



GABINETE LEGAL MOÇAMBIQUE
ADVOGADOS



INTERNATIONAL
LEGAL NETWORK

MEMBER OFFICES

ANGOLA • BRAZIL • CAPE VERDE • CHINA
MACAO • MOZAMBIQUE • PORTUGAL

Overview Legal do Mercado Imobiliário Moçambicano

Por: Tomás Timbane e Amina Abdala
Advogados do GLM – Gabinete Legal Moçambique



A Constituição de Moçambique reconhece e garante o direito de propriedade, estabelecendo o direito à uma habitação condigna. Há diversa legislação que regulamenta o direito a propriedade em geral e a propriedade imobiliária em particular, mas o desenvolvimento que o mercado tem assistido, reclama uma regulamentação moderna.

Moçambique, tal como a África do Sul e Angola, figura entre os países africanos com maior interesse para investimentos na área imobiliária, devido ao seu crescimento económico sustentado e à sua actual estabilidade política, segundo o “África Report.”, devido ao aumento do volume de investimentos públicos e privados em infraestruturas, o setor da construção tem merecido a atenção do Governo Moçambicano e de investidores nacionais e estrangeiros. Esta tendência de investir na área imobiliária deve-se à extensão do país e do desenvolvimento dos diversos sectores da economia nacional e, bem assim da modernização da administração pública, acompanhadas de reformas e actualizações legislativas que têm estado a criar um cenário institucional e legal atractivo ao investimento.

Embora em Moçambique a terra seja propriedade do Estado, e por esse motivo, não poder ser vendida ou, por qualquer forma, alienada, hipotecada ou penhorada, o Governo de Moçambique estabeleceu os termos em que se opera a constituição, exercício, modificação e extinção do direito de uso e aproveitamento da terra. É ao abrigo deste direito que as pessoas singulares ou coletivas, nacionais ou estrangeiras, desenvolvem projetos imobiliários em Moçambique para as mais diversas utilidades, a título de arrendamento ou locação financeira.

O arrendamento dos imóveis do Estado é regido por uma lei de arrendamento específica, aplicável apenas aos arrendamentos dos imóveis propriedade do Estado. Esta lei não permite a sublocação, mas permite a aquisição dos imóveis pelos inquilinos nacionais em situação contratual regular. Permite, igualmente, a cessação da posição contratual do arrendamento entre cidadãos nacionais, desde que o cessionário manifeste

a intenção de adquirir o imóvel no prazo legal. Considerando que esta legislação teve por base o acesso de imóveis pelos cidadãos nacionais, ela veda a transmissão de imóveis a cidadãos e empresas estrangeiras (mesmo aqueles que já tenham sido adquiridos por nacionais). Esta restrição legal constitui, em muitos casos, uma oportunidade para o desenvolvimento de projetos imobiliários, pois uma grande faixa de potenciais usuários, designadamente estrangeiros e nacionais impossibilitados ou desinteressados em adquirir os imóveis alienados ao Estado, só a esse título podem aceder a um imóvel.

Tem sido defendido que o arrendamento dos imóveis de particulares é regido, ainda, pela Lei de Inquilinato de 1961 e, subsidiariamente, pelo Código Civil. Tem havido alguma polémica relativamente à lei aplicável, sendo, pois, essa uma das razões que justifica um regime moderno e eficiente. O Governo fez diversos esforços no sentido de reformar esta legislação, actualizando as multas, eliminando a obrigação de outorga de escritura pública na celebração de contratos de arrendamento industrial e comercial e simplificando os procedimentos de constituição de pessoas colectivas e da celebração de contratos de arrendamento para o comércio e indústria.

Um dos nós de estrangulamento do desenvolvimento imobiliário é o registo predial dos imóveis que, até ao presente momento, não está informatizado. Muitos dos problemas que têm sido discutidos nos tribunais moçambicanos referem-se à duplicação, de registos ou registos incorrectamente elaborados, para além da morosidade e falta de transparência do processo, de desanexação de terra onde tenham sido construídos os imóveis. A informatização dos registos em geral e do registo predial em particular, há algum tempo prometido pelo Governo, é um passo importante que terá, não temos dúvidas, um impacto importante no setor imobiliário e na confiança que os investidores ou as instituições bancárias passarão a depositar nos documentos que atestam o registo predial.

Este texto não foi escrito ao abrigo do acordo ortográfico, por opção dos autores.