

EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS EM MOÇAMBIQUE

IMOBILIÁRIO

O ordenamento jurídico moçambicano, contrariamente ao português, não contempla a existência de propriedade privada, o que implica que a aquisição e a construção de empreendimentos turísticos tenham de preencher determinados requisitos.

Com efeito, a lei moçambicana estipula que a terra é propriedade do Estado, não podendo ser vendida, nem por qualquer forma alienada ou hipotecada. Porém, a referida lei concede o direito de uso e aproveitamento da terra (também conhecido por “DUAT”) a pessoas singulares e colectivas mediante requerimento de um título de uso e aproveitamento da terra.

O DUAT assemelha-se à figura do direito de superfície previsto no artigo 1524 e seguintes do Código Civil Português, pois concede a faculdade de construir ou manter uma obra em terreno alheio, ou de nele fazer ou manter plantações, podendo inclusive ser transmitido. No entanto, a figura do direito de uso e aproveitamento da terra contém algumas limitações que a figura do direito de superfície não prevê e que passamos a elencar.

Assim, podem ser sujeitos desse direito, para além dos cidadãos nacionais, as pessoas singulares e colectivas estrangeiras, desde que tenham um projecto de investimento devidamente aprovado e observem as seguintes condições: (i) sendo pessoas singulares, residam no país pelo menos há cinco anos; e (ii) sendo pessoas colectivas, estejam constituídas e registadas na República de Moçambique.

O DUAT adquire-se de três formas distintas: (i) pela ocupação por pessoas singulares e pelas comunidades locais, segundo as normas e práticas costumeiras no país; (ii) pela ocupação por pessoas singulares nacionais que de boa fé estejam a utilizar a terra há pelo menos dez anos; e (iii) através de uma autorização concedida a pedido de pessoas singulares ou colectivas interessadas. O processo para a aquisição do DUAT através de uma autorização está sujeito ao seguinte procedimento:

- a) documento de identificação do requerente, se for pessoa singular e do contrato de sociedade, caso se trate de pessoa colectiva;
- b) planta de localização de terreno;
- c) indicação da natureza e dimensão do empreendimento que o requerente se propõe realizar;
- d) parecer do administrador do distrito, que deverá ser precedido de consulta à comunidade local; e
- e) guia comprovativo de depósito para pagamento da taxa de autorização provisória.

“
Lei moçambicana concede o direito de uso e aproveitamento da terra (também conhecido por “DUAT”) a pessoas singulares e colectivas mediante requerimento de um título de uso e aproveitamento da terra

BRIEFING

ABRIL 2011 | 02

Os titulares do DUAT podem ainda transmitir as infra-estruturas e as construções, mediante escritura pública a qual tem de ser precedida de autorização da entidade estatal competente.

A transmissão do DUAT só ocorre nos prédios urbanos e respectivos logradouros, ou seja, edifícios incorporados no solo, desde que o rendimento seja proveniente principalmente das construções existentes e não da terra em si mesma. No que respeita aos prédios rústicos, definidos como parte delimitada do solo e construções neles existentes que não tenham autonomia económica, ou seja cujo rendimento provenha principalmente da terra, a compra e venda de infra-estruturas, construções e benfeitorias nele existentes, não implica a transmissão automática do DUAT, a qual fica dependente de aprovação dada pela mesma entidade que tiver autorizado o pedido.

Em suma, não obstante o facto de a propriedade privada ser estranha ao direito moçambicano, afigura-se viável a construção e transmissão de empreendimentos turísticos ou outros, em Moçambique, desde que respeitados os formalismos exigidos por lei. Todavia, é necessário prestar especial atenção à utilidade económica do terreno objecto de construção, designadamente de onde provém o seu principal rendimento, por forma a evitar limitações à sua posterior transmissão.

Esta descrição do regime jurídico do DUAT é meramente introdutória, uma vez que para a constituição de empreendimentos turísticos é necessário cumprir também com outros requisitos, os quais serão desenvolvidos, para cada tipo de empreendimento, em futuras edições.

Contactos

Filipa Arantes Pedroso | fapedroso@mlgts.pt
Margarida da Silva | msilva@scan.co.mz
Raquel Santos | rsantos@mlgts.pt



Afigura-se viável a construção e transmissão de empreendimentos turísticos ou outros, em Moçambique, desde que respeitados os formalismos exigidos por lei



MLGTS LEGAL CIRCLE
INTERNATIONAL TIES WITH THE PORTUGUESE-SPEAKING WORLD

Procurando responder às necessidades crescentes dos seus Clientes um pouco por todo o mundo, nomeadamente nos países de expressão portuguesa, a MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA estabeleceu parcerias institucionais com sociedades de advogados líderes de mercado no Brasil, Angola, Moçambique e Macau.

MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA

ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE
ADVOGADOSSCAN
ADVOGADOS & CONSULTORES

LISBOA

Rua Castilho, 165
1070-050 Lisboa
Tel.: (+351) 213 817 400
Fax: (+351) 213 817 499
mlgtslisboa@mlgts.pt

PORTO

Av. da Boavista, 3265 - 5.2
Edifício Oceanvs – 4100-137 Porto
Tel.: (+351) 226 166 950
Fax: (+351) 226 163 810
mlgtsporto@mlgts.pt

MADEIRA

Avenida Arriaga,
Edifício Marina Club, 73, 2º
Sala 212 – 9000-060 Funchal
Tel.: (+351) 291 200 040
Fax: (+351) 291 200 049
mlgtsmadeira@mlgts.pt

MOÇAMBIQUE

SCAN – Advogados e Consultores
(Em parceria)
Av. Julius Nyerere, 2399
Maputo – Moçambique
Tel.: (+258) 2149 1580 | 2149 1587/8
Fax: (+258) 2149 1576
scan@scan.co.mz

São Paulo, Brasil (em parceria)
Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr.
& Quiroga Advogados

Luanda, Angola (em parceria)
Filipe Duarte, Helena Prata & Associados

Macau, Macau (em parceria)
MdME | Lawyers | Private Notaries

MEMBER
LEX MUNDI
THE WORLD'S LEADING ASSOCIATION OF INDEPENDENT LAW FIRMS

www.mlgts.pt