



# Guia Prático de Investimento Imobiliário em Portugal, Angola e Moçambique



*“PLMJ is a true partner in life and in business. You can trust their teams to help you along in solving whatever problems come your way.”*

*Client reference from Chambers and Partners.*

***FULL-SERVICE***

---

***SERVIÇO 24/7***

---

***PIONEIRA E INOVADORA***

---

***KNOW-HOW & ESPECIALIZAÇÃO***

---

***COBERTURA NACIONAL***

---

***REDE INTERNACIONAL DE ESCRITÓRIOS***

---

***APOSTA NOS PAÍSES DE LÍNGUA PORTUGUESA***

# Sobre a PLMJ

---

*PLMJ é a Sociedade de Advogados líder em Portugal, que se afirmou pela dedicação aos seus clientes, dinamismo, capacidade de inovação e qualidade dos seus serviços.*

Um escritório *full-service* com elevado padrão ético e mérito internacional, focado em acrescentar valor às atividades dos Clientes através de uma prestação de assessoria jurídica especializada e de excelência.

+ **250** Advogados

PLMJ é composta por várias gerações de Advogados, que se destacam pelo potencial criativo, pelo elevado grau de conhecimento e visão aprofundada dos desafios da profissão, do negócio e respetivos mercados em que atuam os Clientes.

+ **45** Anos de Experiência

Os mais de 45 anos de experiência de PLMJ possibilitaram a constituição de uma equipa ímpar no mercado. PLMJ tornou-se uma referência pela excelência dos seus serviços jurídicos, tendo participado nos mais importantes processos legais nacionais. Uma Sociedade que se adaptou aos novos tempos com distinção, graças a uma forte política de internacionalização e de especialização dos seus Advogados.

+ **9** Países

PLMJ construiu uma sólida rede de parcerias nos países lusófonos, tendo presente as sinergias criadas pela língua e cultura comuns, em Angola, Moçambique, Brasil, Macau e Cabo Verde, e nos principais mercados de investimento português como os países de Centro e Leste Europeu e China.

# Sobre a PLMJ International Legal Network

*PLMJ construiu uma consistente rede de parceria nos países lusófonos e nos principais mercados de destino de investimentos portugueses para uma assessoria jurídica sem fronteiras.*

A PLMJ International Legal Network reúne escritórios líderes em cada país, num profundo respeito pelas especificidades e regras deontológicas locais, assegurando uma cultura standard de serviço de qualidade ao Cliente.

Uma rede de contactos e cooperação de Escritórios de Advogados criada com o objetivo de potenciar recursos, sinergias e capacidade de resposta às mais variadas solicitações dos nossos Clientes.

SERVIÇOS JÚRIDICOS *PREMIUM*

REDE INTERNACIONAL DE ESCRITÓRIOS

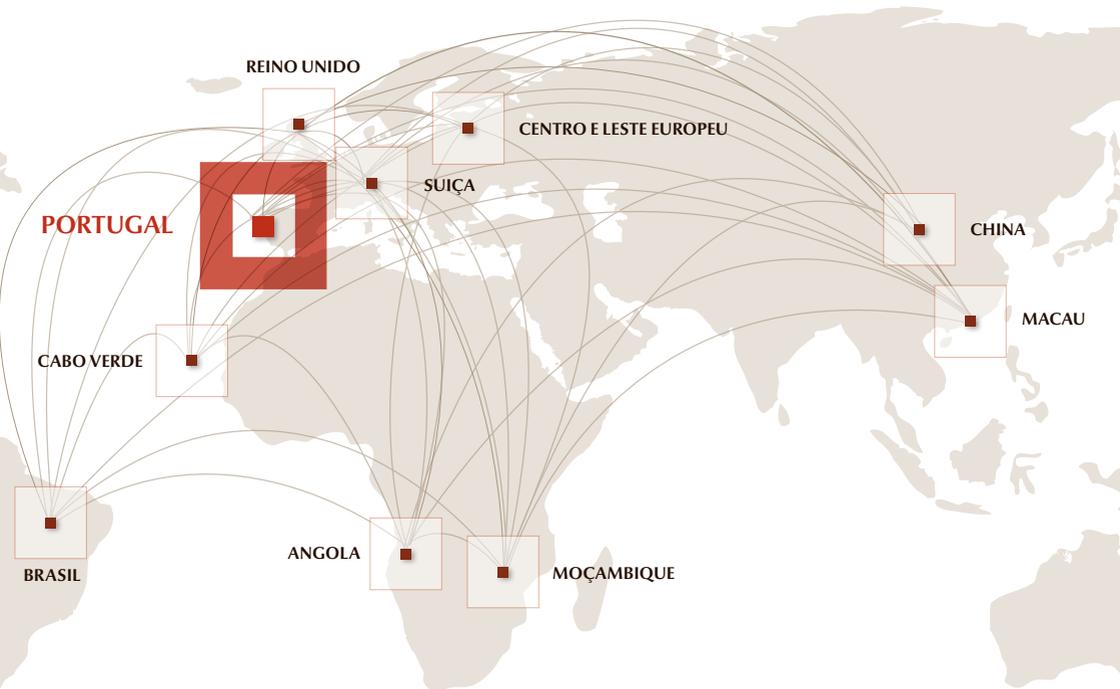
EFECIÊNCIA DE CUSTOS

CONHECIMENTO DOS MERCADOS LOCAIS

KNOW-HOW & ESPECIALIZAÇÃO

FOCUS NO CLIENTE

# Think Global, Act Local.



*“This firm’s international network is excellent: cross-border work is undertaken smoothly.”*

*Client reference from Chambers and Partners.*





# Guia Prático de Investimento Imobiliário em Portugal

# Porquê Portugal...

---

*Com um clima aprazível todo o ano, uma extensa costa atlântica, uma vasta rede de autoestradas, com acesso estratégico a diversos mercados, custos operacionais competitivos, reformas pró-ativas, recursos humanos flexíveis, dedicados e competentes, Portugal posiciona-se com um destino de investimento de excelência.*

Estas características fazem com que, ao longo dos últimos anos, Portugal tenha-se revelado uma localização privilegiada para investir, para fazer negócios e para viver.



# Investimento Imobiliário em Portugal

## I. Aquisição de bens imóveis

O processo de aquisição de bens imóveis sitos em território Português é simples e poderá ser concluído num curto espaço de tempo. Não obstante, em determinadas circunstâncias, a aquisição poderá ser efetuada em 2 passos conforme infra referido.

