

Lei de Terras - Lei 19/97, de 1 de Outubro.

O direito a propriedade é um direito assegurado pela CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA (CRM), e a expropriação só pode acontecer quando se revista de fundamentos legais, e dá lugar a uma justa indemnização.

Nos termos do artigo 82.

1. A quem pertence a terra?

Segundo a lei, a terra pertence ao estado, e por isso, ninguém, para além do estado, pode ter a terra como coisa própria. Em outras palavras, nenhuma pessoa pode vender, dar como garantia ou tomar por falta de pagamento de dívida. Mas a pessoa pode vender, penhorar a ou hipotecar a propriedade, ou a coisa que estiver aí inserida.

Como consta do artigo 3º da Lei de Terra Lei nº 19/97, conjugado com o número 1 e 2 do artigo 109 da CRM.

2. O que fazer para ter acesso a terra?

Vimos que, a terra pertence ao estado, e os outros para adquirir a terra, devem ter o direito do uso e aproveitamento da terra (DUAT); este é um direito protegido pela constituição, para criação de riqueza para o bem-estar social.

Número 3 do Artigo 109º

3. Quem pode ter o direito de uso e aproveitamento da terra?

- O cidadão e comunidades locais;

Esses podem ter o direito de uso e aproveitamento da terra (DUAT) através de normas e práticas costumeiras, ou simples ocupação da terra, todavia, estas normas e práticas não podem conflitar com a Constituição.

Segundo artigo 12º, alínea a) da Lei de Terras, (Lei 19/97, de 1 de Outubro).

- Pessoas individuais ou empresas;

Esses podem ter o direito de uso e aproveitamento da terra (DUAT) através de uma autorização das autoridades,

Segundo artigo 12º da Lei de Terra alínea c).

4. Quais são os Requisitos para ter o direito de uso e aproveitamento da terra?

- Ser cidadão moçambicano ou estrangeiro;

Os moçambicanos podem ter o direito de uso e aproveitamento da terra (DUAT) por ocupação da terra de boa-fé por pelo menos dez anos. Pode haver outros requisitos também, depende se o terreno fica numa área rural ou urbana;

- Viver em Moçambique por pelo menos cinco anos, tratando-se de estrangeiros;
- Tratando-se de empresas estrangeiras deve ser constituída ou registada em Moçambique.

Segundo o artigo 12º da Lei de Terras, alínea b), sem ter documento de título de DUAT.

5. Onde não se pode ter o acesso ao direito de uso e aproveitamento de terra?

A limitação a esse direito chama-se "zonas de protecção". Não se pode ter o direito de uso e aproveitamento da terra nessas zonas, mas, pode-se obter uma licença especial para algumas actividades (artigo 8 do regulamento de lei de terra). Essas são zonas de domínio público que podem ser total ou parcial

As zonas de protecção total, nos termos do artigo 7º da Lei de Terra Lei 19/97, conjugado com o artigo 4 do regulamento de lei de terra (decreto nº 66/98 de 8 de Dezembro) são as áreas destinadas a actividades de conservação ou preservação da natureza e de defesa e segurança do Estado.

As zonas de protecção parcial, são todas mencionadas no artigo 8º da Lei de Terras 19/97 e, artigo 5 do respectivo regulamento.

6. Como provar o seu direito de uso e aproveitamento de terra (DUAT)?

A lei determina três maneiras de provar o DUAT.

1. Por apresentar o documento de título, se tiver

Sede: Av. de Maguiguana, N°1081, R/c, Maputo, [Tel:860789203](tel:860789203), Website:www.amac.org.mz, Email: geral@amac.org.mz BEIRA: Rua Ernesto de Vilhena, N° 209, 2 ª andar Pioneiros, [Tel:84 6877609](tel:846877609) ou do Coordenador [84 38 76 338](tel:843876338) Email; amacbeira@gmail.com.

2. Com testemunhos, que podem ser homens ou mulheres, membros das comunidades locais
3. Com peritagem.

No artigo 15º da Lei de Terras 19/97

7. Qual é o prazo para o direito de uso e aproveitamento de terra?

- Para actividades económicas, O DUAT tem um prazo máximo de 50 anos e é renovável uma vez, se a pessoa pedir, para um prazo igual, isto é, para mais 50 anos. Mas pode ser por menos tempo, se tiver sido dado menos tempo no princípio.

Segundo o artigo 17º parte 1 da Lei de Terras 19/97

- Se alguém pede o DUAT directamente as autoridades, primeiro eles dão uma autorização provisória; esta autorização tem prazo máximo de cinco anos (se você for moçambicano) ou dois anos (se você for estrangeiro). Durante este período a pessoa deve usar a terra conforme o pedido que fez; caso contrário, se não justificar, a autorização provisória pode ser cancelada e você não receberá indemnização por qualquer dinheiro gastado naquela terra

Artigos 25º até 27º da Lei de Terras 19/97).

8. Quando é que O DUAT não tem prazo?

- Se for Adquirido por ocupação pelas comunidades locais;
- Para a pessoa mesma viver lá;
- E Para moçambicanos individuais explorarem a terra para eles e suas famílias.

Número 2, artigo 17º da Lei de Terras 19/97

9. Quando é que o DUAT termina?

O DUAT termina quando acontecem situações abaixo, Nos termos do artigo 18º da Lei de Terras 19/97:

1. Se a pessoa não cumprir, durante o prazo estabelecido na aprovação, com o plano de investimento que fez (mesmo que pagasse os impostos fiscais necessárias)
2. Cancelamento por motivos de interesse público, com pagamento (antes do cancelamento) de justa indemnização e/ou compensação

3. Se o prazo do título original ou renovação acabou
4. Se é renunciado

Se o DUAT terminar, todo o investimento ou melhoramento que a pessoa não pode remover passam a ser propriedade do Estado.

