2050), Estratégia Nacional de Segurança Alimentar e Nutricional 2025 – 2033, Plano de Desenvolvimento Nacional (PDN 2023 – 2027), Plano Nacional do Ordenamento do Território entre outros. A realização do Censo 2024 foi possível graças ao empenho conjunto de várias instituições do Estado, sob coordenação da Comissão Multisectorial de Apoio à realização do Censo 2024, designadamente, os departamentos ministeriais membros da Comissão, Governos Provinciais, Administrações Municipais e Comunaes, Órgãos de Defesa e Segurança, Autoridades Tradicionais e o Instituto Nacional de Estatística que conduziu em termos operacionais todo processo censitário. Foram destacados igualmente também outros parceiros nacionais e internacionais que tiveram um papel revelante no Censo, com realce para as Agências da Nações Unidas representantes no País, o Banco Mundial, os prestadores de diversos bens e serviços utilizados durante a operação estatística a que serviram de suporte para a sua logística muito complexa. O executivo manifesta o seu reconhecimento a todos quantos contribuíram para a realização desta operação de grande envergadura, aos agentes censitários, técnicos, coordenadores, membros dos grupos de apoio provinciais, municipais e comunaes e a população angolana, que com espírito de cidadania, colaborou ativamente na prestação de informação aos recenseadores, permitindo que o país disponha, hoje, de uma base estatística mais sólida e abrangente. Por fim, o Executivo reafirma o seu compromisso com a promoção de políticas baseadas em evidências e com fortalecimento contínuo do Sistema Estatístico Nacional, reconhecendo o Censo 2024 como um pilar essencial para o planeamento e tomada de decisões fundamentadas no conhecimento do País, João Manuel Gonçalves Lourenço, Presidente da República de Angola. in pp, 14-15, disponível em: <http://www.ine.gov.ao> consultado aos 19/06/2026 as 14:30m.

“terrenos urbanos” e os “terrenos rurais”, o que pode ser feito respondendo a seguinte pergunta, quais são os regimes que a LT consagra para a transmissão dos terrenos rurais e ou urbanos?

REGIME LEGAL DOS TERRENOS URBANOS E RURAIS À LUZ DA LEI DE TERRAS.

No que aos “terrenos urbanos” diz respeito, podemos em termos sintéticos dizer que nos termos do disposto no n.º 2 do art.º 35.º da LT, limita a transmissão do direito de propriedade somente aos cidadãos nacionais e para que não seja, são concedíveis direitos reais menores, que são o “direito de superfície” ou o “domínio útil civil”. Estes limites não são aplicáveis a pessoas colectivas não nacionais, sejam públicas ou privadas, com sede nacional ou no estrangeiro, pois, é que está que me parece consistir a expressão do art.º 42.º da LT. Obtido o “terreno urbano”, naturalmente que passa a integrar o domínio privado do adquirente que poderá onera-la ou mesmo transmiti-lo na sua totalidade ou não. Tal transmissão esta condicionada nos termos legais a dois requisitos; o primeiro que tenha feito aproveitamento útil e efectivo durante cinco anos e deverá obter uma autorização da entidade concedente do terreno em causa. Sobre os “terrenos rurais”, aqui as reservas são maiores, na medida em que o Estado não permite a transmissão da propriedade dos mesmos, pelo que, apenas podem ser constituídos direitos fundiários menores sem qualquer reserva a pessoas nacionais ou não, colectivas ou físicas. Numa só palavra o Estado reserva para si “perpetuidade” da propriedade dos “terrenos rurais” e só concede aos cidadãos através do direito de superfície ou do “domínio útil consuetudinário”.

