O Direito de propriedade em Angola: aspectos gerais da Lei de Terras

Autor(es): Fernandes, Francisco Liberal

Publicado por: Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra

URL persistente: URI:<http://hdl.handle.net/10316.2/39764>

DOI: DOI:https://doi.org/10.14195/0870-4260_57-2_5

Accessed : 26-Apr-2023 16:27:17

A navegação consulta e descarregamento dos títulos inseridos nas Bibliotecas Digitais UC Digitalis, UC Pombalina e UC Impactum, pressupõem a aceitação plena e sem reservas dos Termos e Condições de Uso destas Bibliotecas Digitais, disponíveis em <https://digitalis.uc.pt/pt-pt/termos>.

Conforme exposto nos referidos Termos e Condições de Uso, o descarregamento de títulos de acesso restrito requer uma licença válida de autorização devendo o utilizador aceder ao(s) documento(s) a partir de um endereço de IP da instituição detentora da supramencionada licença.

Ao utilizador é apenas permitido o descarregamento para uso pessoal, pelo que o emprego do(s) título(s) descarregado(s) para outro fim, designadamente comercial, carece de autorização do respetivo autor ou editor da obra.

Na medida em que todas as obras da UC Digitalis se encontram protegidas pelo Código do Direito de Autor e Direitos Conexos e demais legislação aplicável, toda a cópia, parcial ou total, deste documento, nos casos em que é legalmente admitida, deverá conter ou fazer-se acompanhar por este aviso.

UNIVERSIDADE DE COIMBRA
FACULDADE DE DIREITO

BOLETIM DE CIÊNCIAS ECONÓMICAS

HOMENAGEM AO PROF. DOUTOR ANTÓNIO JOSÉ AVELÃS NUNES

VOLUME LVII Tomo II

2 0 1 4

Organizadores:

LUÍS PEDRO CUNHA
JOSÉ MANUEL QUELHAS
TERESA ALMEIDA

COIMBRA

O DIREITO DE PROPRIEDADE EM ANGOLA: ASPECTOS GERAIS DA LEI DE TERRAS *

1. Como vem realçado no respectivo preâmbulo, a Lei de Terras (Lei n.º 9/2004, de 9-11) — doravante LT — assume, como não poderia deixar de ser, uma importância multidimensional ou transversal, na medida em que a propriedade rústica é perspectivada enquanto suporte “de abrigo ou de habitação da população”, “de riquezas naturais”, ou “do exercício de actividades económicas”. Dada a extensão do diploma e as suas diversas matizes, analisar-se-ão apenas alguns aspectos da respectiva disciplina ¹.

Um primeiro aspecto a considerar tem a ver com a natureza do direito de propriedade. De acordo com o art. 1305.º do Código Civil de Angola, o direito de propriedade é aquele que confere a plenitude ² dos poderes de usar, fruir e dispor das coisas, embora dentro dos limites pedoman-

* Texto elaborado no âmbito da minha colaboração institucional com a Faculdade de Direito da Universidade de Kimpa Vita.

¹ Para outros desenvolvimentos, veja-se José Alberto VIEIRA, *Direitos Reais de Angola*, Coimbra Editora, 2013, pág. 751 e s.

² Esta nota de plenitude não significa que o direito de propriedade (o direito real por excelência) seja ilimitado, mas apenas que, no âmbito do domínio privado das coisas, não existe outro direito real com um conteúdo idêntico e com a mesma eficácia absoluta ou externa (*jus excluendi omnes alios*).

temente públicos ou privados estabelecidos pela lei. Enquanto poder que é determinante as relações entre dos privados estabelecidos pela lei. Enquanto poder determinante da modelação das relações sociais, o direito de propriedade confere uma liberdade de exercício em que a inércia do titular e o consequente não aproveitamento ou não exploração do seu objecto são ainda consideradas manifestações do seu conteúdo.

Deste modo, apesar de limitada, a propriedade é enquadrada pelo Código Civil como um fim em si (designadamente de poder social ou de ostensão) e não como um instrumento juridicamente dirigido à exploração dos bens e à satisfação das necessidades sociais, isto independentemente do modo de distribuição da riqueza produzida.