### 1.1. INVESTIGAÇÃO SOBRE OS BENS IMÓVEIS

A auditoria ou investigação às condições jurídicas do imóvel é uma tarefa essencial, prévia à aquisição de qualquer ativo. Assim:

■ A parte que pretende ver constituído ou adquirir um qualquer direito real sobre um bem imóvel deverá **obter a Certidão da Conservatória do Registo Predial e a Caderneta Predial** atualizadas do imóvel em causa, contendo, respetivamente, a descrição e todas as inscrições em vigor e/ou pendentes de registo do bem imóvel no Registo Predial e os elementos de identificação do

mesmo junto da Administração Tributária. Estes documentos revestem especial importância, uma vez que os factos dos quais resultam a transmissão de direitos ou constituição de encargos sobre imóveis não podem ser titulados sem que os bens estejam definitivamente inscritos a favor da pessoa que os pretende alienar ou sobre os mesmos constituir encargos;

- Em caso de constituição ou aquisição de um direito real sobre um **terreno**, o adquirente deverá ainda **verificar, junto do Município competente, os planos urbanísticos, restrições e licenças, bem como os demais regulamentos referentes ao uso do solo;**
- Em caso de constituição ou aquisição de um direito real sobre **edifícios** ou **frações autónomas**, o adquirente deverá ainda ter em conta o conteúdo (i) da **licença de utilização, a qual define o fim a que se destina o imóvel**

*O processo de aquisição de bens imóveis localizados em território Português é bastante simples e poderá ser concluído num curto espaço de tempo.*

em questão e (ii), em certos casos de imóveis para habitação, da **Ficha Técnica de Habitação** (documento descritivo das características técnicas e funcionais do bem imóvel);

- Tratando-se de imóvel para **habitação** ou para **escritórios** deverá ser entregue, na data de aquisição do bem imóvel, o **Certificado de Desempenho Energético** (sobre a eficiência energética e os consumos de energia esperados numa utilização normal do imóvel, bem como medidas de melhoria de desempenho).

## 1.2. CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Em Portugal, a aquisição ou constituição de um direito real sobre um bem imóvel começa, em regra, com a celebração de um Contrato-Promessa, o qual deve conter o reconhecimento presencial das assinaturas das partes e a certificação da existência da respetiva licença de utilização ou de construção.

O Contrato-Promessa visa regular:

- **Prazo para celebração do contrato prometido ou “definitivo” (de compra e venda ou outro):** poderá variar consoante exista, ou não, a necessidade de as partes cumprirem

determinadas condições prévias à celebração do contrato definitivo (obtenção de autorizações ou licenças, obtenção de financiamento, etc.);

- **Preço e condições de pagamento:** é comum existir um sinal correspondente a um valor entre 10% e 30 % do preço, o qual, para além de representar um adiantamento do preço, funciona igualmente como uma garantia de cumprimento pelo promitente adquirente e como medida de indemnização em caso de incumprimento (ver infra);
- **Direitos de preferência:** dependendo da localização ou relevância (histórica e arquitetónica), os bens imóveis poderão estar sujeitos a direitos de preferência a exercer, inter alia, pelo Município onde se localizam ou pelo Estado Português (através da Direção Geral do Património Cultural) sendo necessário comunicar-lhes, previamente à transação, os termos e condições do negócio. No caso de imóveis arrendados poderá também existir direito de preferência do arrendatário;
- **Declarações e Garantias:** é comum as partes incluírem no Contrato-Promessa determinadas declarações e garantias sobre o estado do imóvel, inexistência de ações judiciais, dívidas,

*Em Portugal, a aquisição ou constituição de um direito real sobre um bem imóvel começa, em regra, com a celebração de um Contrato-Promessa, o qual deve conter o reconhecimento presencial das assinaturas das partes.*

responsabilidades ou encargos fiscais, cuja violação ou inexecução obrigam ao pagamento de uma compensação pela parte faltosa;

- **Incumprimento:** a regra aplicável a casos de incumprimento de um Contrato-Promessa é a sujeição do mesmo à execução específica, nos termos da qual a parte não faltosa poderá obter sentença judicial que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso (em determinados casos) ou, em alternativa, direito de resolução do contrato com direito a receber uma indemnização correspondente ao valor do sinal, i.e. (i) se for o comprador a incumprir o contrato, o vendedor tem o direito a ficar com o sinal e (ii) se quem incumprir o contrato for este último, tem o comprador o direito a resolver o contrato e a receber em dobro a quantia entregue a título de sinal.

As partes podem prever penalidades adicionais, nomeadamente, para quando os danos excedam o montante do sinal ou penalidades específicas para determinados incumprimentos (cláusulas penais).

- **Cláusulas diversas:** para reduzir os riscos contratuais mais frequentes, é comum incluir diversas disposições com vista a defender a posição ou interesses das partes, como sejam condições resolutivas e suspensivas, cláusulas de reserva de propriedade, de restrição, etc. As partes podem **atribuir eficácia real à promessa de transmissão ou de constituição de direitos reais sobre bens imóveis** (por forma a que as obrigações entre os contraentes possam produzir igualmente efeitos contra terceiros), mediante declaração expressa no contrato e inscrição no Registo Predial. Esta faculdade reforça a posição do adquirente uma vez que limita a possibilidade de o vendedor incumprir o contrato. O promitente adquirente pode ainda requerer o registo provisório de aquisição – antes da celebração do contrato prometido ou “definitivo” – registo esse que será, posteriormente, convertido em definitivo.

### 1.3. CONTRATO DE COMPRA E VENDA

O Contrato-Promessa é seguido da outorga de escritura pública ou de documento particular autenticado (o contrato prometido ou “definitivo”), momento no qual se transmite a propriedade (ou outro direito real) sobre o imóvel em questão, devendo ser promovido o seu registo a favor do adquirente.

*O Contrato-Promessa é seguido da outorga de escritura pública ou de documento particular autenticado (o contrato prometido ou “definitivo”), momento no qual se transmite a propriedade (ou outro direito real) sobre o imóvel em questão, devendo ser promovido o seu registo a favor do adquirente.*

#### **1.4. TRIBUTAÇÃO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

Na aquisição de bens imóveis o comprador deverá ter em consideração os encargos associados à aquisição e à propriedade do imóvel, nomeadamente os relacionados com o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas (“**IMT**”), Imposto do Selo (“**IS**”) e Imposto Municipal sobre Imóveis (“**IMI**”):

- O **IMT** incide sobre as transmissões onerosas do direito de propriedade, sendo aplicável uma taxa de 6,5% ou, tratando-se de imóvel para habitação aplicar-se-á uma taxa progressiva, sobre o valor constante do ato ou do contrato (ou sobre o valor patrimonial tributário dos imóveis, se superior). Aplicar-se-á uma taxa única de 6% a partir de EUR 574.323,00 ou EUR 550.836,00, consoante se trate, respetivamente, de imóvel destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, ou não; poderá aplicar-se uma taxa mais elevada no caso de o comprador ter sede ou residência fiscal num determinado país;
- **IMI** é devido por quem for o proprietário inscrito do prédio a 31 de dezembro do ano a que respeita o imposto e incide, a uma taxa que varia entre 0,5% e 0,8% para os prédios urbanos (consoante a sua localização) e de 0,8% para os prédios rústicos, sobre o respetivo valor patrimonial tributário, sem prejuízo de as indicadas taxas poderem ser

elevadas, anualmente no caso de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de 1 ano e de prédios em ruínas. Cumpre, ainda, referir que, a taxa de IMI aplicável poderá ser de 0,3% a 0,5% caso os prédios urbanos já tenham sido avaliados de acordo com as regras do CIMI;

Para os prédios que sejam propriedade de entidades que tenham domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a regime fiscal claramente mais favorável, constantes de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças, a taxa do imposto é de 7,5%. (Redação dada pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro);

- O **IS** corresponde a 0,8% do valor da transação, a acrescer ao valor que serve de base à liquidação do IMT.

**Tributação em sede de IS** em relação a prédios com afetação habitacional à taxa de 1% que incide, sobre a propriedade, usufruto ou direito de superfície, de prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário seja igual ou superior a EUR 1.000.000,00 ou, à taxa de 7,5% quando os sujeitos passivos sejam pessoas coletivas que residam em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante da lista aprovada por Portaria do Ministério das Finanças (Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro, cuja redação foi alterada pela Portaria n.º 292/2011, de 8 de novembro).

