



REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE
MINISTÉRIO DA AGRICULTURA

**PROPOSTA DE REGULAMENTO DE PROCEDIMENTOS PARA A AUTORIZAÇÃO
DE CONTRATOS DE CESSÃO DE EXPLORAÇÃO NO CONTEXTO DO DIREITO
DE USO E APROVEITAMENTO DA TERRA**

Maputo, Março de 2014

Fundamentação

1. O quadro jurídico sobre a terra está alicerçado em dois princípios Constitucionais fundamentais, segundo os quais “a terra é propriedade do Estado” e “a terra não deve ser vendida, ou por qualquer outra forma alienada, nem hipotecada ou penhorada” (artigo 109 da CRM).
2. Decorre desse conjunto de comandos Constitucionais que o acesso e uso e aproveitamento da terra, bem como a garantia da sua posse pelos cidadãos, se processem sob o signo do regime de “autorização e reconhecimento”.
3. Em termos práticos, o Estado deve intervir em tudo o que tenha a ver com a “constituição, exercício, modificação, transmissão e extinção do direito de uso e aproveitamento da terra-DUAT” (artigo 2 da Lei n.º. 19/97, de 1 de Outubro, Lei de Terras).
4. Essa intervenção é feita através das várias entidades competentes do Governo (autoridade central ou local) e das autarquias locais., a quem lhes foram dados, por lei, poderes específicos para a concessão de DUATs (via titulação) ou reconhecimento de DUATs (via delimitação e certificação).
5. A experiência acumulada de mais de 15 anos de implementação desse quadro, mostra que ao nível da própria Lei de Terras e dos seus dois principais regulamentos, o Regulamento da Lei de Terras, aprovado pelo Decreto n.º. 66/98, de 8 de Dezembro; e o Regulamento do Solo Urbano, aprovado pelo Decreto 60/2006, de 26 de Dezembro; estão suficientemente desenvolvidos os procedimentos legais a serem seguidos quer pelas autoridades competentes quer pelos interessados no que tange à “constituição” ou concessão de DUATs ou ao reconhecimento de DUATs.
6. Mas o mesmo não se pode dizer quanto à “transmissão” do direito de uso e aproveitamento da terra, e onde se contata ainda um grande défice em termos de regulamentação dos respectivos procedimentos de autorização, o que, na hora de implementação, traz dificuldades tanto para os cidadão como para o próprio Estado.
7. São de se imaginar as consequências para a economia e o clima de negócios que decorrem do défice de regulamentação apontado, daí a necessidade de se vir com a presente proposta.
8. O Regulamento proposto parte do princípio de que, segundo a Lei de Terras, a terra em si e o direito que sobre ele incide, o DUAT, não se transmitem directa e livremente, salvo por via da herança (artigo 16 da LT).
9. Segundo a mesma lei nas outras situações em que a terra se transmite é sempre por via indirecta, com ou sem prévia autorização/reconhecimento da entidade competente.
10. Com efeito, a transmissão indirecta do terreno sem necessidade de prévia autorização/reconhecimento, opera-se com a “...a transmissão do imóvel situado em prédios urbanos”. Este diploma não visa regulamentar estas transmissões, pois nos parecem tratar-se de situações suficientemente esclarecida na lei, se bem que, na hora da implementação, subsistem ainda algumas dúvidas sobre o que é um “imóvel”, um “prédio urbano”, etc., dando lugar a alguns aproveitamentos e recurso a “expedientes” técnico- jurídicos tendentes a contornar a lei. Em resposta, o Regulamento remete o esclarecimento de tais dúvidas para um Diploma Complementar a ser aprovado pelos Ministros da Agricultura, das Obras Públicas e Habitação, da Coordenação da Accção Ambiental, da Administração Estatal, das Finanças e da Justiça. Se sugere que o mesmo diploma complementar se ocupe das

necessárias medidas de alinhamento do processo Cadastral com o processo das escrituras públicas dos contratos de cessão de exploração junto das Conservatórias do Registo Predial.