Ao lado deste regime, os arts. 15.º e 98.º da actual Constituição da República ³ vieram consagrar o princípio segundo

³ Artigo 15.º da Constituição (Terra).

«1. A terra, que constitui propriedade originária do Estado, pode ser transmitida para pessoas singulares ou colectivas, tendo em vista o seu racional e efectivo aproveitamento, nos termos da Constituição e da lei.

2. São reconhecidos às comunidades locais o acesso e o uso das terras, nos termos da lei.

3. O disposto nos números anteriores não prejudica a possibilidade de expropriação por utilidade pública, mediante justa indemnização, nos termos da lei».

Artigo 98.º da Constituição (Direitos fundiários)

«1. A terra é propriedade originária do Estado e integra o seu domínio privado, com vista à concessão e protecção de direitos fundiários a pessoas singulares ou colectivas e a comunidades rurais, nos termos da Constituição e da lei, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do presente artigo.

2. O Estado reconhece e garante o direito de propriedade privada sobre a terra, constituído nos termos da lei.

3. A concessão pelo Estado de propriedade fundiária privada, bem como a sua transmissão, apenas são permitidas a cidadãos nacionais, nos termos da lei».

o qual a terra constitui propriedade originária do Estado ⁴. Contudo, esta opção de política de direito não significou a nacionalização da terra, porquanto a eficácia e o âmbito de aplicação daquele princípio permaneceu desde sempre sob reserva de lei, razão pela qual não pôs em causa a propriedade privada sobre os prédios rústicos ou urbanos que, de acordo com as leis subsequentes à Lei Constitucional de 1975 — designadamente o regime do Código Civil —, entraram definitivamente no domínio dos particulares, como se reconhece, aliás, nos arts. 20.º, n.º 1, da LT e 98.º, n.º 2, da Constituição ⁵.

Porém, a consagração de que a terra é propriedade originária 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 efectiva.

Com efeito, os terrenos integrados no domínio privado do Estado e que sejam atribuídos aos particulares em regime de propriedade (ou de outro direito real) devem ser objecto

⁴ O princípio de que a terra é propriedade originária do Estado foi consagrado no art. 12.º, n.º 3, da Lei Constitucional de 1992 e reafirmado nas diversas Leis de Terras; aquela norma estabelecia ainda que a terra podia «ser transmitida para pessoas singulares e colectivas, tendo em vista o seu racional e integral aproveitamento, nos termos da lei». Neste sentido, as Leis de Terras de 1992 (Lei n.º 21-C/92, de 28 de Agosto) e de 2004 (que substituiu a anterior) vieram dar execução e regulamentar aquele princípio constitucional.

⁵ Doravante, o emprego do termo Constituição é referente à Constituição de 2010.

de efectiva exploração ou aproveitamento, seja de natureza agrícola, silvícola, industrial, habitacional, etc. (art. 7.º da LT); tal como estipula o art. 98.º, n.º 2, da Constituição, a terra que seja propriedade originária do Estado “pode ser transferida tendo em vista o seu racional e efectivo aproveitamento”.

Ora, é esta funcionalização do direito de propriedade da terra pertencente ao domínio privado do Estado que explica e justifica que, quando transferido para os particulares, o mesmo possa ser resolvido por incumprimento do respectivo fim económico — reversão que se verifica sempre que o seu titular não observe os índices de aproveitamento útil e efectivo estipulados para o terreno em causa (art. 48.º, n.º 3, da LT). Esta natureza resolutiva abrange os restantes direitos reais fundiários previstos pela LT.

Com vista a assegurar aquele escopo de exploração, a LT faz ainda depender da autorização da entidade competente a transmissão *inter vivos* a terceiros dos direitos fundiários adquiridos pelos particulares, a qual só poderá verificar-se após o decurso de um prazo de cinco anos de aproveitamento útil e efectivo do terreno (art. 48.º, n.º 5).