***O IMT incide sobre as transmissões onerosas do direito de propriedade, sendo aplicável uma taxa de 6,5% ou, tratando-se de imóvel para habitação aplicar-se-á uma taxa progressiva, sobre o valor constante do ato ou do contrato.***

## II. Regime jurídico do arrendamento urbano

Os contratos de arrendamento poderão ser celebrados para **habitação** – caso em que poderão ser celebrados com prazo certo ou indeterminado – ou para fins **não habitacionais**, caso em que só podem ser objeto de arrendamento urbano os edifícios ou suas frações cuja **aptidão para o fim pretendido pelo contrato seja atestada pela licença de utilização**.

Os **contratos de arrendamento com prazo certo** não podem ser celebrados por prazo superior a 30 anos e, salvo disposição em contrário, renovam-se automaticamente no seu termo por períodos sucessivos de igual duração.

Os **senhorios** dos contratos de arrendamento para habitação com prazo certo **apenas se podem opor à sua renovação** (mediante um determinado pré-aviso por referência ao termo do contrato ou da renovação em curso), enquanto os **arrendatários** poderão, para além da oposição à renovação, **denunciá-los a todo o momento**, decorrido 1/3 do seu prazo de duração ou da renovação (mediante um determinado pré-aviso por referência à data em que a denúncia deva produzir efeitos).

Os **contratos de arrendamento para habitação de duração indeterminada poderão ser denunciados:**

- pelo arrendatário, após 6 (seis) meses de duração efetiva do contrato, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao senhorio (o pré-aviso para a comunicação variará em função do período em que o contrato se manteve em vigor);

- pelo senhorio, a qualquer momento, com um pré-aviso ao arrendatário com antecedência não inferior a 2 (dois) anos por referência à data em que a denúncia deva produzir os seus efeitos. O senhorio poderá ainda denunciar o contrato com base em determinadas circunstâncias legalmente previstas (tais como, por exemplo, no caso de o senhorio necessitar do imóvel para sua habitação própria ou dos seus filhos/filhas ou caso o senhorio pretenda realizar obras de remodelação e restauro profundos cuja realização implique a desocupação do imóvel), caso em que um pré-aviso não inferior a 6 (seis) meses deverá ser observado.

As regras relativas à duração, (a qual, no entanto, não poderá exceder 30 anos), denúncia e oposição à renovação dos **contratos de arrendamento para fins não habitacionais são livremente estabelecidas pelas partes**.

### III. Fundos de investimento imobiliário

Os fundos de investimento imobiliários (“FII”) constituem patrimónios autónomos, pertencentes, no regime especial de comunhão, a uma pluralidade de participantes e o seu património é representado por Unidades de Participação (“UP”).

Os FII poderão ser, **quanto à variabilidade do capital**, (i) **Fundos Abertos** (constituídos por UPs em número variável, de acordo com a procura do mercado), (ii) **Fundos Fechados** (constituídos por UPs em número fixo, estabelecido no momento da emissão podendo, eventualmente, ser aumentado ou reduzido, em condições previstas na lei e no regulamento de gestão), os quais poderão ser de subscrição pública ou particular; ou (iii) **Fundos Mistos** (constituídos por duas categorias de UPs, sendo uma em número fixo e outra em número variável).

**Quanto à forma de remuneração**, poderão existir (i) Fundos de Distribuição (distribuem os rendimentos gerados aos Participantes, total ou parcialmente e de forma periódica) ou (ii) Fundos Capitalização (reinvestem automaticamente os rendimentos gerados pelas respetivas carteiras, não distribuindo rendimentos).

Por último, existem ainda os Fundos de Investimento Imobiliário Especiais, que podem ser abertos ou fechados e se distinguem por serem destinados a “segmentos específicos de investidores definidos no regulamento de gestão” e pela possibilidade de integração de prédios mistos ou rústicos, simples direitos de exploração sobre imóveis e instrumentos financeiros derivados.

O enquadramento jurídico dos FII portugueses - nomeadamente quanto à constituição e comercialização das suas UP - é supervisionado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, a quem compete a autorização para a constituição dos FII e a fiscalização do cumprimento das regras impostas pela lei e regulamentação aplicáveis, sem prejuízo da competência do Banco de Portugal em matéria de supervisão das instituições de crédito e das sociedades financeiras.

Dependendo do tipo de FII, a aquisição e titularidade de imóveis pelo FII poderá beneficiar de determinadas isenções, designadamente em sede de IMT e IMI.

*Dependendo do tipo de FII, a aquisição e titularidade de imóveis pelo FII poderá beneficiar de determinadas isenções, designadamente em sede de IMT e IMI.*

## IV. Regime especial para concessão de autorização de residência

Este regime especial prevê a possibilidade de conceder uma **autorização de residência temporária**, sem necessidade de obtenção prévia de visto de residência, no caso de **aquisição** em Portugal, por nacionais de países terceiros, pessoalmente ou através de uma sociedade, de bens imóveis de **valor igual ou superior a EUR 500.000,00**.<sup>1</sup>

O requerente deverá provar ser o proprietário dos bens imóveis (os quais poderão ser adquiridos em propriedade, desde que cada um dos comproprietários invista, pelo menos, EUR 500.000,00) ou ser o seu promitente-comprador, desde que o sinal pago pelo requerente da autorização de residência temporária a título de adiantamento do preço seja de, pelo menos, EUR 500.000,00, apresentando a(s) respetiva(s) certidão (ou certidões) atualizada(s) da Conservatória do Registo Predial, bem como o documento que titule a aquisição ou a promessa de compra dos imóveis. Deste documento deverá ainda constar uma declaração emitida por instituição financeira, com atividade em Portugal, a atestar a transferência efetiva de capitais para aquele efeito (aquisição definitiva ou para efetivação de sinal). Nos casos em que a promessa de compra e venda serviu de base à concessão de ARI, o respetivo contrato definitivo deverá ser apresentado antes do pedido de renovação.

De notar que os imóveis adquiridos para efeitos de obtenção de ARI **poderão ser onerados a partir de um valor superior a EUR 500.000,00**, bem como **dados de arrendamento e exploração para fins comerciais, agrícolas ou turísticos**.

O investimento escolhido pelo requerente da autorização de residência deve encontrar-se realizado no momento da apresentação do pedido de autorização de residência e deve ser **mantido por um período mínimo de 5 anos**, contado a partir da data da respetiva concessão.

A autorização de residência temporária é **valida pelo período de 1 ano** contado a partir da data da respetiva emissão, **podendo ser renovada por períodos sucessivos de 2 anos**, desde que se mantenham os requisitos necessários para a sua concessão.

Os titulares de autorização de residência em Portugal poderão circular livremente pelo Espaço Schengen (Alemanha, Áustria, Bélgica, Dinamarca, Eslováquia, Eslovénia, Estónia, Espanha, Finlândia, França, Grécia, Hungria, Islândia, Itália, Letónia, Liechtenstein, Lituânia, Luxemburgo, Malta, Noruega, República Checa, Países Baixos, Polónia, Portugal, Suécia e Suíça).

(1) São igualmente consideradas para efeitos deste regime especial de concessão de autorização de residência as atividades de investimento que conduzam à transferência de capitais no montante igual ou superior a EUR 1.000.000,00 ou à criação de, pelo menos, 10 postos de trabalho.