11. A transmissão indirecta da terra com prévia autorização/reconhecimento, opera-se, 1) através da transmissão “das infra-estruturas, construções e benfeitorias nela existentes” e 2) com a transmissão de actividades ou empreendimentos que estavam previstos ou que têm lugar no terreno.
12. A primeira das duas situações está explicitamente referida na Lei de Terras, não só relativamente à necessidade da autorização mas também da necessidade de escritura pública dos contratos relativos à transmissão de tais infra-estruturas, construções e benfeitoria. O presente Regulamento não se ocupa desta questão, mas remete para o diploma complementar já acima referenciado o esclarecimento das questões técnicas que aí se colocam.
13. A segunda situação transmissão indirecta da terra ou do DUAT com prévia autorização, opera-se com a transferência de actividades ou empreendimentos económicos, previstas ou em curso num terreno. Esta questão não foi directamente tratada na Lei de Terras, mas foi assim entendido pelo Regulamento da Lei de Terras através do conceito de “contrato de cessão de exploração” [n.ºs. 4 e 5 do artigo 15 e alínea d) do n.º 2 do artigo 20]. Mas também o próprio Regulamento da Lei de Terras não mais além disso, deixando ainda mais dúvidas para os implementadores e os cidadãos.
14. Mas estamos perante um fenómeno jurídico presente e incontornável decorrente da dinâmica social, mais precisamente, do papel da terra no contexto das actividades económicas e dos negócios.
15. Na realidade e juridicamente falando, são fenómenos ou transações comerciais que ocorrem a montante do DUAT mas cujos efeitos se projectam directamente sobre a terra, concretamente quanto à situação de titularidade, ao fim para a qual ela foi inicialmente destinada, ao conteúdo e termos do respectivo plano de exploração, aos prazos, aos benefícios económicos decorrente do seu uso e aproveitamento, ao cumprimento das obrigações dos utilizadores da terra perante o Estado, etc. Esses fenómenos a montante visam de facto a actividade ou empreendimento económicos de vária ordem: agro-pecuários, florestais, projectos de urbanização, construção de um imóvel, instalação de equipamentos ou infra-estruturas, indústria, turismo, etc. etc.
16. Assim, a regulamentação proposta não visa a transmissão directa da terra ou de DUATs. Mas sim das situações contratuais que podem afectar a situação jurídica da terra e o seu efectivo uso e aproveitamento.
17. E havendo necessidade de defender a integridade da terra como um bem que não entra no livre comércio”, o Estado tem a obrigação de intervir naquelas transações com dois objectivos fundamentais: 1) facilitar o funcionamento da economia e dos negócios ao não impedir sem mais e nem menos que tais transações comerciais ocorram, e 2) oferecer um quadro de garantias jurídicas para as partes que entram nessas transações em termos de direitos e obrigações que têm um para com outro.
18. Como conciliar estes dois fenómenos aparentemente contraditórios numa economia de mercado? A resposta é: através da sua regulamentação, facilitando o que é possível e vedando o que não é permitido por lei através de um diploma como o que aqui se propõe.
19. Em termos de estrutura e principal conteúdo do diploma proposto, temos:

Capítulo I: das “Disposições gerais”

- *Definições de Cessão de exploração*, como a cedência temporária, com ou sem contra-partida, de um DUAT sobre um terreno em resultado de um contrato sobre uma actividade ou empreendimento económico nele em vista ou em curso.
- *Âmbito*, o Regulamento proposto tido como um diploma complementar no quadro da implementação do Regulamentos da Lei de Terras e do Regulamento do Solo Urbano, sendo aplicável a todo o território nacional incluindo para as zonas urbanas.
- *Objecto*, a cessão de exploração como algo que visa a transmissão de direitos sobre uma actividade ou empreendimento económico, seja agro-pecuária, florestal, de desenvolvimento urbanístico, turístico, de construção de um imóvel, de implantação de máquinas e equipamentos tecnológicos ou de outro tipo de infra-estruturas, de implantação de um parque industrial ou logístico, ou outra, previsto ou em curso num determinado terreno, cuja consumação traz implicações sobre a situação jurídica do terreno em causa.
- *Sujeitos*: o mecanismo do contrato de cessão de exploração aproveita a todos os sujeitos na Lei de Terras nas condições e requisitos aí previstos, no caso especial para as pessoas estrangeiras;
- *Identidade do Direito de Uso e Aproveitamento da Terra*: durante a vigência do contrato de cessão de exploração o direito de uso e aproveitamento da terra mantém-se na esfera jurídica do seu titular e, nesses termos, o mesmo não pode ser celebrado para valer fora dos limites do prazo estabelecido para sua duração nos termos da lei ou da respectiva autorização ou reconhecimento.

Capítulo II, dos “Requisitos materiais “

- *Requisitos para a autorização da cessão de exploração*, atendendo às várias modalidades de aquisição do DUAT, com especial atenção para os contratos entre comunidades e investidores
- *Casos especiais de cessão de exploração*, a serem autorizadas pelo Conselho de Ministros mediante proposta do Ministro que superintende o respectivo sector, no contexto das zonas de desenvolvimento económico acelerado, zonas francas industriais, zonas económicas especiais, parques industriais, parques logísticos de apoio à actividade mineira e petrolífera, zonas de desenvolvimento do turismo, áreas de conservação, Coutadas oficiais, projectos de desenvolvimento e exploração do ecoturismo e os programas comunitários de conservação e exploração do turismo.
- *Situações também especiais no contexto do desenvolvimento e requalificação urbanas e de aproveitamento de espaços comuns ou do domínio público autárquico*, a serem estabelecidos pelo Presidente do Conselho Municipal com o pronunciamento favorável da respectiva Assembleia Municipal e com as devidas garantias de participação dos cidadãos locais.

Capítulo III, sobre as “Partes Contraentes”

Aqui, para além de uma lista de direitos e deveres mútuos dos contraentes, se trazem medidas de protecção dos direitos e interesses legalmente protegidos de terceiros, em especial das comunidades, das instituições de crédito, dos vizinhos e de outros agentes económicos, os quais podem opor-se à concessão da autorização solicitada pelo requerente.

Capítulo IV, dos “Pagamentos”

Previsão do dever por parte do cedente de pagamento de uma taxa de autorização nos termos fixados pela legislação sobre terras do cumprimento das obrigações fiscais, nomeadamente, o pagamento da devida mais-valia pelos rendimentos percebidos pela, nos termos da lei.