É, pois, o facto de tratar-se de direitos juridicamente funcionalizados ⁶ que origina que todos os direitos fundiários, incluindo a propriedade, sejam direitos resolúveis por natureza (art. 48.º, n.º 3, da LT) e, nessa medida, substancialmente distintos dos seus homólogos sujeitos à disciplina do Código Civil. Aliás, esta natureza resolúvel subsiste mesmo em relação às transmissões efectuadas para terceiros pelos primeiros adquirentes de direitos fundiários (art. 48.º, n.º 5, da LT).

⁶ Veja-se, por exemplo, o art. 18.º da LT.

Esta característica afasta assim o direito de propriedade regulado pela LT do modelo individualista do Código Civil ⁷. Paralelamente reflecte a vontade do Estado de assumir o controlo do modo de exercício dos direitos fundiários concedidos e, simultaneamente, de evitar que a terra seja objecto de pura especulação mercantil.

Por conseguinte, no plano dogmático, coexistem no regime dominial angolano sobre a terra dois tipos de direitos de propriedade privada: um, o clássico, caracterizado pela sua natureza plena, de raiz puramente individualista, modelado pela Constituição de 1975 e pelas normas do Código Civil relativas à aquisição, transmissão e extinção dos direitos reais; o outro, caracterizado pela propriedade estadual e pela natureza resolúvel dos direitos fundiários individuais concedidos sobre a terra ⁸; no que diz respeito aos terrenos rurais, cuja propriedade não pode ser transferida a entidades privadas (art. 35.º, n.º 3, da LT), pode inclusive falar-se de um sistema de divisão entre a propriedade de raiz e a titularidade da exploração da mesma.

2. Na sequência do que acabou de ser referido, importa abordar o problema das relações entre o Código Civil e a LT. Como se disse, este último diploma não regula o domínio sobre todos os bens, mas aquele que tem por objecto coisas imóveis e, dentro destas, apenas as que, nos termos da lei, sejam

⁷ A LT abrange assim o domínio sobre as partes integrantes destes prédios, mas já não das coisas acessórias dos mesmos, o qual continua a ser objecto do Código Civil.

⁸ Aliás, não deixa de constituir um elemento da natureza resolúvel dos direitos fundiários o facto de o documento que titula os contratos de concessão indicar os «deveres dos concessionários, as sanções aplicáveis em caso de incumprimento destes últimos e as causas de extinção do direito fundiário» (art. 49.º, n.º 1, da LT).

qualificadas como terrenos, rurais ou urbanos, e, simultaneamente, constituam propriedade originária do Estado. As restantes relações dominiais, excluídas as relativas ao domínio público do Estado ou das autarquias locais, continuam sujeitas ao Código Civil.

Ficam assim de fora do regime da LT, os prédios que, à data da entrada em vigor das sucessivas leis de terras, eram classificados como prédios urbanos, de acordo com a noção do art. 204.º, n.º 2, do Código Civil, bem como os prédios rústicos que, à mesma data, haviam entrado definitivamente na propriedade dos privados, de acordo com os modos de aquisição previstos no Código Civil ou em qualquer lei especial (art. 20.º, n.º 1, da LT). Assim, para os direitos reais sobre estas coisas imóveis não vigoram as limitações que a LT prevê para os direitos fundiários sobre a terra.

O facto de, como acabou de ser dito, a LT não abranger todas as coisas corpóreas e, por outro lado, não conter uma disciplina exaustiva sobre o objecto que regula confere-lhe, apesar da sua inegável importância jurídico-política, a natureza de uma lei especial relativamente ao Código Civil, o qual continua assim a ser a lei geral que regula a constituição e transmissão dos direitos reais.

Com efeito, o carácter incompleto da LT manifesta-se, por exemplo, em matéria de defesa da propriedade, em relação à admissão da tutela possessória (apesar de excluir a usucapião dos terrenos incluídos no domínio privado do Estado) ou sobre o momento em que ocorre a transmissão do direito real. Por outro lado, a LT enumera um conjunto de direitos reais relativamente aos quais se limita a remeter para o Código Civil, como é o caso do art. 35.º, n.º 1, quanto ao direito de propriedade, que remete expressamente para os arts. 1302.º a 1384.º, o mesmo se verificando com o art. 38.º (relativo ao domínio útil civil) que remete para as normas civilistas da enfiteuse, ou com o art. 39.º (direito de superfície) que reen-

via para os arts. 1524.º a 1542.º do mesmo Código. Por outro lado, a referência à posse (arts. 6.º, n.º 4, e 37.º, n.º 1) tem implícita a remissão para o mesmo diploma.