## V. Regime fiscal dos residentes não habituais

Os nacionais de países terceiros que pretendam domiciliar a sua residência fiscal em Portugal, poderão – mediante requerimento a apreciar, caso a caso, pela Administração Fiscal –, beneficiar do regime dos residentes não habituais (desde que não tenham sido tributados como residentes fiscais em Portugal em qualquer dos 5 anos anteriores), adquirindo o direito a ser tributados como residentes não habituais por um período de 10 anos consecutivos, findo o qual serão tributados de acordo com as regras gerais do Código do Imposto sobre o Rendimento (IRS).

A residência em território português para efeitos fiscais, pode ser adquirida, em qualquer ano, entre outras situações, quando o sujeito passivo tenha permanecido em território português mais de 183 dias, seguidos ou interpolados; ou, tendo permanecido menos tempo, disponha em território português, em 31 de dezembro desse ano, de habitação em condições que façam supor a intenção de a manter e ocupar como residência habitual.

*A residência em território português para efeitos fiscais, pode ser adquirida, em qualquer ano, entre outras situações, quando o sujeito passivo tenha permanecido em território português mais de 183 dias, seguidos ou interpolados.*

## VI. Acordos de dupla tributação

Sem prejuízo do exposto, alertamos para o facto de Portugal ter celebrado diversos Acordos para evitar a Dupla Tributação com diversos Estados<sup>(2)</sup>, cujas disposições devem ser tidas em consideração na altura de investir em Portugal, uma vez que a tributação de rendimentos

decorrentes de operações realizadas entre entidades residentes em território Português e entidades residentes nos Estados com os quais Portugal celebrou os indicados acordos, pode ser reduzida ou mesmo eliminada, nos termos ali previstos.

***Alertamos para o facto de Portugal ter celebrado diversos Acordos para evitar a Dupla Tributação, cujas disposições devem ser tidas em consideração.***

(2) Para consulta dos Acordos de Dupla Tributação celebrados por Portugal aceder ao site <http://info.portaldasfinancas.gov.pt>

**GLA**



**GABINETE LEGAL ANGOLA  
ADVOGADOS**





# Guia Prático de Investimento Imobiliário em Angola

# Sobre GLA - Gabinete Legal Angola

---

*O GLA – Gabinete Legal Angola é um Gabinete de Advogados que reúne um conjunto de Advogados de excelência, que tem em comum o firme interesse e satisfação de poder exercer a sua atividade em Angola e para Angola, em estrito cumprimento das regras profissionais e deontológicas da Ordem dos Advogados de Angola.*

A equipa de profissionais que integra o GLA é composta por vários Advogados com diferentes áreas de especialização e níveis de Senioridade e que possuem experiências académicas e profissionais em Angola e noutros países, o que lhes permite dispor de uma perspetiva internacional da Advocacia.

Os Advogados do GLA têm uma capacidade ímpar de prestar assistência jurídica especializada nas mais variadas áreas do Direito e aos mais variados setores económicos, procurando desta forma dar resposta qualificada aos Clientes, de acordo com os mais elevados padrões de exigência, ética e rigor.

Os GLA presta assessoria jurídica a várias Empresas e Grupos Internacionais e Angolanos, quer nas suas atividades em Angola, quer nas suas operações de internacionalização fora de Angola, nomeadamente no âmbito de operações de investimento internacional em Angola e/ou no âmbito de transações internacionais de entidades Angolanas noutras jurisdições.

Os profissionais do GLA são membros exclusivos da designada PLMJ International Legal Network em Angola e exercem a sua atividade profissional em estreita Cooperação Internacional com PLMJ, em particular com os Advogados especializados em Direito Angolano que integram a PLMJ Africa Desk, possibilitando assim a prestação de Serviços Jurídicos de excelência em Angola com os mais elevados standards internacionais.

# Porquê Angola...

---

*A partir da sua localização geográfica privilegiada na costa do Oceano Atlântico – pelos seus abundantes recursos naturais e humanos – pelas políticas de desenvolvimento económico centradas no investimento privado – Angola está em condições de proporcionar aos investidores interessados incentivos financeiros que aumentem as potenciais rentabilidades de capital.*

Este conjunto de características fazem com que Angola seja atualmente uma localização privilegiada para investir.



Baía de Luanda, Angola

# Investimento Imobiliário em Angola

## I. Aquisição de bens imóveis

O processo de aquisição de bens imóveis sítos em Angola é moroso e complexo. Efetivamente, o regime jurídico angolano da propriedade da terra e dos direitos prevê que a terra é «propriedade original» do Estado.

Assim a propriedade é muito regulada e está sujeita a uma série de restrições (dependendo principalmente do tipo de terreno). Os três tipos de terrenos considerados pelo direito angolano são as seguintes: (i) os terrenos do domínio público do Estado, (ii) os terrenos do domínio privado do Estado, e (iii) os terrenos de propriedade privada.

**(i) Terrenos do domínio público do Estado** são propriedade do Estado e não podem ser objeto de compra e venda ou de arrendamento. No entanto, direitos de concessão podem ser concedidos a entidades privadas em casos específicos.

**(ii) Terrenos do domínio privado do Estado** também são propriedade do Estado e compreendem todos os terrenos que não são incluídos no domínio público, nem são de propriedade privada. Isso inclui terrenos urbanos e rurais, embora a transferência de propriedade de terrenos rurais seja proibida.

**(iii) A propriedade privada de terrenos** por entidades ou pessoas singulares privadas ocorre em apenas dois casos: a) o terreno foi validamente adquirido antes da independência de Angola, desde que tais terrenos não tenham sido expropriados ou confiscados e b) os terrenos urbanos incluídos no domínio privado do Estado adquiridos por cidadãos angolanos ao abrigo da Lei de Terras.

Em Angola é mais usual adquirir-se um direito de superfície, o qual é um direito real mais limitado que o direito de propriedade, embora

*O processo de aquisição de bens imóveis sítos em Angola é moroso e complexo. O regime jurídico angolano da propriedade da terra e dos direitos prevê que a terra é «propriedade original» do Estado.*

com extensa utilização em Angola. O direito de superfície consiste na faculdade de construir ou manter, perpétua ou temporariamente, uma obra em terreno alheio, ou de nele fazer ou manter plantações. O direito de superfície confere as mesmas faculdades que a propriedade com algumas exceções, sendo a mais relevante o limite temporal. A duração máxima para um direito de superfície ao abrigo da Lei das Terras é de 60 anos, período após o qual cessa este direito.

### 1.1. INVESTIGAÇÃO SOBRE OS BENS IMÓVEIS

Nota-se a necessidade de empregar especial atenção à documentação do imóvel previamente à celebração do contrato pretendido. Desde logo, a consistência da titularidade de um direito sobre bem imóvel deverá ser avaliada antes da celebração de qualquer contrato que tenha por objeto esse mesmo bem.

Esta avaliação deverá ser feita através da obtenção e análise dos seguintes documentos:

- **Certidão predial atualizada**, emitida pela Conservatória do Registo Predial, de onde conste o transmitente como o atual proprietário;
- **Caderneta predial ou certidão de teor matricial** emitida há menos de 1 ano pelo Serviço de Finanças competente, comprovando que o mesmo é o atual titular do rendimento do prédio;
- **Documento que legitime a aquisição** do direito por parte do transmitente (escritura pública, despacho de desconfinco, etc.);
- **Croqui de localização do imóvel**, preferencialmente, certificado pela autoridade administrativa competente.