Capítulo IV, sobre o “Processo e tramitação”

Com a preocupação especial pelas garantias de transparência e sustentabilidade do processo, sem descurar-se da necessidade de se imprimir uma celeridade ao processo.

Capítulo VI, Disposições finais

Com destaque sobre a previsão de “Infracções e penalidades”, onde se traz uma mensagem clara ao público de as transferências e outras transações similares da terra e do direito de uso e aproveitamento da terra realizadas fora dos termos previstos no Regulamento proposto são havidas como nulas e sem nenhum efeito, dando lugar à revogação do direito de uso e aproveitamento da terra nos termos da lei.

20. Acreditamos que a previsão de pagamento de taxas pela transação e da eventual revogação do DUAT em face de transações feitas à margem da lei, podem constituir as principais medidas para desencorajar a especulação de terras e disciplinar o processo de seu uso e aproveitamento social.
21. Em termos de impacto orçamental não se vislumbra nenhum encargo adicional para o Estado, dado que a sua implementação não vai implicar a mobilização de meios financeiros, humanos ou materiais adicionais fora dos que são previstos para o sector. Pelo contrário, a implementação do presente diploma pode representar, a curto e médio prazos, uma fonte de receitas fiscais para o Estado através da cobrança de taxas de tramitação de pedidos de autorização dos contratos de cessão de exploração e da cobrança da mais-valia sobre esses contratos.



CONSELHO DE MINISTROS

Decreto n.º ____/2014
de __ de ____

O Governo tem vindo a aprovar um conjunto de diplomas complementares em vista da consolidação e melhoria da política e do quadro regulador do acesso e uso da terra no país.

Dentro destes esforços resulta a necessidade de se regulamentar o processo a ser seguido pelas entidades competentes para a autorização de pedidos para a celebração de contratos sobre empreendimentos, actividades económicas cuja consumação traz implicações sobre a situação jurídica dos terrenos com direitos já titulados ou reconhecidos.

Neste contexto, e considerando os debates havidos dentro do Fórum de Consultas sobre Terras, que é uma plataforma de debate inclusivo criada pelo Governo congregando representantes das instituições governamentais, das organizações da sociedade civil, de grupos de interesses, das comunidades locais, sector privado e outros actores com mandatos e interesse na gestão e administração de terras.

Ao abrigo da competência atribuída pelo artigo 33 da Lei nº 19/97, de 1 de Outubro, o Conselho de Ministros decreta:

Artigo 1. É aprovado o Regulamento sobre os Procedimentos para a Autorização da Celebração de Contratos de Cessão de Exploração no Contexto do Direito de Uso e Aproveitamento da Terra, anexo ao presente Decreto e que dele faz parte integrante.

Artigo 2. O presente diploma entra em vigor 90 (noventa) dias após a sua publicação.

Aprovado pelo Conselho de Ministros.

Publique-se.

O Primeiro-Ministro, *Alberto Clementino António Vaquina*.

REGULAMENTO DE PROCEDIMENTOS PARA A AUTORIZAÇÃO DE CONTRATOS DE CESSÃO DE EXPLORAÇÃO NO CONTEXTO DO DIREITO DE USO E APROVEITAMENTO DA TERRA

CAPÍTULO I Disposições gerais

ARTIGO 1 (Definições comuns)

Para efeitos do presente Regulamento, são acolhidas as definições pertinentes trazidas pelos Regulamentos da Lei de Terras, aprovado pelo Decreto nº 66/98, de 8 de Dezembro e do Solo Urbano, aprovado pelo Decreto nº 60/2006, de 26 de Dezembro, devendo, contudo, as mesmas serem integradas e interpretadas nos termos das disposições que se seguem.

ARTIGO 2 (Cessão de exploração)

É havida como cessão de exploração no âmbito do direito de uso e aproveitamento da terra, a cedência temporária, com ou sem contra-partida, de um terreno e respectivo em resultado de um contrato sobre uma actividade ou empreendimento económico nele em vista ou em curso.

ARTIGO 3 (Âmbito)

O presente Regulamento aplica-se aos pedidos de autorização para a celebração de contratos de cessão de exploração apreciados quer no quadro da implementação do Regulamento da Lei de Terras, quer no quadro da implementação do Regulamento do Solo Urbano.

ARTIGO 4 (Objecto)

1. A autorização solicitada à entidade competente reporta-se à celebração de um contrato que visa a transmissão de direitos sobre uma actividade ou empreendimento económico, seja agro-pecuária, florestal, de desenvolvimento urbanístico, turístico, de construção de um imóvel, de implantação de máquinas e equipamentos tecnológicos ou de outro tipo de infra-estruturas, de implantação de um parque industrial ou logístico, ou outro, que tenha sido previsto ou esteja em curso num determinado terreno, cuja consumação traz, em alguma ou outra medida, implicações sobre a situação jurídica do terreno em causa e do respectivo direito.
2. Nos termos do número anterior, a eventual transmissão do direito de uso e aproveitamento da terra surge como efeito directo da transação da actividade ou empreendimento económico.
3. A autorização a ser assim concedida visa facilitar a fluidez das actividades económicas em causa e sem prejuízo da garantia legal dos direitos e obrigações que assistem às partes contraentes entre si e perante o Estado.

