



Fabrícia de Almeida Henriques

Sócia do escritório
Mozambique Legal Circle Advogados



Rita Ferreira Vicente

Advogada sénior da Morais Leitão,
Galvão Teles, Soares da Silva & Associados



Investimento Imobiliário

Desde sempre o Homem usou, aproveitou e trabalhou a terra e nela fez construções para si ou para os outros. A terra faz parte da nossa vida. Com o presente artigo não pretendemos ser exaustivos, mas apenas procurámos expor sobre alguns temas que nos parecem relevantes no âmbito do investimento imobiliário em Moçambique.

1. O direito de uso e aproveitamento da terra

O regime jurídico moçambicano determina que a terra é propriedade do Estado e não pode ser vendida ou, por qualquer outra forma, alienada ou onerada. No entanto, a lei prevê um direito real menor designado por direito de uso e aproveitamento da terra (DUAT), que permite a utilização da terra.

Podem ser titulares do DUAT as pessoas nacionais, colectivas e singulares, bem como as comunidades locais (agrupamentos de famílias e indivíduos que vivem numa localidade ou circunscrição territorial inferior a localidade, a qual visa a salvaguarda de interesses comuns através da protecção de áreas habitacionais, áreas agrícolas, sítios de importância cultural, pastagens, fontes de água e áreas de expansão). O DUAT adquirido pela comunidade local obedece aos princípios da co-titularidade.

Os estrangeiros, também, podem ser titulares do DUAT, desde que tenham um projecto de investimento aprovado e observem as seguintes condições: (i) sendo pessoas singulares, residam há pelo menos cinco anos em Moçambique; (ii) sendo pessoas colectivas, estejam constituídas ou registadas em Moçambique.

Os titulares do DUAT podem transmiti-lo em vida ou por herança. Esta transmissão abrange as infra-estruturas, construções e benfeitorias nelas existentes e é feita mediante a celebração de escritura pública, precedida de autorização das entidades estatais competentes. No caso de prédios urbanos, com a transmissão do imóvel transmite-se o DUAT do respectivo terreno, não sendo necessário requerer autorização.

No que respeita ao DUAT para actividades económicas, é necessário apresentar um plano de exploração, sendo concedida uma autorização provisória para exercício da actividade, com a duração máxima de cinco anos para as pessoas nacionais e de dois anos para as pessoas estrangeiras. Se o plano de exploração referido for cumprido dentro do período de autorização provisória, é dada a autorização definitiva e o respectivo título, que está sujeito a um prazo máximo de 50 anos, renovável por igual período a pedido do interessado. Não obstante o atrás referido, nas zonas urbanizadas, o prazo para o início da utilização do terreno para o fim a que foi destinado não pode ser superior a 10 anos (contando a partir da data de aquisição do DUAT).

Todos os actos relativos ao DUAT (designadamente, a aquisição, modificação, transmissão e extinção) estão sujeitos a registo.

A obtenção da autorização do DUAT não dispensa o licenciamento do exercício da actividade económica projectada, de acordo com a legislação aplicável ao sector. Os titulares de DUAT estão ainda sujeitos ao pagamento de uma taxa de autorização e uma taxa anual.

ÁFRICA 21

é uma publicação angolana focada em África e no mundo lusófono. Centrada na política, economia e cultura, alarga a sua abordagem ao resto do Mundo.



Contactos e Assinaturas

TRIANGULAÇÃO

Rua Bento de Jesus Caraça, 16 - 2º Dtº
1495-686 CRUZ QUEBRADA
Portugal
marinamelo@africa-21.com

MOVIMÉDIA

Rua Dr. Frederico Welvitchia, 82 Maculusso
Luanda — Angola
Tm.: (+244) 923 424 000 | (+244) 912 442 453
fernandaosorio@africa-21.com

2. Arrendamento

Gostaríamos, ainda, de dar uma breve nota sobre a Lei do Inquilinato, na medida em que diariamente somos abordados sobre este regime, o qual abrange o arrendamento de prédios urbanos (ou seja, edifícios incorporados no solo e o terreno que lhes sirva de logradouro) e o arrendamento de prédios rústicos que não se destinem a fins produtivos ou em que funcionem, com o consentimento do senhorio, estabelecimentos comerciais. O arrendamento pode ser celebrado para habitação, para comércio ou indústria, para o exercício de profissão liberal ou para qualquer outro fim lícito.

Actualmente, todos os contratos de arrendamento devem ser celebrados por escrito com reconhecimento presencial das assinaturas do senhorio e do arrendatário.

Os contratos vigoram pelo prazo de seis meses, salvo estipulação em contrário. O prazo máximo não pode ser exceder os 30 anos.

A renda deve ser paga em moeda local, sendo nula a cláusula que fixa renda em moeda estrangeira. Porém, essa nulidade não determina a invalidade dos demais termos e condições do contrato.

Apenas a fiança é aceite como garantia do pagamento da renda.

