

DIÁRIO DA



REPÚBLICA

S. TOMÉ E PRÍNCIPE

PREÇO DESTE NÚMERO — Db. 140,00

A correspondência respeitante à publicação dos anúncios no *Diário da República*, cuja assinatura sua falta de renovação, deve ser dirigida à Empresa de Artes Gráficas — Caixa Postal n.º 28 de Tomé.

proje das assinaturas fora do País está la impertinente para o porte de correio.

	Ano	Semestre	Trimestre
Dentro do País	Db. 2400,00	1200,00	600,00
No estrangeiro incluindo			
Taxa	Db. 5620,00	2760,00	1372,00

Os números publicados antes de ser tomada a assinatura, são considerados venda avulsa.

Anúncio — por cada linha de corpo 8 — Db. 12,00 (as repetições têm o desconto de 50%).

Em conformidade com a lei, cobrar-se-á uma % sobre o preço de anúncio.

Anúncio algum será publicado sem que venha acompanhado de seu custo previsto e assim será, quando houver espaço disponível para isso.

Assembleia Nacional

Leis n.ºs 3 e 4/91.

Presidência da República

Decreto Presidencial n.º 9/91.

Exonera do cargo de Embaixador Extraordinário e Plenipotenciário da República Democrática de S. Tomé e Príncipe nas Repúblicas Gabonesa, da Guiné Equatorial e dos Camarões, o Senhor José Fret Lau Chong.

Decreto Presidencial n.º 10/91.

Cria um lugar de Adido de Imprensa letra «F» no quadro de pessoal do Gabinete do Presidente da República.

Decreto Presidencial n.º 11/91.

Nomeia Maria Cristina Barbosa e Maria Margarete Rodrigues para em comissão de serviço, desempenharem respectivamente as funções de Secretária particular e de Adido de Imprensa do Gabinete do Presidente da República.

Conselho de Ministros

Decreto n.º 36/91.

Extingue a Direcção Nacional de Segurança.

Decreto n.º 37/91.

Cria o Serviço Nacional de Informação.

Decreto n.º 38/91.

Cria o Serviço de Migração e Fronteira.

Decreto n.º 39/91.

Designa determinados individualidades para o Conselho de Administração da ENAPORT.

Ministério dos Negócios Estrangeiros e Cooperação

Direcção dos Serviços Administrativos e Consulares.

Ministério dos Assuntos Sociais

Despachos n.ºs 50 e 51/91.

Direcção dos Recursos Humanos Sector da Educação.

Ministério dos Assuntos Económicos e Financeiros

Direcção dos Assuntos Jurídicos Internacionais.

Direcção das Alfândegas.

Ministério da Justiça, Trabalho e Administração Pública

Despacho n.º 52, 53, 54, 55, 56 e 57/91.

Departamento de Administração, Finanças e Serviços Internos.

Ministério do Equipamento Social e Ambiente

Despacho.

Instituto Nacional de Meteorologia.

Ministério para a Região do Príncipe

Departamento Administrativo e Económico.

Tribunal Superior de Recurso

Secretaria.

Publicações e avisos oficiais

Ministério dos Assuntos Económicos e Financeiros

Anúncio.

Anúncios Judiciais e Outros

ASSEMBLEIA NACIONAL

Lei n.º 3/91

Tornando-se necessário criar um quadro jurídico institucional regulador da propriedade fundiária;

Considerando a necessidade não só de regulamentação do regime de distribuição e utilização de terras actualmente pertença do Estado mas também as que pela sua natureza devam constituir o domínio público do Estado e por isso fora de qualquer tipo de apropriação;

Convido definir os princípios básicos da criação de reservas;

Nestes termos, no uso da competência exclusiva que lhe é atribuída pela alínea g) do artigo 87.º da Constituição, a Assembleia Nacional aprova a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Dos terrenos do Estado

Secção I

Domínio público

Artigo 1.º

Terrenos do domínio público

Pertencem ao domínio público do Estado:

- a) Os terrenos correspondentes aos leitos dos rios e das águas marítimas;
- b) A plataforma submarina;
- c) Os terrenos das ilhotas e mouchões formados junto à costa;
- d) Os terrenos das zonas territoriais reservadas para a defesa militar;
- e) Os terrenos ocupados por estradas e caminhos públicos, bem como os ocupados por aeroportos e aeródromos de interesse público.