3. Uma distinção que é relevante para a determinação da titularidade dos direitos fundiários é aquela que opõe as noções de terrenos concedíveis e terrenos não concedíveis (arts. 3.º, 19.º e 20.º da LT). Aqui apenas nos interessa falar dos primeiros, porquanto os terrenos não concedíveis — os terrenos integrados no domínio público do Estado e os terrenos comunitários (art. 19.º, n.º 7, da LT) ⁹ — estão fora da alçada da LT (art. 3.º, n.º 2, da LT).

São concedíveis os terrenos urbanos ¹⁰ ou rurais ¹¹ integrados no domínio privado do Estado e das comunidades locais, que são susceptíveis de transmissão ou oneração a favor de terceiros (art. 20.º, n.º 1) ¹². Porém, a LT consagra diferentes regimes de transmissão conforme os terrenos sejam rústicos ou urbanos.

⁹ Os terrenos rurais comunitários são em princípio não concedíveis; podem, porém, transformar-se em concedíveis quando sejam desafectados do domínio útil consuetudinário após consulta das instituições do poder local (art. 37.º, n.º 4, da LT).

¹⁰ São terrenos urbanos os prédios rústicos destinados a edificação urbana que se encontrem situados numa área definida por um foral ou na área delimitada de um aglomerado urbano (art. 19.º, n.º 4). Sobre a classificação dos terrenos urbanos, veja-se o art. 21.º da LT.

¹¹ Os terrenos rurais são os prédios rústicos situados fora da área delimitada por um foral ou da área de um aglomerado e que se destinam a fins de exploração agrícola, pecuária, silvícola ou mineira (art. 19.º, n.º 4). Nos arts. 22.º a 26.º procede-se à qualificação das diversas categorias de terrenos rurais: comunitários, agrários, de instalação e viários.

¹² De acordo com o disposto no art. 19.º, n.º 6, da LT, a classificação dos terrenos concedíveis em urbanos ou rústicos é feita através dos planos gerais de ordenamento do território ou, na sua falta ou insuficiência, pelas autoridades competentes.

a) Terrenos urbanos

Relativamente aos terrenos urbanos, o art. 35.º, n.º 2, da LT reserva para os cidadãos angolanos a transmissão do respectivo direito de propriedade; para os cidadãos não angolanos apenas são transferíveis direitos reais menores sobre aqueles terrenos, como o direito de superfície ou o domínio útil civil. Porém, relativamente às pessoas colectivas (sejam públicas, sejam privadas com sede principal e efectiva no país ou no estrangeiro, assim como pessoas colectivas internacionais), já é admissível a aquisição da propriedade, bem como de outros direitos fundiários (art. 42.º da LT).

Os terrenos urbanos concedíveis que passem a integrar o domínio fundiário dos particulares podem por estes ser transmitidos ou onerados, total ou parcialmente, a favor de a terceiros, seja através da constituição de direitos fundiários ou de direitos reais de garantia ou de aquisição. No entanto, a LT limita a liberdade de transmissão a terceiros pelos primeiros adquirentes, na medida em que a faz depender de um período de cinco anos de efectivo e útil aproveitamento do terreno em causa, além de que carece da autorização da entidade competente.

b) Terrenos rurais

A propriedade sobre os terrenos rurais integrados no domínio privado do Estado ou das comunidades locais não pode ser transmitida a pessoas singulares ou colectivas de direito privado, qualquer que seja a respectiva nacionalidade (art. 35.º, n.º 3, da LT). Relativamente àquele tipo de terrenos, apenas é admissível a constituição de direitos fundiários menores. Ou seja, o Estado conserva em termos perpétuos a propriedade dos terrenos rurais, pelo que o respectivo aproveitamento por terceiros (incluindo os cida-

dãos angolanos) apenas pode fazer-se através do domínio útil civil, do direito de superfície ou do domínio útil consuetudinário.