No caso de se tratar da aquisição de um terreno, o adquirente deverá ainda verificar os planos urbanísticos e os demais regulamentos referentes ao uso do solo. Para este efeito deverão ser solicitadas informações específicas junto da Administração Municipal competente e junto dos serviços da Gestão Urbana do Governo Provincial.

### 1.2. DESCRIÇÃO DOS PASSOS DE UMA TRANSAÇÃO-TIPO

Em Angola, a aquisição de um bem imóvel começa, em regra, com a **celebração de um contrato-promessa de compra e venda**. Por via deste contrato, as partes obrigam-se a celebrar o contrato definitivo de aquisição em data posterior. Este contrato promessa de compra e venda deverá prever todas as condições principais da transação. Normalmente, nesta fase é efetuado o pagamento de uma quantia a título de sinal.

A existência do **sinal** e o montante fixado dependerá da negociação que seja efetuada pelas partes, contudo, é comum ser pago um sinal, cujo valor que se situe entre os 10 e os 50 % do preço de aquisição. O sinal representa um adiantamento do preço de aquisição mas também uma garantia de cumprimento para o promitente-comprador e ainda, na maioria dos casos, o valor da indemnização em caso de incumprimento.

**O contrato-promessa é seguido da outorga de escritura pública**, em data pré-estabelecida, momento no qual se transmite a propriedade sobre o bem em questão. Por vezes, entre a celebração do contrato-promessa e a celebração do contrato definitivo existem reforços do sinal.

Por via de regra, no momento da celebração do contrato definitivo o **preço deve estar integralmente pago**; por vezes, embora menos frequentemente, as partes acordam que parte do pagamento do preço seja efetuada em momento posterior à celebração do contrato definitivo (escritura pública).

O promitente adquirente pode requerer o registo provisório de aquisição antes da celebração do contrato definitivo. Após a celebração do contrato definitivo, este registo será convertido em definitivo.

### 1.3. DISPOSIÇÕES-TIPO E CONDIÇÕES PARA A CONCLUSÃO DE TRANSAÇÕES

Frequentemente é necessário prever um determinado período de tempo entre a promessa de venda e a celebração do contrato definitivo para que as partes possam cumprir com determinadas condições prévias à celebração do contrato em questão (obtenção de planos de massas, autorizações ou licenças, obtenção de financiamento, etc.).

As partes podem atribuir eficácia real à promessa de transmissão ou de constituição de direitos reais sobre bens imóveis (por forma a que as obrigações entre os contraentes possam produzir igualmente efeitos contra terceiros), desde que celebrem o contrato por escritura

pública e procedam à inscrição no registo. Esta faculdade reforça, nomeadamente, a posição do comprador, uma vez que limita a possibilidade de o vendedor não cumprir o contrato, por exemplo, vendendo o imóvel a um terceiro.

Para reduzir os riscos contratuais mais frequentes, é comum incluir diversas disposições com vista proteger os contraentes contra perdas e danos resultantes do incumprimento contratual, designadamente: **Cláusula Penal, Garantias de cumprimento, Condições Resolutivas, Condições Suspensivas, Contratos com reserva de propriedade.**

### 1.4. FORMALIZAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE BENS IMÓVEIS

O contrato de compra e venda de imóveis só é válido se for celebrado por escritura pública. A segurança no comércio jurídico imobiliário dá-se pela publicidade da situação jurídica do prédio através do registo predial.

O lugar da situação dos imóveis determina a competência territorial da Conservatória com jurisdição sobre a área da sua localização geográfica, sendo esta que tem poder para emitir as respetivas certidões do registo predial respeitantes ao imóvel, para o que é essencial a correspondência entre o conteúdo do registo predial e o da matriz predial.

*O promitente adquirente pode requerer o registo provisório de aquisição antes da celebração do contrato definitivo.*

### 1.5. TRIBUTAÇÃO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

O **Imposto de Sisa** incide nomeadamente sobre a transmissão onerosa de bens imóveis situados em Angola. A simples promessa de venda com tradição da coisa ou verificando-se que o promitente-comprador se encontra a usufruí-la, desencadeia tributação em sede de Sisa. A responsabilidade pelo pagamento do imposto é do adquirente.

A matéria coletável é, em geral, o valor de aquisição do imóvel ou, se superior, trinta vezes o valor do rendimento fixado na matriz ou resultante de avaliação que o determine. No caso de transmissão de terreno para construção haverá sempre lugar a avaliação. A taxa da Sisa é de 2%.

A transmissão onerosa de bens imóveis está ainda, em geral, sujeita a **Imposto do Selo** à taxa de 0,3% incidente sobre o valor da transação.

## II. Regime jurídico do arrendamento urbano

Nos contratos de arrendamento pode convencionar-se que o imóvel se destine à **habitação, para o comércio ou para a indústria, para o exercício de profissão liberal ou para quaisquer outros fins lícitos.**

Conforme o fim a que se destine, ser-lhe-ão aplicáveis as disposições especiais da Lei do Inquilinato, se as houver, além das restantes que por aquelas não sejam contrariadas. Acresce que, se do título não resultar o fim ou fins a que se destina o prédio, o arrendatário só poderá utilizá-lo para habitação.

Existe um prazo supletivo de seis meses para os contratos de arrendamento para habitação, quando não haja título ou quando este seja omissivo sobre a duração do contrato, exceto tratando-se de arrendamentos para habitação por curtos períodos, em praias, termas ou outros lugares de vilegiatura ou nos de casa habitada pelo senhorio e arrendada por período correspondente à ausência temporária deste, até ao máximo de um ano. Quando estipulado por tempo superior, ou como contrato perpétuo, o contrato de arrendamento considera-se reduzido ao prazo máximo de 30 anos.

*Nos contratos de arrendamento pode convencionar-se que o imóvel se destine à habitação, para o comércio ou para a indústria, para o exercício de profissão liberal ou para quaisquer outros fins lícitos.*

### III. Tributação do arrendamento

O **Imposto Predial Urbano (“IPU”)** incide sobre o rendimento de prédios arrendados e sobre a mera detenção quando os prédios não estejam arrendados. Assim, no caso de prédios arrendados, a base tributável é o valor da renda, enquanto no caso de prédios não arrendados, a base tributável corresponde ao valor patrimonial do imóvel.

No que diz respeito à **incidência subjetiva**, o IPU é devido por quem seja titular do direito aos rendimentos provenientes do prédio, ao passo que, no caso da sua mera detenção, este é devido pelo proprietário, usufrutuário ou titular do direito de superfície.

O **rendimento coletável dos prédios urbanos arrendados** corresponde ao valor das rendas efetivamente recebidas em cada ano, podendo ser deduzidas despesas relacionadas com o imóvel, até 40% do referido valor.

O **rendimento coletável dos prédios urbanos não arrendados**, por seu turno, corresponde ao valor patrimonial do respetivo imóvel e este corresponde ao valor que resulte de avaliação feita de acordo com as normas aplicáveis à avaliação e reavaliação de prédios urbanos, ou ao valor pelo qual o imóvel tenha sido alienado, conforme o que for mais elevado.

**Taxas:** A taxa do IPU para os prédios arrendados é de 25%. A mera detenção patrimonial está isenta de tributação, caso o valor patrimonial do prédio não exceda 5.000.000 AKZ (aprox. 50.000 Dólares). Nos casos em que o valor patrimonial for superior àquele montante, a detenção já estará sujeita a uma taxa de 0,5%.