ARTIGO 5
(Sujeitos)

1. O mecanismo do contrato de cessão de exploração aproveita a todos os sujeitos da terra, nos termos e condições previstas nos artigos 10 e 11 da Lei de Terras, Lei nº. 19/97, de 1 de Outubro.
2. Nestes termos, as pessoas estrangeiras, singulares ou colectivas, devem cumprir ambos com o requisito relativos à existência de um projecto de investimento devidamente aprovado e, cumulativamente, um período mínimo de cinco anos de residência na República de Moçambique, tratando-se de pessoas singulares; e de constituição ou registo na República de Moçambique, tratando-se de pessoas colectivas.
3. Nos termos da legislação sobre investimentos e da legislação sobre terras, as pessoas estrangeiras, singulares ou colectivas, não beneficiam do mecanismo da cessão de exploração para efeitos de aquisição de terra destinada à habitação própria.

ARTIGO 6
(Identidade do Direito de Uso e Aproveitamento da Terra)

1. Durante a vigência do contrato de cessão de exploração o direito de uso e aproveitamento da terra mantém-se na esfera jurídica do seu titular e, nesses termos, o mesmo não pode ser celebrado para valer fora dos limites do prazo estabelecido para sua duração nos termos da lei ou da respectiva autorização ou reconhecimento.
2. Salvo disposição contratual contrária e devidamente sancionada pela entidade competente, o uso e aproveitamento do terreno em regime de cessão de exploração obedece ao plano de exploração original ou ao projecto ou termos do empreendimento que estiveram por detrás da sua autorização ou reconhecimento.

ARTIGO 7
(Fraccionamento, emparcelamento e multiplicidade de beneficiários)

1. Os contratos de cessão de exploração podem ser celebrados para a exploração parcial ou total de um prédio rústico ou urbano.
2. É permitida a junção de talhões dispersos pertencentes a um mesmo titular de direito de uso e aproveitamento da terra para efeitos de celebração de um contrato de cessão de exploração.
3. O contrato de cessão de exploração pode beneficiar a uma multiplicidade de beneficiários.
4. Havendo fraccionamento do prédio rústico ou urbano, o mesmo observará as regras relativas à área mínima divisível de uma parcela, estabelecidas pelas políticas e legislação aplicável à respectiva actividade económica ou social, em especial a legislação sobre o ordenamento do território, bem como às regras do cadastro.

ARTIGO 8
(Garantias de uso e aproveitamento da terra)

Para além das garantias contratuais gerais, o beneficiário da cessão de exploração goza, enquanto o respectivo contrato perdurar, as mesmas garantias de gozo e exercício oferecidas por lei ao titular do direito de uso e aproveitamento da terra.

CAPÍTULO II
Requisitos

ARTIGO 9
(Cessão de exploração relativa a um direitos de uso e aproveitamento da terra adquirido ao abrigo de uma autorização)

1. A autorização do contrato de cessão de exploração cabe à entidade que aprovou o pedido de aquisição do direito do uso e aproveitamento da terra e é precedido, quando aplicável, de uma informação à respectiva comunidade local.
2. O titular do direito de uso e aproveitamento deve juntar ao pedido uma declaração devidamente assinada e reconhecida por um notário confirmando que sobre o terreno associado ao contrato de cessão de exploração proposto não recai ou não está associado a nenhum ônus ou direito ou interesse de terceiros que sejam legalmente protegidos, em especial os cônjuges ou parceiros de uniões de factos, filhos ou irmão menores, comunidades locais, vizinhos e instituições de crédito.
3. O terreno associado ao contrato de cessão de exploração deve:
 - a) Estar devidamente demarcado;
 - b) Recair sobre o mesmo um direito de uso e aproveitamento da terra em regime de autorização definitiva;
 - c) Ter um direito de uso e aproveitamento da terra um registo cadastral e predial actualizados.
4. Excepcionalmente a entidade competente poderá autorizar a celebração de um contrato de cessão de exploração sobre um terreno que não cumpre com todos os requisitos do número anterior, desde que seja um contrato celebrado entre pessoas singulares nacionais e visando um direito de uso e aproveitamento da terra destinado à construção de habitação própria.
5. No caso de se operar a excepção referida no número anterior e caso o terreno ainda não tenha sido objecto de demarcação, de registo predial e cadastral, o requerente deverá diligenciar esses actos logo que a autorização da cessão de exploração seja concedida.
6. Compete ao Ministro da Agricultura autorizar outros casos excepcionais fora do previsto nos termos dos números 3 a 5 e desde e desde que o terreno envolvido na cessão de exploração se encontra em estado de aproveitamento económico significativo a avaliar pelo volume do investimento realizado nos termos do respectivo plano de exploração ou projecto de empreendimento.
7. Os contratos de cessão de exploração só são válidos quando celebrados por escritura pública.
8. O prazo dos contratos de cessão de exploração não pode ser superior a 10 (dez) anos e nem ser igual ou superior ao prazo da autorização do contante do respectivo título. Este prazo

inicial pode ser renovado até três vezes desde que com isso não se ultrapasse o prazo total contante do título.