SÍNTESE REFLEXIVA

Feito o excursus pelas mais diferentes posições legais sobre os direitos de superfície e direito de propriedade nos termos consagrados na ordem jurídica angolana, cumpre agora, em jeito de conclusão reflectir sobre o caminho do direito fundiário em Angola, quer no presente momento quer no futuro. Se é certo que existe falta de um sistema de direitos fundiário unificado e coerente capaz de garantir o melhor e mais facilitado acesso à terra e que ao mesmo tempo seja suficientemente capaz de proteger o direito fundamental do património, tendo em visto o desenvolvimento do país e atrair o investimento para Angola. Urge acelerar o passo para uma verdadeira simplificação tecnicamente bem arrumada capaz de eliminar os embaraços administrativos que se verificam em todos escalões da administração públicas envolvidos nos processos de concessão de terras. Fazemos fé na justiça de acreditar que seja essa a visão de sentido incito no Decreto Presidencial que aprova o regulamento sobre a janela única de



concessão de direitos fundiários, porém peca por tentar alterar matérias constantes da Lei de Terras, pois aqui ainda prevalece igualmente princípio da força hierárquica das normas.

Sendo de reconhecimento público que no hodierno quadro exige aos cidadãos e às empresas vários documentos e informações como requisitos que se revelam como um abono a burocracia, exigências estas que são muitas vezes excessivas e redundantes, justifica-se reformular por completo o sistema de fundiário que seja antecedido e competentes estudos prévios e debate público aberto e plural capaz de agregar num diploma ou código os valores consuetudinários da terra e o positivismo jurídico fundiário. Talvez seja importante clarificar que não somos avessos aos esforços desenvolvidos até agora para desburocratizar os procedimentos fundiários, reconhecemos que há um esforço nessa medida que visa ser concretizado a longo prazo nos diversos planos nacionais existentes, porém, por mais nobre que seja a intenção ela não pode escamotear a realidade, o nível de conflitualidade de terras que resulta da aglomerada concentração populacional nas zonas urbanas, e a extensão territorial encontra-se despovoada e como consequência maior e forte conflito de terras em zonas urbanas. Um bom regime jurídico que regula o acesso à terra de forma eficaz e eficiente é um caminho andado na resolução de problemas sociais e distribuição da riqueza.

BIBLIOGRAFIA

- ALBERTO. Vieira José, *Direitos reais de Angola*, 1º ed, Coimbra Editora, Coimbra, Março de 2013.
- ANDRADE. Margarida Costa, *Observações ao regime jurídico do direito de superfície (e dúvidas que daí resultam)*, Separata de direito Penal: Fundamentos Dogmáticos e Políticas – criminais / Em homenagem ao Prof. Peter Hünnerfed, Coimbra Editora.
- ASCENSÃO, José de Oliveira, *Direito Civil – Reais*, 5.ª ed., reimpressão, Coimbra Editora, Coimbra Fevereiro de 2012.
- BRONZE, F. José, *Lições de Introdução ao Direito*, Coimbra Editora, 2002.
- CORREIA, Fernando Alves, *Regime urbanístico da propriedade do solo*, Separata de estudos em homenagem ao Conselheiro José Manuel Cardoso da Costa, Coimbra Editora, 2003.
- CARVALHO, Orlando, *Direitos das coisa*, 1.ª ed. Coimbra Editora, Novembro 2012.
- GONÇALVES, Pedro Costa, *Direito administrativo da regulação*, texto dedicado em Homenagem à Memória do Professor Marcelo Caetano, Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa.
- MACHADO, J. Baptista, *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, Almedina, Coimbra, 15.ª reimp. 2006.
- LEGISLAÇÃO.**
- Constituição da República de Angola.
- Lei n.º 9/04, de 9 de Novembro / Lei de Terras.
- Lei n.º 3/04 de 25 de Julho / Lei do Ordenamento do Território e do Urbanismo.
- Decreto Presidencial n.º 84/25 de 16 de Abril/ Regulamento Sobre a Janela Única de Concessão de Direitos Fundiários.
- Decreto n.º 58/07, de 13 de Julho / Regulamento Geral de Concessão de Terras.