Artigo 2.º

Uso privativo

1. Os terrenos pertencentes ao domínio público do Estado só podem ser objecto de uso privativo nos casos e conforme as regras estabelecidas nos números seguintes.

2. As autorizações de uso privativo de terrenos do domínio público do Estado só poderão ser concedidas a título precário.

3. As autorizações de uso privativo de terrenos do domínio público do Estado obrigam sempre os seus beneficiários ao pagamento de uma caução ou garantia equivalente, por forma a garantir a indemnização de quaisquer perdas e danos emergentes de mau uso.

4. A utilização do leito marítimo e da plataforma submarina só pode ser autorizada por decreto-lei do Conselho de Ministros.

5. As autorizações de uso privativo de terrenos do domínio público do Estado estabelecerão, sempre, as condições a que o uso se subordinará.

Artigo 3.º

Autarquias

Os terrenos referidos nas alíneas c), d) e e) do artigo 1.º deste diploma podem ser desintegrados do domínio público do Estado e incluído no domínio público das autarquias mediante lei adequada.

Secção II

Domínio privado

Artigo 4.º

Terrenos do domínio privado

1. Pertencem ao domínio privado do Estado:

- a) Os terrenos onde se encontrem implantados os edifícios públicos;

b) Os terrenos onde se situem explorações agrícolas do Estado;

c) Os terrenos que directa ou indirectamente tenham sido objecto de nacionalização;

d) Os terrenos vagos;

e) Os demais terrenos cujos proprietários não sejam entidades privadas.

2. Para efeitos da alínea b) do número anterior, consideram-se explorações agrícolas do Estado, tanto as que são de exploração directa pelos serviços, como as que são levadas a cabo por empresas estatais autónomas ou empresas arrendadas pelo Estado com ou sem personalidade jurídica.

3. Terrenos vagos são todos aqueles que, não pertencendo ao domínio público, nem se inserindo nas alíneas a), b) e c) do número 1 deste artigo, também não se encontram submetidos a qualquer uso ou ocupação privada.

CAPÍTULO II

Das Reservas

Artigo 5.º

Noção

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

2. Consideram-se totais as reservas em que não é permitido qualquer uso ou ocupação por entidades públicas ou privadas, salvo os necessários à sua conservação ou exploração para fins científicos ou turísticos.

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

4. Na constituição e delimitação de reservas podem incluir-se terrenos do domínio público, sem prejuízo do regime especial a que estes estão sujeitos.

Artigo 6.º

Reservas totais

Serão reservas totais, os parques nacionais e as reservas naturais que vierem a ser criadas.

Artigo 7.º

Reservas parciais

Serão reservas parciais as que vierem a ser criadas como:

- a) Reservas para expansão urbana;
- b) Reservas florestais de harmonia com a legislação especial relativa a florestas;
- c) Reservas para aproveitamento hidroeléctricos ou hidroagrícolas.

Artigo 8.º

Reservas de expansão urbana

As reservas para expansão urbana devem ser constituídas tendo em vista a tendência natural da expansão de centros urbanos e povoações, nelas se incluindo zonas

de protecção de captação de águas para abastecimento das populações respectivas.

Artigo 9.º

Reservas para aproveitamentos hídricos

1. As reservas para aproveitamento hidroelétrico ou hidroagrícola podem ser estabelecidas em terrenos adjacentes aos troços de cursos de água que se mostrem apropriados para esse efeito.