9. Os contratos celebrados para valerem por um ano podem ser renováveis tantas vezes as partes assim o entenderem até ao máximo de dez renovações. Findo este ciclo de renovações, um novo contrato deverá ser negociado, se as partes assim o entenderem.
10. Não podem ser celebrados contratos de cessão de exploração nos últimos 3 (três) anos do término da validade do direito de uso e aproveitamento da terra.

ARTIGO 10

(Cessão de exploração relativa a um direitos de uso e aproveitamento da terra adquirido por ocupação pelas comunidades locais)

1. Os contratos de cessão de exploração celebrados entre cidadãos ou famílias de uma mesma comunidade ou de comunidades vizinhos são integrados e interpretados ao abrigo das respectivas normas e práticas costumeiras e não carecem de autorização ou reconhecimento de alguma entidade e nem de alguma formalidade ou registo cadastral ou predial e igualmente não estão sujeitos ao requisito de prazos.
2. Os contratos de cessão de exploração celebrados entre cidadãos ou famílias de uma comunidade com pessoas singulares nacionais estranhas à comunidade ou às comunidades vizinhas só podem visar actividades agropecuárias e não podem ser celebrados por um período superior a uno, renovável. Estes contratos não carecem igualmente de autorização ou reconhecimento e basta um documento particular assinado entre as partes e reconhecido pelo notário.
3. Os contratos de cessão de exploração entre a comunidade local e os investidores, nacionais ou estrangeiros, sendo pessoas singulares ou colectivas, não podem visar áreas do domínio público comunitário salvo quando a actividade visa o aproveitamento da mesma para o fim a que ela está precisamente destinada e sendo do benefício de toda a comunidade.
4. A autorização do contrato de cessão de exploração referido no número anterior cabe à entidade competente para o reconhecimento do direito de uso e aproveitamento da terra e é precedida do consentimento da respectiva comunidade.
5. Caso o terreno não tenha sido ainda objecto de reconhecimento pela entidade competente através da delimitação ou demarcação e do respectivo registo cadastral e predial, a autorização do contrato de cessão de exploração só se torna efectiva após a realização desses actos logo que a mesma seja concedida.
6. Os contratos de cessão de exploração celebrados nos termos do número 3 só são válidos quando celebrados por escritura pública e o seu prazo não pode ser superior a 15 (quinze) anos, renovável até duas vezes. Findo este ciclo de renovações, um novo contrato deverá ser negociado, caso as partes pretendam manter a relação contratual.
7. É condição indispensável para autorização de uma cessão de exploração entre comunidades e investidores o registo destes como tal e igualmente o registo do projecto associado à actividade ou empreendimento económico objecto da cessão de exploração nos termos da legislação sobre o investimento, incluindo junto do Centro de Promoção de Investimentos.
8. A área a ser afectada pela cessão de exploração não pode coincidir com a totalidade da área da comunidade e a mesma deve ser demarcada e estar inserida numa área comunitária previamente delimitada e após a autorização o facto será averbado na respectiva certidão de delimitação e registos predial e cadastral.

9. A autoridade competente pode limitar a dimensão da área a ser incluída no contrato da cessão de exploração ou impor o seu gradualismo em função da duração do contrato.
10. A autoridade competente pode ainda intervir em defesa da comunidade em questões ligadas aos prazos e benefícios económicos para a comunidade, impondo a revisão da minuta apresentada pelas partes.

ARTIGO 11

(Cessão de exploração relativa a um direitos de uso e aproveitamento da terra adquirido por ocupação de boa-fé por pessoas singulares nacionais)

1. Os contratos de cessão de exploração celebrados entre pessoas singulares nacionais visando actividades agropecuárias ou construção de habitação própria, não carecem de autorização e nem de alguma formalidade ou registo cadastral ou predial e igualmente não estão sujeitos ao requisito de prazos.
2. Nos demais casos a cessão de exploração carece de autorização e apenas se torna efectiva após o reconhecimento do respectivo direito de uso e aproveitamento da terra pela entidade competente e a correspondente delimitação ou demarcação, bem como o seu registo cadastral e predial.
3. Havendo justificação e fundamento legal, a entidade competente pode, em vez de autorização de uma cessão de exploração decidir pela abertura de um novo processo de pedido de direito de uso e aproveitamento da terra a favor do beneficiário da cessão de exploração e a ser processada nos termos da lei.