*No que diz respeito à incidência subjetiva, o IPU é devido por quem seja titular do direito aos rendimentos provenientes do prédio, ao passo que, no caso da sua mera detenção, este é devido pelo proprietário, usufrutuário ou titular do direito de superfície.*

## IV. Investimento em Angola

A Lei do Investimento Privado (Lei n.º 20/11, de 20 de maio - "LIP") é a Lei que rege o investimento em Angola. Considera-se investidor externo qualquer pessoa singular ou coletiva não residente que, independentemente da sua nacionalidade, introduza ou utilize em Angola capitais domiciliados no estrangeiro, com direito a transferir lucros e dividendos para o exterior.

Nesse âmbito, o valor mínimo aplicável aos projetos de investimento está legalmente fixado em USD 1.000.000,00 (um milhão de Dólares dos Estados Unidos da América).

Os procedimentos de autorização ficam a cargo da ANIP – Agência Nacional do Investimento Privado que é, desse modo, um interlocutor privilegiado dos interessados que pretendam investir em Angola, na maioria dos setores de atividade económica.

*Os procedimentos de autorização ficam a cargo da ANIP – Agência Nacional do Investimento Privado que é, desse modo, um interlocutor privilegiado dos interessados que pretendam investir em Angola, na maioria dos setores de atividade económica.*

GLM



GABINETE LEGAL  
ADVOGADOS



# Guia Prático de Investimento Imobiliário em Moçambique

# Sobre GLM - Gabinete Legal Moçambique

---

*O GLM – Gabinete Legal Moçambique é um gabinete de advogados que reúne um conjunto de Advogados moçambicanos de excelência, que têm em comum o firme interesse e satisfação de poder exercer a sua atividade em Moçambique e para Moçambique, em estrito cumprimento das regras profissionais e deontológicas da Ordem dos Advogados de Moçambique.*

A equipa de profissionais que integra o GLM é composta por vários Advogados com diferentes áreas de especialização e níveis de senioridade e que possuem experiências académicas e profissionais em Moçambique e noutros países, o que lhes faz dispor de uma perspetiva internacional da Advocacia.

Os Advogados do GLM têm uma capacidade ímpar de prestar assistência jurídica especializada nas mais variadas áreas do Direito e aos mais variados setores económicos, procurando desta forma dar resposta qualificada aos Clientes, de acordo com os mais elevados padrões de exigência, ética e rigor.

O GLM assessora várias Empresas e Grupos Moçambicanos e Internacionais, quer nas suas atividades em Moçambique, quer no apoio às suas operações de internacionalização fora de Moçambique, nomeadamente no âmbito de operações de investimento internacional em Moçambique e de transações de entidades Moçambicanas noutras jurisdições internacionais.

Neste âmbito, particularmente em projetos de dimensão internacional ou de elevada especialização técnica, os profissionais do GLM apresentam como inestimável valência os seus conhecimentos técnicos, aliados a um conhecimento prático profundo da realidade nacional.

Acresce ainda que, quando a dimensão e/ou estrutura do projeto o justificam, os Advogados do GLM têm ao seu dispor, sempre que assim o entendam, a colaboração de um conjunto de Advogados que integra a PLMJ International Legal Network, da qual o GLM se orgulha de fazer parte.

# Porquê Moçambique...

---

*Moçambique é um país com abundantes recursos naturais, entre os quais se destacam o potencial hidroelétrico, reservas de gás natural, carvão e minerais (ouro, pedras preciosas, titânio e bauxite, entre outros) e mais de 2.500 Km de costa com numerosos recursos pesqueiros que constituíam a principal fonte de exportação até ao desenvolvimento da indústria do alumínio.*

Estas características fazem com que Moçambique atualmente seja uma localização privilegiada para investir.



Baía de Maputo, Moçambique

# Investimento Imobiliário em Moçambique

## I. Direitos de uso e aproveitamento da terra

A terra é propriedade do Estado e, por essa razão, não pode ser objeto de venda, alienação, hipoteca ou penhora. Para além da ocupação, os únicos veículos que a lei concede para o acesso à terra, são o Direito de Uso e Aproveitamento da Terra (DUAT) ou as Licenças Especiais. Esta última apenas é concedida para o exercício de certas atividades económicas nas zonas de domínio público (de proteção parcial e total). O DUAT é conferido, fora das áreas de domínio público, às pessoas singulares ou coletivas, nacionais e estrangeiras, tendo em conta o seu fim social ou económico.

A Lei define pessoa coletiva estrangeira como sendo qualquer sociedade ou instituição constituída nos termos da legislação moçambicana ou estrangeira, cujo capital social seja detido em mais de cinquenta por cento, por cidadãos, sociedades ou instituições estrangeiras.

As pessoas singulares ou coletivas estrangeiras podem ser sujeitos do DUAT, desde que tenham um projeto de investimento devidamente aprovado e observem as seguintes condições: sendo pessoas singulares, desde que residam há pelo menos cinco anos em Moçambique; e sendo pessoas coletivas, desde que estejam constituídas ou registadas em Moçambique. São havidas por pessoas coletivas estrangeiras, as sociedades ou instituições cujo capital social seja detido em mais de 50% por cidadãos/sociedades/instituições estrangeiras.

A constituição, modificação, transmissão e extinção do DUAT estão sujeitas a registo junto da Conservatória do Registo Predial e do Cadastro Nacional de Terras, sendo a autorização definitiva concedida por um período de 50 anos renováveis por igual período, uma vez cumprido o período da Autorização Provisória e/ou o plano de exploração ou a requerimento do interessado.

*O DUAT é conferido, fora das áreas de domínio público, às pessoas singulares ou coletivas, nacionais e estrangeiras, tendo em conta o seu fim social ou económico.*

## II. Aquisição de bens imóveis

Sem prejuízo dos limites decorrentes da Lei das Terras a aquisição de imóveis por sujeitos privados é também possível. O processo de aquisição de bens imóveis sítos em Moçambique é simples e pode ser concluído num curto espaço de tempo, podendo envolver as seguintes fases:

### 1.1. INVESTIGAÇÃO SOBRE OS BENS IMÓVEIS

A auditoria ou investigação às condições jurídicas do imóvel é uma essencial tarefa prévia à aquisição de qualquer ativo. Assim, a parte que pretende ver constituído ou adquirir um qualquer direito real sobre um bem imóvel (incluindo frações autónomas) **deverá obter uma Certidão da Conservatória do Registo Predial e uma Certidão Matricial** atualizadas contendo respetivamente a descrição e todas as inscrições em vigor e/ou pendentes de registo do bem imóvel no Registo Predial e os elementos de identificação do mesmo junto da Repartição Municipal de Finanças da área da localização do imóvel. Estes documentos revestem especial importância, uma vez que os factos de que resulte a transmissão de direitos ou constituição de encargos sobre imóveis não podem ser titulados sem que os bens estejam definitivamente inscritos a favor da pessoa que os adquiriu ou contra a qual se constituiu o encargo.