2. Após a sua criação, os terrenos destas reservas que sejam pertença do Estado só poderão ser ocupados pelos serviços ou empresas a quem fôr confiada a construção ou a utilização dos aproveitamentos hidroelétricos ou hidroagrícolas, ou ser objecto de contrato de arrendamento nos termos do artigo 20.º deste diploma.

Artigo 10.º

Coexistência de reservas

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

Artigo 11.º

Criação de reservas

As reservas são criadas ou levantadas por decreto-lei do Governo.

CAPÍTULO III

Disposição de terrenos do domínio privado do Estado

Artigo 12.º

Regimes de disposição

1. Os terrenos do domínio privado do Estado referidos nas alíneas *b)*, *c)*, *d)* e *e)* do artigo 4.º deste diploma, podem ser objecto de disposição a favor de particulares, nos regimes contratuais seguintes:

- a)* venda;
- b)* aforamento;
- c)* concessão;
- d)* arrendamento;
- e)* direito de superfície.

2. Os contratos de aforamento, de arrendamento e de direito de superfície são regidos pelas disposições aplicáveis do Código Civil com as alterações e adaptações decorrentes deste diploma.

3. O contrato de concessão é um contrato administrativo oneroso pelo qual o Estado cede a exploração temporária de uma parcela de terra para que o concessionário exerça os direitos inerentes a exploração, nomeadamente, os de uso, fruição e administração.

No termo do contrato de concessão ou das suas prorrogações, o imobilizado corpóreo adquirido pelo concessionário, reverterá, livre de quaisquer ónus ou encargos para o Estado.

Artigo 13.º

Condições de Aplicação do Regime de Venda

A aplicação do regime de venda fica condicionada a aprovação na Assembleia Nacional de um Regulamento

circunstanciado, a apresentar pelo Governo, sobre os termos e condições em que a mesma se deverá processar.

Artigo 14.º

Forma Contratual

Todos os contratos são obrigatoriamente reduzidos a escrito.

Artigo 15.º

Competência do Governo

1. Compete ao governo proceder à disposição dos terrenos do Estado, nos termos deste diploma, definindo as condições, a que a mesma deve obedecer.

2. Pode o governo delegar em pessoa colectiva de direito público ou privado de capitais maioritariamente públicos, a execução das medidas de disposição definidas nos termos do número anterior.

Artigo 16.º

Competência das autarquias

Lei especial pode atribuir às autoridades locais e à Autarquia Especial do Príncipe, algumas competências nesta matéria.

Artigo 17.º

Terrenos urbanos

1. A disposição de terrenos em zonas urbanas ou reservas para a sua expansão só pode efectuar-se por venda, aforamento ou direito de superfície.

2. O direito de superfície a que se refere o número anterior será constituído por prazo não inferior a cinquenta anos, a estabelecer em função das características das construções a erigir, sendo a fixação do prazo estabelecido no acto da sua constituição, podendo ser prorrogado pelos períodos e nos termos que forem conveniados nesse mesmo acto.

Artigo 18.º

Terrenos em exploração

Os terrenos onde se situem quaisquer estabelecimentos, seja qual for a sua natureza, só podem ser objecto de venda ou de concessão.

Artigo 19.º

Prazo de concessão

Na fixação do prazo da concessão, atender-se-á ao período necessário à amortização dos investimentos previstos e que sejam condição prévia da concessão.

Artigo 20.º

Arrendamento de terrenos situados em reservas parciais

1. Os terrenos situados no interior dos perímetros de reservas parciais podem ser objecto de arrendamento enquanto aqueles não forem aplicados aos fins para que foram reservados.

2. Os arrendamentos a que se refere o número anterior conterão, obrigatoriamente, uma cláusula de caducidade automática quando os terrenos se tornem necessários aos fins da reserva.