ARTIGO 12

(Casos especiais)

1. Por decisão do Conselho de Ministros e mediante proposta do Ministro que superintende o respectivo sector, poderá ser autorizada que uma dada área seja parcial ou totalmente administrada e gerida sob o regime da cessão de exploração, em especial no contexto do desenvolvimento e estabelecimento de zonas de desenvolvimento económico acelerado, zonas francas industriais, zonas económicas especiais, parques industriais, parques logísticos de apoio à actividade mineira e petrolífera, zonas de desenvolvimento do turismo, áreas de conservação, Coutadas oficiais, projectos de desenvolvimento e exploração do ecoturismo e programas comunitários de conservação e exploração do turismo.
2. Para efeitos da autorização referida no número anterior, compete à entidade proponente garantir que as respectivas comunidades locais estejam activamente envolvidas nas actividades económicas e negócios e benefícios decorrentes da aplicação do regime da cessão de exploração, devendo apresentar as medidas concretas tomadas para o feito, incluindo no quadro da consulta ou auscultação comunitárias.
3. Às cooperativas e associações agro-pecuárias de pequena escala legalmente constituídas são-lhes aplicáveis, com as necessárias adaptações, o regime previsto nos artigos 10 e 11 do presente regulamento. A celebração dos contratos de cessão de exploração carece, contudo, do consentimento unânime de todos os membros da cooperativa ou associação.
4. As entidades municipais poderão igualmente estabelecer ou identificar áreas a serem parcial ou totalmente administrada e gerida sob o regime da cessão de exploração, em especial no

contexto do desenvolvimento e requalificação urbanas e de aproveitamento de espaços comuns ou do domínio público autárquico.

5. Para efeitos do número anterior o acto do Presidente do Conselho Municipal carece do pronunciamento favorável da Assembleia Municipal e nele devem estar garantidos, através de medidas e acções concretas, os direitos e interesses da comunidade urbana local e dos residentes directamente afectados, incluindo através do seu envolvimento directo nas actividades económicas e negócios e benefícios decorrentes da aplicação do regime da cessão de exploração.

CAPÍTULO III **Partes Contraentes**

Artigo 13 **(Partes directas do contrato)**

1. É havido como cedente, o actual utilizador e titular do Direito de uso e aproveitamento da terra, e cessionário, a pessoa, singular ou colectiva, nacional ou estrangeira, que passa assumir a posição de utilizador efectivo do terreno afectado pelo contrato de cessão de exploração.
2. O cedente e cessionário assumem as respectivas posições em resultado de um contrato principal que por sua vez origina a cessão de exploração, seja um contrato de sociedade, um contrato de cedência temporária de uma actividade económica ou negócio, um contrato para o desenvolvimento de um projecto urbano ou de urbanização, um contrato de desenvolvimento de um projecto turístico, um contrato de desenvolvimento de um projecto industrial, entre outros.
3. Não é autorizada a sub-contratação ou cessão da posição contratual.

Artigo 14 **(Terceiros interessados)**

1. O Estado protege os direitos das comunidades, das instituições de crédito, dos vizinhos e de outros agentes económicos implementadores de projectos económicos junto dos terrenos a serem afectados pelos contratos de cessão de exploração, os quais podem opor-se à concessão da autorização solicitada pelo requerente.
2. Para efeitos do número anterior as partes interessadas devem, dentro do prazo estabelecido no respectivo edital e/ou durante o processo de informação à comunidade, apresentar as razões que fundamentam o receio de que a cessão de exploração em causa poderá afectar ou pôr em perigo os seus direitos ou interesses legalmente protegidos.
3. Em resposta às preocupações ou receios levantados nos termos do número anterior, o cedente poderá apresentar medidas adicionais compensatórias ou de mitigação em face da cessão de exploração proposta.

Artigo 15
(Direitos e deveres entre as partes)

1. São deveres gerais do cedente para com o cessionário:
 - a) Permitir o acesso e uso e aproveitamento efectivo do terreno e abster-se de qualquer comportamento lesivo ou que ponha em causa tal acesso e uso e aproveitamento;
 - b) Facultar a documentação necessária relativa ao terreno;
 - c) Assistência perante qualquer diligência que se mostre necessária junto das autoridades oficiais, das comunidades locais, dos vizinhos, e outras entidades, para fins de uso e aproveitamento do terreno;
 - d) Assistência na defesa contra qualquer intrusão de uma segunda parte, nos termos da lei.
 - e) Partilha do conteúdo das comunicações oficiais que tenha recebido relativas ao exercício do direito de uso aproveitamento da terra.
2. São deveres do cessionário para com o cedente:
 - a) Cumprir com as exigências do plano de exploração ou dos termos do empreendimento associado ao terreno ou dos novos termos previstos no contrato e desde que estes tenham sido devidamente sancionados pela entidade competente e respeitem a legislação aplicável;
 - b) Honrar, a tempo e hora, com na entrega ou prestação das contrapartidas acordadas;
 - c) Fornecer regularmente, ou quando solicitado, informações ou outros dados necessários sobre o estado e situação de aproveitamento do terreno e de cumprimento plano do exploração ou dos novos termos do empreendimento acordados;
 - d) Permitir as visitas de vistoria ou de acompanhamento nos termos a acordar no respectivo contrato ou das boas práticas no contexto da actividade ou negócio.

Artigo 16
(Direitos e deveres públicos das partes)

1. O cedente e o cessionário estão, solidariamente, vinculados aos direitos e deveres associados ao direito de uso e aproveitamento da terra, incluindo os direitos e deveres específicos que decorrem da legislação ambiental, do ordenamento do território e outra aplicável.
2. Nos termos do número anterior, as duas partes respondem, solidariamente, pela obrigação de reparação dos danos decorrentes da aplicação da legislação de terras, do ambiente, do ordenamento do território e outra.
3. O cedente, na sua qualidade de titular do direito de uso e aproveitamento da terra, responde pelo pagamento das taxas de utilização da terra.
4. As comunicações oficiais relativas ao exercício do direito de uso aproveitamento da terra em regime de cessão de exploração, são dirigidas para o cedente, na sua qualidade de titular do direito.