### 1.2. CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Em Moçambique, a aquisição ou constituição de um direito real sobre um bem imóvel pode começar com a celebração de um Contrato-Promessa, o qual deve conter o reconhecimento presencial das assinaturas das partes e a certificação do pagamento do Imposto de Selo. Se as partes assim o entenderem, este contrato poderá ser celebrado

por escritura pública perante Notário para efeitos de atribuição de eficácia real (ver infra). O Contrato Promessa visa regular:

- **Prazo para celebração do contrato prometido ou “definitivo” (de compra e venda ou outro):** poderá variar consoante exista, ou não, a necessidade de as partes cumprirem determinadas condições prévias à celebração do contrato definitivo (obtenção de autorizações ou licenças, obtenção de financiamento, etc.);
- **Preço e condições de pagamento:** é comum existir um sinal correspondente a um valor entre 10% e 30 % do preço, o qual, para além de representar um adiantamento do preço, funciona igualmente como uma garantia de cumprimento pelo adquirente e como medida de indemnização em caso de incumprimento (ver infra);
- **Direitos de preferência:** No caso de imóveis arrendados poderá existir direito de preferência do arrendatário, sendo necessário comunicar-lhes, previamente à transação, os termos e condições do negócio;
- **Declarações e Garantias:** é comum as partes incluírem no Contrato-Promessa determinadas declarações e garantias sobre o estado do imóvel, inexistência de ações judiciais, dívidas, responsabilidades ou encargos fiscais, cuja violação ou inexistência obrigam ao pagamento de uma compensação pela parte faltosa;

■ **Incumprimento:** estabeleceu a sujeição à execução específica, nos termos da qual a parte não faltosa poderá obter sentença judicial que produz os efeitos da declaração negocial do faltoso (em determinados casos) ou, em alternativa, estabelecer direitos de resolução do contrato e a receber uma indemnização correspondente ao valor do sinal, i.e. (i) se for o adquirente a incumprir o contrato, o alienante tem o direito a ficar com o sinal e (ii) se quem incumprir o contrato for este último, tem o comprador o direito a resolver o contrato e a receber o dobro da quantia entregue a título de sinal.

As partes podem prever penalidades adicionais, nomeadamente, para quando os danos excedam o montante do sinal ou penalidades específicas para determinados incumprimentos (cláusulas penais).

■ **Cláusulas diversas:** para reduzir os riscos contratuais mais frequentes, é comum incluir diversas disposições com vista a defender a posição ou interesses das partes, como sejam condições resolutivas e suspensivas, cláusulas de reserva de propriedade, de restrição, etc.

As partes podem **atribuir eficácia real à promessa de transmissão ou de constituição de direitos reais sobre bens imóveis** (por forma a que as obrigações entre os contraentes possam produzir igualmente efeitos contra terceiros), mediante declaração expressa no contrato e inscrição no Registo Predial. Esta faculdade reforça a posição do adquirente uma vez que limita a possibilidade de o vendedor incumprir o contrato.

O promitente adquirente pode ainda requerer o registo provisório de aquisição – antes da celebração do contrato prometido ou “definitivo” – registo esse que será, posteriormente, convertido em definitivo.

### 1.3. CONTRATO DE COMPRA E VENDA

O Contrato-Promessa é seguido da outorga de escritura pública (o contrato prometido ou “definitivo”), momento no qual se transmite a propriedade (ou outro direito real) sobre o imóvel em questão, devendo ser promovido o seu registo a favor do adquirente.

*As partes podem prever penalidades adicionais, nomeadamente, para quando os danos excedam o montante do sinal ou penalidades específicas para determinados incumprimentos (cláusulas penais).*

#### 1.4. TRIBUTAÇÃO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Na aquisição de bens imóveis o investidor deverá ter em consideração os encargos associados à aquisição e à propriedade do imóvel, nomeadamente os relacionados com o Imposto sobre as Transmissões Onerosas (“SISA”), Imposto do Selo (“IS”) e Imposto Predial Autárquico (“IPRA”), para além da inscrição matricial do imóvel:

- O SISA incide sobre as transmissões onerosas do direito de propriedade, sendo aplicável uma taxa de 2% sobre o valor constante do ato ou do contrato. Estão isentos de pagamento de SISA as associações de utilidade pública quando os imóveis adquiridos se destinem ao exercício da sua atividade.
- O IPRA é uma taxa que incide sobre o valor patrimonial dos prédios urbanos situados no território da respetiva autarquia, nas áreas municipalizadas. Este imposto é devido pelos titulares do direito de propriedade em 31 de dezembro do ano a que a coleta respeitar. Estão isentos deste imposto, entre outras, as casas de construção precária e outras construções não

definitivas, quando habitadas pelo respetivo proprietário. Incide a uma taxa que varia entre 0,5% do valor patrimonial para os terrenos para construção, 0,7% sobre o valor patrimonial para os terrenos para habitação e 1% do valor patrimonial para os prédios destinados a atividades de natureza comercial, industrial ou para o exercício de atividades profissionais independentes. É pago em 2 prestações, a 1.ª de 3 a 31 de janeiro e a 2.ª de 1 a 30 de junho;

- O IS incide sobre os documentos, contratos, livros, papéis e atos designados. É, neste caso, devido pelo adquirente na aquisição onerosa ou para doação do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito sobre os bens imóveis. Corresponde a 0,2% do valor da transação.

Na data de celebração do contrato definitivo o adquirente deverá apresentar comprovativo do pagamento do SISA e do IS, que deverá efetuar previamente junto de um Serviço de Finanças.

*Na data de celebração do contrato definitivo o adquirente deverá apresentar comprovativo do pagamento do SISA e do IS, que deverá efetuar previamente junto de um Serviço de Finanças.*

### III. Arrendamento urbano

Os contratos de arrendamento poderão ser celebrados **para habitação** – caso em que poderão ser celebrados com prazo certo – ou **não habitacionais**, destinados a comércio, indústria, exercício de profissão liberal ou outros fins lícitos), caso em que só podem ser objeto de arrendamento urbano os edifícios ou suas frações cuja aptidão para o fim pretendido pelo contrato seja atestada pela licença de utilização.

Os **contratos de arrendamento para habitação** não podem ser celebrados por prazo superior a 30 anos e, salvo disposição em contrário, renovam-se automaticamente no seu termo por períodos sucessivos de igual duração. As partes podem denunciar (mediante um determinado pré-aviso por referência ao termo do contrato ou da renovação em curso).

As regras relativas à duração, denúncia **dos contratos de arrendamento para fins comerciais** são livremente estabelecidas pelas partes.

*Os contratos de arrendamento para habitação não podem ser celebrados por prazo superior a 30 anos e, salvo disposição em contrário, renovam-se automaticamente no seu termo por períodos sucessivos de igual duração.*

## IV. Tributação do arrendamento

O regime fiscal aplicável aos contratos de arrendamento presentemente em vigor em Moçambique, contém disposições específicas de acordo com o tipo de arrendamento em causa e a localização do imóvel, quer seja, tratar-se de: (i) arrendamento para fins comerciais ou de habitação; (ii) imóvel localizado em zona rural ou zona urbana; ou (iii) o senhorio e o arrendatário serem uma pessoa coletiva e uma pessoa singular, respetivamente, e vice-versa, ou serem ambos individuais, ou, ainda, serem ambos pessoas coletivas.

■ **Tributação de Rendias sob o Ponto de Vista do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)** – o arrendamento dos bens imóveis é tratado como uma “prestação de serviços” sujeita a IVA à taxa de 17%, estando isentos o arrendamento habitacional e o em zona rural. É devido pelo arrendatário ao senhorio que o deverá entregar à repartição de finanças competente até ao dia 30 do mês seguinte a que disser respeito.

■ **Tributação de Rendias sob o ponto de vista do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (ISPC)** – o pagamento de rendias por uma pessoa coletiva (arrendatário) a outra pessoa coletiva (senhorio) está sujeito à retenção na fonte à taxa de 20%. No entanto, caso o senhorio ser uma sociedade que tenha por objeto a gestão de imóveis próprios, está dispensada a retenção na fonte.