Artigo 21.º

Obrigatoriedade da execução de obras

1. Os terrenos ou parcelas de terreno cedidos para construção obriga os seus beneficiários a iniciarem as obras no prazo de um ano e a terminá-las no prazo de cinco, podendo estes prazos serem prolongados por mais um ano, quando existem circunstâncias justificativas.

2. Os prazos estabelecidos no número anterior poderão ser alargados quando o projecto de construção pela sua envergadura e grandeza, careça, justificadamente, de prazos maiores.

3. A prova do início das obras é obrigatória por parte dos beneficiários e será feita por certidão da entidade administrativa competente.

4. A falta do cumprimento dos prazos estabelecidos para o início e conclusão das obras implica a reversão dos terrenos a favor do Estado sem que aos beneficiários assista o direito de serem reembolsados das quantias pendidas nos termos do contrato.

Artigo 22.º

Negociabilidade de direitos

Todos os direitos adquiridos pelos beneficiários sobre os terrenos são negociáveis com as limitações previstas nos artigos seguintes.

Artigo 23.º

Aforamento

1. Os direitos decorrentes do aforamento só podem ser negociados pelos seus titulares após dez anos, salvo se antes de decorrido este prazo tiver sido dado aproveitamento total ao terreno.

2. Para efeitos do disposto na parte final do número anterior, a prova do aproveitamento dos terrenos será feita, a requerimento do interessado, pelos serviços ou entidade que superintenda na disposição de terrenos do Estado em favor dos particulares, que pode solicitar a colaboração de técnicos dos departamentos governamentais competentes nos sectores de actividade reflectidos no aproveitamento.

3. Considera-se que um terreno se encontra totalmente aproveitado quando tiverem sido executados os programas de ocupação ou de utilização que tenham sido condição da sua atribuição ou, na falta destes, quando o terreno se encontre totalmente explorado ou ocupado em conformidade com as suas potencialidades e com a legislação referente à natureza da exploração ou ocupação.

4. O prazo estabelecido no número 1 deste artigo não se aplica aos aforamentos que tenham por objecto exclusivo terrenos destinados à construção, os quais observarão, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 16.º.

Artigo 24.º

Trespasse e subconcessão

1. A concessão pode ser, total ou parcialmente, definitiva ou temporariamente, objecto de trespasse ou

subconcessão, mediante prévia autorização do serviço ou entidade concedente.

2. No trespasse, considerar-se-ão transmitidos, para o novo concessionário, os direitos e obrigações do anterior, assumindo aquele, ainda, todos os deveres e encargos que, porventura, lhe venham a ser impostos como condição para a autorização do trespasse.

3. Na subconcessão, o concessionário manterá os direitos e continuará sujeito às obrigações emergentes do contrato de concessão.

Artigo 25.º

Direito de preferência

1. O Estado gozará sempre do direito de preferência, em primeiro grau, na alienação do direito de superfície por acto entre vivos e na adjudicação em liquidação e partilha de sociedade.

2. Os actos praticados, sem que haja sido facultado o direito de preferência nos termos do número anterior, são anuláveis.

Artigo 26.º

Preços, foros e rendas

1. Os preços, foros e rendas a estabelecer consoante os contratos serão calculados segundo tabelas fixadas em regulamentação complementar, tendo em atenção a localização, potencialidades de exploração e utilização dos terrenos.

2. Quando a disposição dos terrenos deva ser feita por hasta ou concurso público, os montantes calculados nos termos do número anterior constituirão a respectiva base de licitação.

Artigo 27.º

Pagamentos

1. Os contratos estabelecerão as condições e prazos de pagamento das prestações periódicas a que houver lugar.

2. O montante das prestações a que se refere o número anterior serão revistas anualmente, pela fixação no contrato de uma percentagem de actualização automática.

Artigo 28.º

Remissão

Os foros podem ser remidos, a requerimento dos interessados, desde que o aforamento tenha pelo menos dez anos ou o terreno se encontre totalmente aproveitado ou ocupado.