O Regulamento do Regime Jurídico do Condomínio prevê a obrigatoriedade do contrato de arrendamento de fracção autónoma definir quem deve assumir a responsabilidade pelo pagamento da quota do condomínio e o dever do Senhorio de comunicar ao Administrador do Condomínio a ocupação da fracção pelo arrendatário.

A sublocação só é lícita quando seja autorizada pela lei, pelo contrato ou por consentimento posterior do senhorio e caduca com a extinção do arrendamento,

Chegado o termo do contrato, este prorroga-se sucessivamente até que o inquilino se despeça, ou seja, se oponha à prorrogação do contrato, com a antecedência e formalidades constantes na lei ou no contrato, mas nunca inferior ao previsto no Código Civil, designadamente: (i) seis meses, se o prazo for igual ou superior a seis anos; (ii) 60 dias, se o prazo for de um a seis anos; (iii) 30 dias, quando o prazo for de três meses a um ano; e (iv) um terço do prazo quando este for inferior a três meses. Quando não seja convencionado o prazo para prorrogação, este é igual ao período pelo qual o contrato tenha sido celebrado, excepto se esse prazo for superior a um ano.

O senhorio pode, recorrendo à via judicial, dar como findo o arrendamento no termo do prazo se necessitar do prédio para sua própria habitação ou para nele instalar actividade económica que exerça por si mesmo a título profissional exclusivo ou ainda para ampliar o prédio ou substituí-lo por um novo.

A cessação do contrato de arrendamento pode ainda dar-se por revogação, rescisão e caducidade.

A rescisão envolve normalmente um litígio entre as partes, na medida em que tem por base um incumprimento contratual de uma das partes. A rescisão por parte do senhorio deve ser decretada judicialmente através da respectiva acção de despejo, que pode ter, entre outros, os seguintes fundamentos: (i) falta de pagamento da renda; (ii) uso do imóvel para fim diverso daquele a que se destina; ou (iii) encerramento, por mais de um ano consecutivo, do prédio que esteja arrendado para comércio ou indústria, salvo se o encerramento for devido a caso de força maior ou a ausência forçada do arrendatário.

Já a rescisão pelo arrendatário pode ter lugar, independentemente de responsabilidade do senhorio, quando por alguma razão estranha à sua própria pessoa ou à dos seus familiares, o arrendatário for privado do gozo do prédio, ainda que temporariamente, ou se no prédio arrendado se verificar defeito que ponha em sério perigo a sua saúde ou dos seus familiares ou subordinados.

3. Turismo

O turismo é reconhecido pelo Estado moçambicano como um sector promotor de emprego e gerador de divisas, sendo vários os diplomas que especificam e complementam os diplomas principais.

A construção de um empreendimento turístico implica a aquisição do respectivo DUAT através de uma autorização concedida mediante solicitação dos interessados.

Existem diversos tipos de categorias de empreendimentos turísticos; como hotéis, hotéis resorts, lodges, hotéis apartamentos, hotéis residenciais – de quatro estrelas a uma estrela, pensões, pensões residenciais, estalagens, motéis, aldeamento turístico, parques de campismo, casa de hóspedes, alojamento particular, aluguer de quartos, quintas para fins turísticos e conjuntos turísticos.

O pedido de licenciamento de empreendimentos turísticos é feito através de um requerimento que deve ter a assinatura reconhecida e ser dirigido ao ministro que tutela o sector do turismo, sendo ainda necessário solicitar a aprovação da localização bem como do projecto executivo.

Após a aprovação, a construção deve começar dentro de (i) um ano, para projectos de raiz, ou (ii) 180 dias, para projectos em edifícios já construídos.

Uma vez concluída a construção, deverá ser requerida a respectiva vistoria e a emissão dum certificado de gestor. Paralelamente, o requerente deve submeter o pedido de classificação do empreendimento ao órgão de classificação competente.

Sendo a vistoria favorável à abertura do empreendimento, emite-se o respectivo alvará. Como a emissão do alvará nem sempre é célere o requerente pode pedir um certificado da autoridade licenciadora que ateste que se encontra a aguardar pela emissão do alvará, podendo assim apresentá-lo a outras entidades governamentais. O alvará é válido por tempo indeterminado.

O trespasse do empreendimento, a cessão da sua exploração, a suspensão ou encerramento da actividade e a revogação/caducidade ou alteração do alvará estão sujeitos a registo.

É, ainda, de salientar o regime jurídico das zonas de interesse turístico (ZIT) que visa essencialmente privilegiar regiões que possuem características relevantes, nomeadamente recursos naturais e histórico-culturais capazes de atrair correntes de turistas nacionais e estrangeiros, ou áreas com potencialidades para o desenvolvimento de projectos integrados. A vantagem da obtenção da declaração de ZIT prende-se com a adopção de procedimentos céleres e prioritários relativos à implementação dos empreendimentos turísticos, bem como a suspensão total ou parcial dos instrumentos de ordenamento do território.