Contudo, a propriedade sobre os terrenos rurais pode ser transmitida pelo Estado a entidades públicas, incluindo as comunidades locais (art. 35.º, n.º 3, da LT).

4. Não obstante a faculdade resolutiva que se referiu, a propriedade originária do Estado sobre as terras do seu domínio privado é tendencialmente provisória ou temporária ¹³, porquanto os denominados terrenos concedíveis destinam-se a ser atribuídos a terceiros (arts. 6.º, n.º 1, e 20.º, n.º 4, da LT) sob a forma dos tipos de aproveitamento especificamente indicados na LT (art. 34.º, n.º 1) e de acordo com os modos de transmissão previstos para tal (art. 46.º, da LT).

Assim, relativamente à constituição de direitos reais sobre os terrenos concedíveis, a LT não só adopta o princípio da taxatividade dos direitos fundiários (arts. 8.º e 34.º da LT), como sujeita ainda ao mesmo princípio os negócios translativos ou constitutivos desses direitos (art. 46.º). Quanto a este último aspecto, a LT afasta-se do Código Civil (art. 405.º), o que poderá ser explicado pela natureza estadual originária dos terrenos que são objecto de transmissão e, principalmente, pelo facto de o Estado não se demitir do controlo do respectivo aproveitamento mesmo depois de transferidos para os particulares.

¹³ Atendendo ao que ficou dito anteriormente em relação aos terrenos rústicos, esta afirmação só é aplicável integralmente aos terrenos urbanos; quanto àqueles, o Estado não pode, de acordo com a actual LT, transmitir definitivamente o seu domínio, mas apenas conferir aos particulares o seu gozo temporário.

4.1. Os direitos fundiários

Quanto aos direitos reais de gozo sobre os terrenos concedíveis, a LT consagra os seguintes tipos (art. 34.º, n.º 1, alínea a)) ¹⁴:

- Direito de propriedade (arts. 35.º e 36.º);
- Domínio útil consuetudinário (art. 37.º);
- Domínio útil civil (art. 38.º);
- Direito de superfície (art. 39.º).

O art. 40.º classifica ainda como direito fundiário o direito de ocupação precária. Trata-se, porém, de um direito de natureza obrigacional, porquanto deriva de um contrato de arrendamento. Aliás, é devido a esta natureza creditícia, que a LT admite que o direito de ocupação precária possa incidir sobre o domínio público do Estado (art. 40.º, n.º 3, da LT) — situação legalmente impossível de verificar-se relativamente aos restantes direitos fundiários.

4.2. Actos translativos dos direitos fundiários

Relativamente aos actos translativos ou constitutivos de direitos fundiários (denominados negócios de concessão), há que distinguir entre os que são aptos a transmitir o direito de propriedade e aqueles que visam a constituição de direitos fundiários menores. Por sua vez, quanto à transmissão da propriedade, importa ainda estabelecer uma diferenciação entre as primeiras transmissões, isto é, as efectuadas para os particulares pelo Estado, pelas comunidades locais ou pelas

¹⁴ Como se referiu, na parte em que a LT não dispõe especificamente, o regime por que se rege o exercício destes direitos é o consagrado no Código Civil.

autarquias locais, e as segundas transmissões, ou seja, aquelas que ocorrem entre os primeiros adquirentes de direitos fundiários e terceiros ¹⁵.

a) As primeiras transmissões

Quanto às primeiras transmissões, a LT não consagra as mesmas formas de aquisição para todos os direitos fundiários, estabelecendo modos distintos conforme se trate da transferência da propriedade ou da constituição de direitos menores.

i) Assim, relativamente ao direito de propriedade, determina a LT que a respectiva transmissão pode ter lugar através de (art. 36.º):

- Arrematação em hasta pública (art. 48.º, n.º 1);
- Remição do foro enfiteutico pelo foreiro (art. 46.º, n.º 1, alínea b)). Esta pode ser efectuada através de acordo (contrato de compra e venda) ou através da venda judicial no caso de ser exercida em moldes potestativos pelo foreiro.