CAPÍTULO IV

Da Legitimidades para adquirir direitos sobre os terrenos

Artigo 29.º

Entidades com legitimidade.

1. Podem adquirir direitos sobre os terrenos do Estado:

- a) Os cidadãos nacionais;
- b) Os cidadãos estrangeiros, com as limitações previstas neste diploma e demais legislação em vigor;
- c) As sociedades comerciais nacionais ou estrangeiras legalmente estabelecidas no país, desde que a utilização pretendida para os terrenos não seja estranha ao seu objecto social;
- d) As pessoas colectivas de direito público ou de direito privado não incluídas na alínea anterior, que tenham capacidade de gozo de direitos.

2. Os cidadãos estrangeiros não podem ser beneficiários de mais de uma parcela cuja área máxima não pode ultrapassar dois hectares, salvo quando a utilização e exploração de terrenos estiver prevista em projectos de investimento devidamente autorizados em conformidade com a legislação em vigor.

3. Para efeitos deste diploma, nomeadamente para os vistos nos números anteriores, não se consideram estrangeiros, os cidadãos de outros Países que residem habitualmente ou se encontram estabelecidos há mais de dez anos em S. Tomé e Príncipe.

4. Só as sociedades comerciais com estrutura financeira adequada podem ser beneficiárias de terrenos do Estado com área superior a cinquenta hectares.

Artigo 30.º

Pessoas singulares

1. Os terrenos com área inferior a dois hectares, que sejam exclusivamente destinadas a fins agrícolas, só podem beneficiar pessoas singulares.

2. Cada pessoa não pode ser beneficiário de mais de um terreno, nas condições referidas no número anterior.

Artigo 31.º

Pedido

Interessados em parcelas de terreno agrícola, com os limites referidos no artigo anterior, requerê-las-ão à entidade que detenha os poderes de disposição, indicando a cultura a que pretendem destinar a parcela requerida e juntando a documentação que, por regulamento, possa ser exigida.

CAPÍTULO V

Das formas da disposição

Artigo 32.º

Formas de disposição

A disposição de terrenos do Estado a favor de particulares pode efectuar-se mediante:

- a) Ajuste directo;
- b) Hasta pública;
- c) Concurso Público.

Artigo 33.º

Hasta pública e ajuste directo

1. A disposição de terrenos destinados, exclusivamente à construção para habitação será feita mediante

hasta pública ou ajuste directo por licitação sobre a importância que tiver sido fixada nos termos do artigo 26.º.

2. A disposição de terrenos não compreendidos no número anterior e que não deva fazer-se por concurso público poderá fazer-se por ajuste directo, salvo se houver mais que um interessado ou candidato, caso em que será efectuada por hasta pública.

3. Aplicar-se-á à hasta pública, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo seguinte.

Artigo 34.º

Processo de concurso

1. O processo de concurso inicia-se pela publicação das condições do concurso através de aviso publicado no *Diário da República* e divulgação na imprensa escrita, na rádio e na televisão, bem como pela afixação de editais na sede de serviços públicos e igrejas ou outros lugares de culto da região onde se situam os terrenos.

2. Nos concursos que tenham por objecto terrenos agrícolas com uma área superior a dez hectares, os candidatos apresentarão obrigatoriamente um plano técnico-económico da sua exploração e ocupação, indicando as fontes de financiamento respectivo.

Artigo 35.º

Concurso público

O concurso público é o procedimento obrigatório quando se trate de terrenos com área superior a dois hectares ou se neles se encontrarem implementadas quaisquer estruturas industriais, agroindustriais ou aeronavegatórias, salvo se, por circunstâncias sócio-económicas especiais, o Conselho de Ministros autorizar que o contrato respectivo se celebre por ajuste directo.

Artigo 36.º

Reclamação de direitos

Dentro do prazo fixado para a entrega das propostas, o qual nunca poderá ser inferior a quarenta e cinco dias, qualquer interessado poderá reclamar contra a violação dos seus direitos.