CAPÍTULO IV Pagamentos

Artigo 17 (Taxas)

O cedente do terreno a ser explorado em regime de cessão de exploração está sujeito ao pagamento de uma taxa de autorização nos termos fixados pela legislação sobre terras.

Artigo 18 (Outras obrigações fiscais)

O cedente está igualmente sujeito ao cumprimento das obrigações fiscais, nomeadamente, o pagamento da devida mais-valia pelos rendimentos percebidos pela transação relativa à cedência da actividade ou empreendimento económico, nos termos da lei.

CAPÍTULO IV Processo e tramitação

Artigo 19 (Processo)

1. O processo relativo ao pedido de autorização para a celebração de contratos de cessão de exploração conterà:
 - a) Requerimento do cedente dirigido à entidade competente acompanhado dos documentos de identificação das partes, ou dos Estatutos, no caso de se tratar de pessoa colectiva;
 - b) A declaração referida no número 2 do artigo 9 do presente Regulamento;
 - c) Minuta do contrato principal que origina a cessão de exploração, incluindo informações complementares que atestam a idoneidade, capacidade técnica, tecnológica e financeira do cessionário, bem como a sua experiência na actividade ou negócio objecto da cessão de exploração;
 - d) Cópia do título de autorização provisória, ou do título definitivo ou da certidão de delimitação do direito de uso e aproveitamento da terra, salvo nos casos previstos nos números 5 do artigo 10 e número 2 do artigo 11, em que se admite que estes actos possam ter lugar após a autorização da cessão de exploração;
 - e) Certidão de demarcação ou de delimitação, conforme o caso, salvo nos casos previstos nos números 5 do artigo 10 e número 2 do artigo 11, em que se admite que estes actos possam ter lugar após a autorização da cessão de exploração;
 - f) Cópia do Plano de Exploração ou do resumo do projecto de rendimento, acompanhado de um Relatório técnico sobre o estado de execução do mesmo, elaborado pelo sector de fiscalização do serviço cadastral competente central, local ou autárquico;
 - g) Parecer do Administrador do Distrito ou do Bairro ao nível da autarquia local, precedido de uma informação à comunidade local e aos vizinhos nos termos dos usos e costume locais;

- h) Certidão passada pelo respectivo serviço cadastral confirmativa da existência e regularidade do direito de uso e aproveitamento da terra, incluindo quanto aos requisitos de demarcação e lançamento cadastral e pagamento de taxas anuais;
 - i) Pareceres técnicos dos serviços que superintendem as actividades económicas para as quais o terreno foi inicialmente concedido ou reconhecido; bem como do sectores responsáveis pelo ambiente e do ordenamento do território;
 - j) Guia comprovativa de depósito para pagamento da taxa de autorização para cessão de exploração;
 - k) Edital e comprovativo da sua afixação nos termos seguidos no contexto de pedidos do direito de uso e aproveitamento da terra, bem como o comprovativo do anúncio do pedido de autorização da cessão de exploração no jornal escrito de maior circulação local e/ou nacional;
 - l) Comprovativo do pagamento das obrigações fiscais referida no artigo 18 do presente Regulamento ou documento comprovativo de sua isenção, passado pela entidade fiscal competente.
2. Todos os documentos exigidos no número anterior serão entregues em triplicado, excepto as guias comprovativas do depósito para pagamento da taxa de autorização de cessão de exploração, as quais serão entregues em quadruplicado.

Artigo 20 (Tramitação)

1. Uma vez recebido o processo pelo serviço cadastral competente este preparará um edital a ser afixado nos termos seguidos para os processos de pedido do direito do uso e aproveitamento da terra e igualmente publicado no jornal escrito de maior circulação local e/ou nacional;
2. Ao mesmo tempo que se publica o edital e o anúncio no jornal, o Serviço cadastral fará uma comunicação oficiosa sobre o facto dirigida à:
 - a) Instituição de crédito em referência à qual se tenha passado uma certidão comprovativa da autorização provisória ou do título do direito de uso e aproveitamento da terra a ser afectado pela cessão de exploração ora requerida;
 - b) Comunidades locais e outros terceiros interessados referidos no artigo 14 do presente regulamento.
3. Tendo vencido o prazo de duração da publicação do edital e juntados todos os pareceres técnicos solicitados e recebidos e não tendo-se registado alguma oposição ou tendo sido estas ultrapassadas nos termos previstos pelo artigo 14 do presente regulamento, o Serviço cadastral competente fará o encaminhamento do pedido para a entidade competente seguindo-se os procedimentos vigentes para a tramitação do expediente ligado aos pedidos do direito de uso e aproveitamento da terra, incluindo quanto à junção dos devidos pareceres técnicos;
4. Tendo a entidade competente emitido a sua decisão ou parecer, conforme o caso, o Serviço cadastral comunicará do facto ao requerente, num prazo máximo de 15 dias, incluindo eventualmente sobre a necessidade de revisão dos termos contratuais contidos na minuta proposta ou da realização das diligências de regularização prévia do terreno, concretamente, quanto à delimitação e/ou demarcação e registos cadastral e predial;
5. Verificados todos os requisitos e cumpridos todos os passos previstos nos números anteriores, o Serviço Cadastral emitirá uma “Guia para a Regularização Fiscal” a ser presente

pelo requerente junto da entidade fiscal competente para efeitos do artigo 18 do presente regulamento e acompanhada dos seguintes documentos devidamente certificados pelos Serviços Cadastrais:

