



## GLM

Visão Global, Experiência Local

Abril 2012

# OS SECTORES IMOBILIÁRIO E DA CONSTRUÇÃO EM MOÇAMBIQUE



**GLM - Gabinete Legal Moçambique**

**Amina Abdala**

Advogada

[amina.abdala@glm-advogados.com](mailto:amina.abdala@glm-advogados.com)

Um dos sectores de relevo em termos de investimento em Moçambique é o sector imobiliário, o qual goza de incentivos concedidos pelo Estado.

Para investir neste sector de actividade o acesso à terra é fundamental. Sendo a terra propriedade do Estado e, por essa razão, não pode ser objecto de venda, hipoteca ou penhora, para além da ocupação, os únicos veículos que a lei concede para tal acesso, é a titularidade do Direito de Uso e Aproveitamento da Terra (“DUAT”) ou de Licenças Especiais. Esta ultima apenas é concedida para o exercício de certas actividades económicas nas zonas de domínio público (de protecção parcial e total), O DUAT é conferido, fora das áreas de domínio público, às pessoas singulares ou colectivas, nacionais<sup>1</sup> e estrangeiras<sup>2</sup>, tendo em conta o seu fim social ou económico.

Na titularização do DUAT, o Estado reconhece e protege os direitos adquiridos por herança ou por ocupação, salvo se houver reserva legal ou a terra tiver sido legalmente atribuída a outra pessoa.

<sup>1</sup> As pessoas singulares ou colectivas nacionais podem obter o DUAT, individualmente ou em conjunto com outras pessoas singulares ou colectivas, sob a forma de co-titularidade.

<sup>2</sup> As pessoas singulares ou colectivas estrangeiras podem ser sujeitos do DUAT, desde que tenham um projecto 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 colectivas, desde que estejam constituídas ou registadas em Moçambique. São havidas por pessoas colectivas 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 e a requerimento do interessado.

É ao abrigo deste direito que as pessoas se habilitam a desenvolver projectos imobiliários em Moçambique para as mais diversas utilidades.

Embora se verifique um aumento do desenvolvimento de projectos imobiliários, subsiste o problema da falta de habitação adequada em Moçambique. Isto deve-se a diversos factores, como por exemplo, a indisponibilidade de talhões infra-estruturados ou pelo menos demarcados, o que leva a uma ocupação desordenada e sem segurança, o custo alto dos materiais de construção que encarece a construção de uma habitação adequada, e os baixos rendimentos da maioria das famílias moçambicanas que dificulta o acesso ao crédito à habitação.

A Constituição da República preconiza que o direito à habitação adequada é um direito constitucional de todos os cidadãos, cabendo ao Estado a responsabilidade de criar condições institucionais, normativas e infra-estruturas para que tal direito se materialize e, ainda, fomentar e apoiar as iniciativas das comunidades, autarquias locais e populações, estimulando a construção privada e cooperativa bem como o acesso à casa própria. Nesta perspectiva foi aprovada a política e

estratégia de habitação como um importante instrumento impulsionador da indústria de construção de habitação.

Os cidadãos têm a possibilidade de construir a sua habitação com recursos próprios ou através de financiamentos bancários, pese embora as condições de acesso ao crédito à habitação não sejam ainda satisfatórias para a maior parte dos cidadãos Moçambicanos, cujos rendimentos resumem-se ao salário mínimo. Além da construção, é possível ter acesso à habitação mediante a compra de imóveis já constituídos e pertencentes a privados ou ao Estado.

Os imóveis que integram o património imobiliário do Estado foram arrendados aos cidadãos nacionais e estrangeiros e têm vindo a ser alienados apenas aos cidadãos nacionais em situação contratual regular, beneficiando-se apenas os inquilinos do Estado. Os demais cidadãos, para fazer face ao seu problema de habitação adequada, têm de recorrer à construção.

O sector da construção foi objecto de recentes actualizações legislativas. Contudo, ainda se encontram em vigor importantes regulamentos que datam do tempo colonial, como é o caso do Regime Geral das Edificações Urbanas e do Regulamento de Estruturas de Betão Armado.

De acordo com a legislação em vigor, o exercício da actividade de empreiteiro de obras públicas e de empreiteiro de construção civil faz-se mediante licença autorizada pelo Ministro das Obras Públicas e Habitação e emitida pela Comissão de Inscrição e Licenciamento de Empreiteiros. Os empreiteiros de obras públicas são licenciados para realizar os trabalhos de construção, reconstrução, grandes reparação ou adaptação de imóveis a fazer por conta do Estado, enquanto que os empreiteiros de construção civil realizam obras promovidas por particulares.

Os empreiteiros de construção obras públicas podem realizar obras particulares. O inverso nem sempre é possível.

As condições para concessão do alvará estão dependentes do facto de se tratar de empreiteiro nacional<sup>3</sup>, ou estrangeiro<sup>4</sup>. Tratando-se deste último, deverá preencher os seguintes requisitos: (i) operar em Moçambique com autorização para o exercício de obras públicas; e (ii) operar legalmente em território moçambicano na actividade de empreiteiro de construção civil há mais de 10 anos como sociedade constituída em Moçambique ou sucursal ou filial de empreiteiro de construção civil estrangeiro.

A licença ou exercício temporário de obras públicas só será concedida aos empreiteiros estrangeiros a quem tenha sido adjudicada uma obra pública através de concurso internacional ou ao abrigo de Acordos Governamentais de reciprocidade no domínio do exercício da actividade de empreiteiro de construção civil, ou ainda aos empreiteiros autorizados no estrangeiro que venham a actuar em Moçambique na qualidade de subempreiteiros de um empreiteiro licenciado em Moçambique.

Àqueles requisitos, acrescem outros tais como a idoneidade, a capacidade técnica (quadro técnico permanente, curriculum da empresa e seus técnicos autorizados a exercer em Moçambique) e a capacidade económico-financeira (valor do capital social em sociedades / património em empresas em nome individual).

Atendendo à actual estabilidade política e social do País, claro fica que o investimento privado desempenha e desempenhará nos próximos anos um papel crucial no desenvolvimento da economia Moçambicana, sendo a parceria com empresários moçambicanos uma das formas mais eficientes de efectuar o investimento.

Esta newsletter foi preparada em colaboração com uma equipa multidisciplinar composta por advogados moçambicanos do GLM – Gabinete Legal Moçambique e por advogados portugueses de PLMJ, ao abrigo de um Acordo de Cooperação Internacional e de Adesão à Rede “PLMJ International Network”, em estrito cumprimento das regras deontológicas aplicáveis.

<sup>3</sup> Pessoa individual/empresa em nome individual pertencente a cidadão moçambicano / Sociedade de direito moçambicano com sede em Moçambique em que pelo menos 50% do capital social seja detido por pessoa singular ou colectiva moçambicana.

<sup>4</sup> Empresa em nome individual não pertencente a cidadão moçambicano / Sociedades ou representações comerciais que tenham sido constituídas no estrangeiro / Sociedades de direito moçambicano cujo capital social seja detido em mais de 50% por pessoas estrangeiras.