A primeira transmissão do direito de propriedade pode ainda verificar-se sem a realização de hasta pública, ou seja, através de um simples contrato de compra e venda nos casos em que o Estado tenha constituído um direito de superfície ou um direito de domínio útil e pretenda transmitir, conforme as situações, a correspondente propriedade fundiária ao superficiário ou o domínio directo ao enfiteuta. Contudo, estas

¹⁵ À disciplina aplicável aos negócios de concessão é aplicável subsidiariamente o Código Civil (art. 46.º, n.º 3). Admite-se, porém, que os negócios de concessão realizados pelas autarquias locais relativamente aos terrenos integrados no seu domínio privado possam ser regulados através de diploma específico (art. 46.º, n.º 3, da LT).

transmissões estão dependentes do facto de os titulares daqueles direitos reais menores terem, durante o prazo legalmente fixado, explorado os terrenos em termos úteis e efectivos (art. 48.º, n.º 6).

ii) O contrato de aforamento para a constituição do domínio útil civil (art. 46.º, n.º 1, alínea *c*);

- O contrato especial de concessão para a constituição do direito de superfície (art. 46.º, n.º 1, alínea *d*);
- A ocupação (art. 37.º, n.º 1) ou o simples reconhecimento através de um acto administrativo relativamente ao domínio útil consuetudinário (arts. 37.º, n.º 2, e 47.º, n.º 2, da LT).

iii) Uma nota comum a todos estes actos ou negócios relativos às primeiras transmissões consiste no facto de serem obrigatoriamente onerosos (art. 47.º, n.º 1). No entanto, a LT prevê quatro situações em que podem ser gratuitos:

- Constituição do domínio útil consuetudinário quando seja objecto de simples reconhecimento pela entidade pública competente (art. 47.º, n.º 2, alínea *a*);
- Constituição de direitos fundiários em benefício de pessoas com recursos insuficientes (art. 47.º, n.º 2, alínea *b*);
- Constituição de direitos fundiários a pessoas com recursos insuficientes e que desejem integrar projectos de povoamento nas zonas menos desenvolvidas (art. 50.º, alínea *a*);
- Constituição de direitos fundiários a instituições de utilidade pública que prossigam fins de solidariedade social, culturais, desportivos ou religiosos (art. 50.º, alínea *b*).

Os direitos constituídos nestas duas últimas situações não podem ser objecto de transmissão (art. 63.º, n.º 1). Porém, excepcionalmente, podem ser transferidos por decisão da

autoridade competente, desde que o adquirente seja uma pessoa ou entidade que preencha as condições que justificaram a respectiva aquisição pelos ora transmitentes (art. 50.º, alíneas a) e b), *ex vi* art. 63.º, n.º 2, da LT).

b) Segundas transmissões

Comparado com o regime aplicável às primeiras transmissões, a LT prevê algumas especificidades quanto às segundas (ou terceiras) transmissões dos direitos fundiários, as quais são explicáveis de uma maneira geral pelo facto de os sujeitos intervenientes serem particulares e de gozarem em matéria dominial de uma liberdade contratual mais discricionária ou ampla do que as entidades públicas.

A primeira particularidade reside no facto as segundas transmissões não só poderem ser realizadas *inter vivos* ou *mortis causa* (art. 61.º, n.º 1), como serem gratuitas ou onerosas (arts. 47.º e 61.º, n.º 2, da LT).

Por outro lado, a LT não fixa qualquer princípio da taxatividade para os negócios jurídicos relativos às segundas transmissões, o que significa que vigora quanto a estas o princípio da liberdade contratual.

De referir ainda que a transmissão por via judicial dos direitos fundiários só produz efeitos quando acompanhada da correspondente autorização por parte da entidade competente (art. 62.º).

Por fim, as segundas transmissões apenas são válidas após o decurso de um prazo de cinco anos de aproveitamento efectivo do terreno, contados a partir da última transmissão e mediante autorização prévia da entidade competente (art. 48.º, n.º 5, da LT).