■ **Tributação de Rendias sob o ponto de vista do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRPS)** – o pagamento de rendias por uma pessoa coletiva (arrendatário) a uma pessoa singular (senhorio) está sujeito à retenção na fonte à taxa de 20%, podendo o arrendatário deduzir 30% sobre a taxa de retenção na fonte, aplicando-se assim uma taxa final de 14% sobre o valor líquido da renda devida. Este montante retido na fonte deverá ser entregue na repartição de finanças até ao dia 20 do mês seguinte àquele a que disser respeito. A taxa anual de IRPS varia entre 10% e 32%.

Pela celebração do contrato de arrendamento é ainda devido Imposto de Selo, correspondente a uma taxa de 2% sobre o valor da renda mais alta acordado entre as partes, correspondente a um mês.

## V. Sistema de incentivo ao investimento

As sociedades, nacionais ou estrangeiras, e os indivíduos, nacionais ou estrangeiros, que pretendam investir em Moçambique através das várias variantes permitidas, desde o investimento com capital próprio ou bens e equipamentos, direitos, suprimentos, empréstimos, entre outros, podem candidatar-se ao sistema de incentivos para projetos em áreas tão diversas como a indústria, os serviços, o turismo, os transportes, as áreas reservadas ao setor público, tais como a produção de energia elétrica, o abastecimento de água, os serviços de correios e telecomunicações, etc.

Excluem-se, no entanto, dos benefícios ao investimento, as atividades desenvolvidas na área de comércio a grosso e a retalho, exceto quando sejam levadas a cabo em infraestruturas novas. De notar ainda que estas atividades podem contudo beneficiar da garantia de exportação de lucros e reexportação do capital investido. Outras áreas como a prospeção, pesquisa e produção de petróleo, gás e indústria extrativa de recursos minerais, agricultura e pescas, comércio e indústria nas zonas rurais, atividade hoteleira e de turismo, zonas de rápido investimento, zonas

francas industriais, parques de ciência e tecnologia, telecomunicações encontram-se sujeitas a termos e condições específicos constantes de legislação especial relativa a cada uma dessas áreas de investimento.

O sistema de incentivos ao investimento em Moçambique abarca quatro grandes componentes, designadamente: (i) Incentivos fiscais; (ii) Incentivos aduaneiros; (iii) Incentivos relacionados com a repatriação de capital investido e lucros obtidos; e (iv) A garantia de segurança e proteção pelo Estado Moçambicano aos investimentos e à propriedade privada.

Para se avançar com uma Proposta de Investimento Estrangeiro (“PIE”), será importante definir, de antemão, qual o montante de investimento previsto para o Projeto. O valor mínimo de investimento direto estrangeiro, com capitais próprios de investidores estrangeiros, para efeitos específicos de transferência de lucros para o exterior e do capital investido reexportável é de MZN 2.500.000,00 (aprox. USD 85.000,00).

*De notar ainda que estas atividades podem contudo beneficiar da garantia de exportação de lucros e reexportação do capital investido.*

Também será elegível o investidor estrangeiro cuja atividade reúna, pelo menos, um dos seguintes requisitos:

- Volume de vendas anual não inferior a MZN 7.500.000,00 (USD 255.000,00), a partir do terceiro ano de atividade;
- Exportações anuais (bens ou serviços) no mínimo de MZN 1.500.000,00 (USD 50.000,00);
- Crie e mantenha emprego direto para pelo menos 25 trabalhadores Moçambicanos, inscritos no sistema de segurança social a partir do segundo ano de atividade.

O projeto de investimento/contrato de investimento implica a existência prévia ou a constituição de uma sociedade em Moçambique e a operar a partir do território Moçambicano, designada de “Empresa Implementadora do Projeto” ou; a existência de uma filial, sucursal ou agência da instituição estrangeira a operar a partir do território Moçambicano.

Para beneficiarem dos incentivos, as sociedades ou indivíduos deverão apresentar uma PIE que terá de ser aprovada pelo Estado Moçambicano, representado pelo Centro de Promoção de Investimentos (CPI), na forma de Projeto de Investimento.

Após a apresentação da proposta de investimento e sendo o respetivo projeto avaliado, este poderá ser aprovado ou reprovado, ocorrendo esta última situação no caso de falta de documentos, informação ou elementos relativos

ao investimento proposto ou aos próprios investidores (documentos, informação ou elementos esses que são previamente solicitados aos proponentes pelo CPI antes da tomada de decisão de reprovação) ou por não estarem reunidas as condições previstas na legislação aplicável.

A implementação do projeto deverá ser iniciada no prazo de 120 dias a contar da data da sua notificação de aprovação aos investidores, sob pena de revogação da aprovação concedida, pois a contrapartida do incentivo é a realização efetiva dos investimentos propostos e a concretização dos objetivos fixados no projeto de investimento.

Os benefícios fiscais a conceder incluem o crédito fiscal por investimento, as amortizações e reintegrações aceleradas, custos decorrentes da modernização e introdução de novas tecnologias e formação profissional e outras as despesas a considerar como custos fiscais, a isenção do imposto de selo e a redução da taxa de imposto sobre a transmissão de imóveis.

É de salientar que determinados setores de atividade, projetos e áreas territoriais beneficiam de incentivos específicos, como é o caso da agricultura (o qual beneficia de uma redução substancial da taxa de imposto incidente sobre o rendimento), a atividade hoteleira e de turismo, a atividade mineira, a atividade petrolífera as Zonas de Rápido Desenvolvimento e as Zonas Francas Industriais e, finalmente, os projetos de grande dimensão (ou seja, aqueles cujo valor ascende a mais de 500 milhões de USD).

**PLMJ**  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS RL

**LISBOA, PORTUGAL**  
Av. da Liberdade, 224  
Edifício Eurolex  
1250-148 Lisboa  
Portugal  
T. (+351) 213 197 300  
F. (+351) 213 197 400

[www.plmj.com](http://www.plmj.com)

**GLA**  
GABINETE LEGAL ANGOLA  
ADVOGADOS

**LUANDA, ANGOLA**  
Apartado 10572  
Rua Marechal Brós Tito, 35-37  
Piso 13, Fração B, Edifício Escom  
Luanda, Angola  
T. (+244) 935 147 570  
F. (+244) 222 443 388

[www.gla-advogados.com](http://www.gla-advogados.com)

**GLM**  
GABINETE LEGAL MOÇAMBIQUE  
ADVOGADOS

**MAPUTO, MOÇAMBIQUE**  
Edifício Millenium Park, Torre A,  
Avenida Vladimir Lenine,  
n. 174, 6º Dº,  
Maputo, Moçambique  
T. (+258) 843 014 479

[www.glm-advogados.com](http://www.glm-advogados.com)

**PLMJ**  
INTERNATIONAL  
LEGAL NETWORK  
THINK GLOBAL, ACT LOCAL

 SIGA-NOS NO LINKEDIN

[www.linkedin.com/company/plmj](http://www.linkedin.com/company/plmj)  
[www.linkedin.com/company/gla](http://www.linkedin.com/company/gla)  
[www.linkedin.com/company/glm](http://www.linkedin.com/company/glm)  
[www.linkedin.com/company/plmj-international-legal-network](http://www.linkedin.com/company/plmj-international-legal-network)

[www.plmjnetwork.com](http://www.plmjnetwork.com)