Artigo 37.º

Obrigatoriedade de demarcação prévia

1. Os contratos só podem ser celebrados depois de as parcelas de terreno terem sido delimitadas com marcas perimetrais.

2. A planta da parcela constitui anexo obrigatório dos contratos.

Artigo 38.º

Configuração da demarcação

As parcelas de terreno devem ser dadas, quando possível, a configuração de polígonos de poucos lados, de preferência quadriláteros.

CAPÍTULO VI

Do registos de direitos e onus

Artigo 39.º

Obrigatoriedade de registo

1. Os direitos e onus sobre os terrenos conferidos por contratos celebrados ao abrigo deste diploma, estão obrigatoriamente sujeitos a registo.

2. Nenhum acto sujeito a registo, nos termos deste diploma, produz efeito contra terceiros senão depois da data do registo respectivo.

Artigo 40.º

Penhora e hipoteca de direitos

Os direitos a que se refere o artigo anterior podem ser objecto de penhora ou hipoteca, nos termos da lei, observando-se as limitações decorrentes da sua própria natureza e deste diploma.

Artigo 41.º

Servidões

Os beneficiários de terrenos do Estado são obrigados a registar e conservar as servidões que nelas existam e constem das respectivas plantas ou processos.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 42.º

Unidade de cultura

A alienação, divisão ou partilha de terrenos agrícolas adquiridos nos termos deste diploma observará, sempre, a unidade correspondente à unidade de cultura que pela sua localização e cultura dominante for fixada em lei ou regulamento.

Artigo 43.º

Disposição gratuita de terrenos

1. Pode o governo dispor, gratuitamente, de parcelas de terreno com áreas não superiores a dois hectares a favor de trabalhadores licenciados em virtude de projectos ou programas de reconversão das empresas ou serviços.

2. Para efeitos do número anterior terão preferência os trabalhadores licenciados que contém, pelo menos três anos de trabalho ininterrupto no sector de actividade ou se insiram na empresa ou serviço.

Artigo 44.º

Propriedade privada

1. Todos os terrenos não englobados nos artigos 1.º e 4.º deste diploma são propriedade privada, assim se considerando, nomeadamente:

a) As glebas;

b) Os terrenos rústicos ou urbanos que não tenham sido objecto de medidas de nacionalização;

2. A propriedade dos terrenos a que se refere o número anterior prova-se segundo os meios e as formas legalmente permitidos.

Artigo 45.º

Prescrição e acessão imobiliária

Sobre os terrenos do Estado não podem ser adquiridos direitos por meio de prescrição ou de acessão imobiliária.

Artigo 46.º

Decreto-Lei n.º 32/87

1. Os actuais detentores de «Títulos de Posse e Aproveitamento de Terras» conferidos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 32/87 mantêm o direito à utilização e ocupação dos terrenos respectivos no regime de concessão, com observância do disposto nos números seguintes.

2. Todos os concessionários de parcelas de terrenos com área superior a dez hectares têm um prazo de seis meses para cumprir o disposto no número 2 do artigo 34.º.

3. Se decorrido o prazo previsto no número anterior, o concessionário não apresentar os planos técnico-económicos nem os programas de financiamento, as concessões serão renegociadas, devendo ser restringidas as áreas efectivamente aproveitadas ou até ao limite das que, nos termos deste diploma, podem ser objecto de disposição a favor de particulares, mediante ajuste directo.

Artigo 47.º

Ficam revogadas as legislações que contrariam o presente diploma.

Artigo 48.º

Este diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

S. Tomé, aos 4 de Junho de 1991. — O Presidente da Assembleia Nacional, *Leonel Mário d'Alva*.

Promulgado em 28 de Junho de 1991.

Publique-se.

O Presidente da República, MIGUEL ANJOS TROVOADA.

Lei n.º 4/91