5. Relativamente à extinção dos direitos fundiários, o art. 64.º da LT enumera, de forma exemplificativa, as respec-

tivas causas, as quais são aplicáveis tanto às primeiras como às segundas transmissões. São elas:

- O decurso do prazo (caducidade);
- O não uso ou o não cumprimento dos índices de aproveitamento durante três anos consecutivos ou seis interpolados;
- Aplicação do terreno a fim diverso do que se destina;
- Não cumprimento do fim económico e social que justificou a respectiva atribuição;
- Expropriação por utilidade pública;
- Desaparecimento ou inutilização do terreno.

Como aquela norma da LT tem natureza meramente exemplificativa, os direitos fundiários podem extinguir-se ainda por outras causas previstas no Código Civil, designadamente por:

- Renúncia do respectivo titular;
- Reunião na mesma pessoa do direito de superfície (art. 1536.º, n.º 1, alínea *d*)) e do direito de propriedade ou do domínio directo e o domínio útil (art. 1513.º, alínea *a*)).

6. Relativamente à admissibilidade da posse no âmbito da Lei das Terras, é de salientar que, sendo aquela um instituto geral do sistema dos direitos reais, não será de estranhar a sua aplicação aos direitos fundiários regulados por aquela lei. Aliás, a LT faz alusão expressa à posse no art. 37.º, n.º 1, a propósito do domínio útil consuetudinário, e no art. 6.º, n.º 4, ao excluir a usucapião relativamente às terras integradas no domínio privado do Estado e das comunidades rurais ¹⁶.

¹⁶ Embora interligados, posse e usucapião são institutos juridicamente autónomos. Por isso, a exclusão do segundo não contende com a

Estas duas normas são suficientes para se concluir que, não obstante a falta de uma remissão geral, o instituto da posse regulado no Código Civil é aplicável no âmbito da LT.

Independentemente daquelas razões jurídico-formais, a posse não deixa de contribuir para a ordenação do domínio instituído por aquela lei. Basta atentar na possibilidade de ocorrerem vícios formais ou substanciais nos actos translativos dos direitos fundiários para que o adquirente passe a exercer poderes de facto sobre o terreno a título do direito real correspondente (isto é, do direito que teria adquirido validamente caso não se tivessem verificado irregularidades do acto translativo) e, por esse motivo, seja considerado um possuidor nos termos do Código Civil e merecedor da tutela que este diploma lhe confere.

Contudo, quando se trate das segundas transmissões que tenham por objecto terrenos urbanos — ou seja, de terrenos que já deixaram de pertencer ao domínio privado do Estado —, parece-nos não haver obstáculos ao reconhecimento da usucapião nos moldes fixados pelo Código Civil. Porém, na medida em que são bens intransmissíveis (art. 35.º, n.º 3, da LT), a aquisição da propriedade através da usucapião não é legalmente possível quando estão em causa terrenos rurais (art. 6.º, n.º 4, da LT).

Sumário: 1. A Lei das Terras e a natureza do direito de propriedade. 2. Relações entre o Código Civil e a Lei das Terras. 3. Terrenos concedíveis e terrenos não concedíveis. 4. Transmissão dos direitos fundiários.

existência do primeiro, como, por outro lado, o reconhecimento da posse não implica necessariamente a aquisição do correspondente domínio por usucapião. Para mais desenvolvimentos, veja-se, por todos, ORLANDO DE CARVALHO, *Direito das Coisas*, coordenação de Francisco Liberal Fernandes, Maria Raquel Guimarães e Maria Regina Redinha, Coimbra Editora, Coimbra, 2012, pág. 261 e s.

5. Extinção dos direitos fundiários. 6. O instituto da posse no âmbito da Lei das Terras.

Palavras-chave: direito de propriedade; transmissão de terrenos; extinção dos direitos; posse.

The property right in Angola: a general view of the Land Act

Abstract: The Land Act and the nature of property rights. 2. Relationship between the Civil Code and the Land Act. 3. Concessional and non concessional lands. 4. Transmission of land rights. 5. The termination of land rights. 6. Possession of land under the Land Act.

Keywords: property right; transmission of land rights; termination of land rights; possession.

Francisco Liberal Fernandes

Faculdade de Direito da Universidade do Porto