10. Pode se ter o direito de uso e aproveitamento de terra sem um documento formal?

Sim. A falta de documento não impede que as pessoas tenham o DUAT, porque existe uma outra forma de adquirir, que é através da simples ocupação.

Como prevê o numero 2 do artigo 17 da lei de terra, que por sua vez temete ão artigo 12 da mesma lei.

REASSENTAMENTO

Por que uma pessoa pode ser expropriada?

Primeiro explicar o que é expropriação

Artigo 20º da Lei de Ordenamento do Território 19/2007 e artigo 10º do Regulamento Sobre o Processo de Reassentamento Resultante de Actividades Económicas, Decreto 31/2012

Uma pessoa pode ser expropriada por causa de interesse necessidade ou utilidade pública no processo de ordenamento territorial, ou por causa de actividades económicas.

No ordenamento territorial, quais direitos tem uma pessoa expropriada?

Artigo 20º da Lei de Ordenamento do Território 19/2007 e artigo 70º do Regulamento da Lei de Ordenamento do Território Decreto 23/2008

Tem direito a uma justa indemnização, que inclui o valor das coisas expropriadas mesmas e também dos ganhos perdidos. A indemnização deve ser paga antes da transferência da propriedade.

Quais direitos tem o povo no processo de ordenamento territorial?

Artigos 21º até 23º Lei de Ordenamento do Território 19/2007

Sede: Av. de Maguiguana, N°1081, R/c, Maputo, [Tel:860789203](tel:860789203), Website:www.amac.org.mz, Email: geral@mac.org.mz BEIRA: Rua Ernesto de Vilhena, N° 209, 2 ª andar Pioneiros, [Tel:84 6877609](tel:846877609) ou do Coordenador [84 38 76 338](tel:843876338) Email; amacbeira@gmail.com.

- Informação (inclui cópias de documentos pedidos)
- Participação pública
- Se tem interesses que podem ser danos pelo plano, tem direito de queixar às autoridades

Quais direitos tem uma pessoa expropriada por actividades económicas?

Artigo 10º do Regulamento Sobre o Processo de Reassentamento Resultante de Actividades Económicas, Decreto 31/2012

- O seu nível de renda reestabelecido (igual ou acima de antes);
- O seu padrão de vida restaurado (igual ou acima de antes);
- Ser transportado com as suas coisas para o novo local de residência;
- Viver num espaço físico infra-estruturado, com equipamentos sociais;
- Espaço para praticar as suas actividades de subsistência;
- Dar opinião em todo o processo de reassentamento.

O que deve ter o novo lugar para alguém expropriada por actividades económicas?

Artigos 16º até 18º do Regulamento Sobre o Processo de Reassentamento Resultante de Actividades Económicas, Decreto 31/2012

- Casas devem ser de tipo III, com um tamanho de pelo menos um tamanho de 70m², e construídas de material convencional
- A parcela deve ter um tamanho de pelo menos 800m² nas áreas urbanas e 5000m² nas áreas rurais
- Acesso frontal à via de acesso
- Ventilação natural
- Acesso à água
- Acesso a outras infra-estruturas
- O reassentamento é proibido em áreas com impactos ambientais significativos, ex. erosão ou inundações

Transferência

Sede: Av. de Maguiguana, N°1081, R/c, Maputo, [Tel:860789203](tel:860789203), Website:www.amac.org.mz, Email: geral@mac.org.mz BEIRA: Rua Ernesto de Vilhena, N° 209, 2 ª andar Pioneiros, [Tel:84 6877609](tel:846877609) ou do Coordenador [84 38 76 338](tel:843876338) Email; amacbeira@gmail.com.

O direito de uso e aproveitamento da terra pode ser herdado?

Número 1 do artigo 16º da Lei de Terras 19/97

Sim, o direito de uso e aproveitamento da terra pode ser herdado, sem diferença entre homens e mulheres.

Pode vender a terra?

Números 1 e 2 do artigo 109º da Constituição da República de Moçambique, número 2 do artigo 16º da Lei de Terras 19/97

Toda a terra em Moçambique pertence ao Estado, assim não pode vender terreno em si. Mas, pode vender alguma estrutura no terreno. Tem que fazer por escritura pública, e pode precisar de autorização do Estado.

Quando precisa de autorização para transferir o direito de uso e aproveitamento da terra?

Número 4 artigo 16º da Lei de Terras 19/97, artigo 35º do Regulamento do Solo Urbano Decreto 60/2006

Se alguém transfere um prédio urbano (onde a renda vem sobretudo da estrutura e não a terra mesma), o DUAT para aquele terreno é automaticamente transferido também. Mas, precisa de pagar encargos fiscais e ter um averbamento da transmissão no título (se tem documento de título).

Para qualquer outra infra-estrutura, para transferir o DUAT tem que obter autorização do governo. A transmissão deve ser averbada no título (se tem documento de título).

Pode fazer hipoteca na terra?

Números 1 e 2 do artigo 109º da Constituição da República de Moçambique, número 5 do artigo 16º da Lei de Terras 19/97

Não pode fazer hipoteca sobre a terra mesma, porque toda a terra pertence ao Estado. Mas, pode fazer hipoteca sobre qualquer infra-estrutura naquela terra que construiu ou legalmente adquiriu.