- a) Minuta revista do contrato principal que origina a cessão de exploração;
 - b) Cópia do plano de exploração ou do projecto de empreendimento objecto do contrato de cessão de exploração;
 - c) Documentos de Identificação ou Estatutos do cedente;
 - d) NUIT do cedente;
 - e) Outros documentos ou elementos eventualmente a serem solicitados pela entidade fiscal.
6. Apresentado o comprovativo do pagamento ou de sua isenção emitido nos termos do número anterior, o Serviço cadastral competente emitirá a “Certidão de Autorização de Cessão de Exploração” e procederá o respectivo averbamento no título de autorização provisória ou definitiva do direito de uso e aproveitamento da terra.

CAPÍTULO IV Elementos contratuais específicos

Artigo 21 (Cessão de exploração para fins de actividades agro-pecuárias)

As minutas dos contratos de cessão de exploração visando actividades agro-pecuárias deverão conter os seguintes elementos mínimos:

- a) Identificação das partes;
- b) Objecto;
- c) Prazos e renovações;
- d) Contrapartidas;
- e) Mora;
- f) Subcontratação e cessão da posição contratual;
- g) Situação das benfeitorias;
- h) Indeminização (pelas benfeitorias e pelos danos);
- i) Denúncia do contrato;
- j) Cessação natural do contrato;
- k) Subcontratação e cessão da posição contratual;
- l) Transmissão do contrato.

Artigo 22 (Cessão de exploração para fins de actividades silvícolas)

As minutas dos contratos de cessão de exploração visando actividades silvícolas deverão conter os seguintes elementos mínimos:

- a) Identificação das partes;
- b) Objecto;

c) Prazos e renovações;	
d) Contrapartidas;	
e)	Mora;
f)	Subcontratação e cessão da posição
contratual;	
g)	Situação das benfeitorias;
h)	Indeminização (pelas benfeitorias e
pelos danos);	
i)	Denúncia do contrato;
j)	Cessação natural do contrato;
k)	Transmissibilidade;
l)	Cerco do contrato;
m)	Subcontratação e cessão da posição
contratual;	
n)	Parcerias.

Artigo 23

(Cessão de exploração para fins de actividades de urbanização e habitação)

As minutas dos contratos de cessão de exploração visando actividades de urbanização e habitação deverão conter os seguintes elementos mínimos:

a) Identificação das partes;	
b) Objecto;	
c) Prazos e renovações;	
d) Contrapartidas;	
e)	Mora;
f)	Das obras e fases em que o contrato
de cessão de exploração pode ter lugar;	
g)	Cessão de exploração para efeitos de
habitação própria;	
h)	Benfeitorias;
i)	Indeminização (pelas benfeitorias e
pelos danos);	
j)	Denúncia do contrato;
k)	Cessação natural do contrato;
l)	Transmissão;
m)	Novo contrato de cessão de
exploração;	
n)	Subcontratação e cessão da posição
contratual	
o)	Preferência;
p)	Contratos associados;

Artigo 24
(Cessão de exploração para fins de outras actividades económicas)

Para além dos elementos comuns contidos nos artigos 21 a 23 do presente Regulamento, as minutas dos contratos de cessão de exploração visando actividades económicas específicas, sejam mineiras, petrolíferas, turismo, e outras, reflectirão as especificidades da respectiva legislação.

CAPÍTULO VI
Disposições finais

Artigo 25
(Infracções e penalidades)

As transferências e outras transações similares da terra e do direito de uso e aproveitamento da terra realizadas fora dos termos previstos no presente Regulamento, sejam feitas a título temporárias ou definitivo e por meio de qualquer mecanismo ou forma, são havidas como nulas e sem nenhum efeito, dando lugar à revogação do direito de uso e aproveitamento da terra nos termos da alínea d) do número 1 do artigo 18 da Lei nº 19/97, de 1 de Outubro.

Artigo 26
(Diploma Complementar)

1. Compete ao Ministros da Agricultura, das Obras Públicas e Habitação, da Coordenação da Accção Ambiental, da Administração Estatal e das Finanças, aprovar, por diploma conjunto, as minutas, formulários e outros procedimentos que se mostrem necessários para aplicação do presente Regulamento.
2. O diploma referido no número anterior conterà ainda as disposições interpretativas necessárias para harmonização à luz da legislação nacional vigente, de termos e conceitos controvertidos, em especial os relativos à “benfeitorias”, “imóvel”, “prédio urbano”, “prédio rústico”, “infra-estruturas” e “construções”, bem como as medidas práticas para o alinhamento dos processos de registo Cadastral e das escrituras públicas decorrentes da aplicação do presente diploma.