



BOLETIM DA REPÚBLICA

PUBLICAÇÃO OFICIAL DA REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE

SUPLEMENTO

IMPrensa NACIONAL DE MOÇAMBIQUE

AVISO

A matéria a publicar no «Boletim da República» deve ser remetida em cópia devidamente autenticada, uma por cada assunto, dando conta, além das indicações necessárias para esse efeito, o averbamento seguinte, assinado e autenticado: Para publicação no «Boletim da República».

SUMÁRIO

Conselho de Ministros:

Decreto n.º 12/94:

Institui procedimentos relativos a simplificação dos processos de alienação de imóveis propriedade do Estado com hipoteca registada.

Decreto n.º 13/94:

Altera a fórmula a que alude o n.º 2 do artigo 3 do Decreto n.º 2/91, de 16 de Janeiro.

Decreto n.º 14/94:

Altera o artigo 28 do Decreto n.º 31/91, de 26 de Novembro.

CONSELHO DE MINISTROS

Decreto n.º 12/94
de 28 de Abril

A Lei n.º 5/91, de 9 de Janeiro, e o Decreto n.º 2/91, de 16 de Janeiro, constituem os instrumentos essenciais para a definição do quadro jurídico básico orientador do processo de racionalização do parque imobiliário do Estado, em que se inscreve, entre outras medidas, a alienação de imóveis aos inquilinos nacionais.

Nos termos da lei, esses imóveis transmitem-se livres de quaisquer ónus.

Acontece, porém, que sobre muitos deles incidem hipotecas constituídas, há longos anos pelos anteriores proprietários e registadas a favor de pessoas singulares ou colectivas, umas hoje ausentes do País, outras extintas, circunstâncias que prejudica a actividade de alienação do parque imobiliário do Estado.

Urge, pois, criar condições e instituir procedimentos seguros simples e eficazes para que o processo chegue a bom termo, com salvaguarda, no entanto, dos direitos dos credores hipotecários, a quem são garantidos meios efectivos de fazer valer os respectivos direitos.

Assim, e no uso das competências atribuídas no artigo 14 do Decreto n.º 2/91, de 16 de Janeiro, o Conselho de Ministros decreta:

Artigo 1 — 1. Sempre que sobre um prédio, cuja propriedade haja revertido para o Estado e que este pretende alienar ao abrigo da Lei n.º 5/91, de 9 de Janeiro, se verifique a existência de hipoteca registada, o Estado, por intermédio da Comissão Central de Avaliação e Alienação de Imóveis do Estado, constituída nos termos dos Decretos n.º 2/91, de 16 de Janeiro, e n.º 31/91, de 26 de Novembro, procederá à interpelação dos respectivos credores hipotecários para virem reclamar e receber os seus créditos, no prazo que lhes é fixado no n.º 3 do presente artigo.

2. No caso de os credores hipotecários, pessoas singulares ou colectivas se terem ausentado do País ou aqui terem cessado as suas actividades, desconhecendo-se o paradeiro ou os seus representantes, proceder-se-á à interpelação dos mesmos por edital, seguindo-se, para o efeito, as formalidades da citação edital por incerteza do lugar ou das pessoas, com observância do disposto nos artigos 248 e seguintes do Código de Processo Civil com as necessárias adaptações.

3. A dilação prevista na lei é desde já fixada neste caso em trinta dias para os credores domiciliados em Moçambique e sessenta dias para os ausentes do País.

Art. 2 — 1. Expirado o prazo da dilação, sem que o credor hipotecário tenha respondido à interpelação, apresentando-se ou fazendo-se representar, na Comissão Central de Avaliação e Alienação de Imóveis do Estado, para receber a quantia da dívida hipotecária, a hipoteca correspondente é tida por expurgada para todos os efeitos legais, sem necessidade de depósito, mediante despacho conjunto dos Ministros da Justiça e da Construção e Águas.

2. Expurgar a hipoteca, o cancelamento do respectivo registo é feito por envio, à Conservatória do Registo competente, de certidão do despacho a que se refere o n.º 1 deste artigo.

Art. 3. O cancelamento do registo da hipoteca, operado de harmonia com as disposições anteriores, não prejudica o direito de o credor hipotecário vir a reclamar do Estado

o valor da dívida hipotecária, fazendo valer o seu direito dentro do período de cinco anos, a contar da data do presente decreto, salvo se, entretanto, a hipoteca se tiver extinguido por prescrição ou outro motivo.

Aprovado pelo Conselho de Ministros.

Publique-se.

O Primeiro-Ministro, *Mário Fernandes da Graça Machado*.

Decreto n.º 13/94
de 28 de Abril

A fórmula aludida pelo n.º 2 do artigo 3 do Decreto n.º 2/91, de 16 de Janeiro, permite que a subjectividade do avaliador assuma o papel determinante no processo da avaliação dos imóveis. Com efeito, a margem de variação dos coeficientes de conservação dos imóveis constitui a causa principal de discrepância nos valores de avaliação, quando utilizados diferentes avaliadores.

Por outro lado, a fórmula referida anteriormente não contém coeficientes relativos à habitação social.

Assim, torna-se necessário alterar a fórmula de cálculo do valor de alienação dos imóveis, obtendo-se um método de cálculo simplificado e introduzindo-se coeficientes relativos à habitação social.

Nestes termos, ao abrigo do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 153 da Constituição da República, o Conselho de Ministros, decreta:

Artigo 1. É alterada a fórmula a que alude o n.º 2 do artigo 3 do Decreto n.º 2/91, de 16 de Janeiro, passando a aplicar-se a fórmula que consta do anexo ao presente decreto.

Art. 2 — 1. São moradias de luxo as que possuem pelo menos duas das seguintes condições:

- Mais do que 400 metros quadrados de área coberta;
- Mais do que 35 metros quadrados por pessoa programada;
- Piscina;
- Jardim;
- Revestimentos interior ou exterior de materiais de alto custo.

2. São moradias acima do normal as que possuem cumulativamente:

- Um mínimo de 2 casas de banho completas para 3 quartos;
- Mais de 25 metros quadrados de área coberta por pessoa programada.

3. São apartamentos acima do normal os que têm cumulativamente:

- Um mínimo de 2 casas de banho completas para 3 quartos;
- Mais de 20 metros quadrados de área coberta útil por pessoa programada.

4. O número de pessoas programadas, referido nos números anteriores, obtêm-se multiplicando por dois o número de quartos existentes.

5. Casa de banho completa é aquela que está equipada para a realização de funções exigidas pela higiene pessoal. Possui banheira ou chuveiro, lavatório e sanita.

6. Habitações sociais são as que não possuem pelo menos uma das seguintes condições:

- Casa de banho no interior do imóvel convencionalmente equipada;
- Cozinha equipada com pelo menos uma banca com cuba de lavagem e torneira, no interior do imóvel.

Aprovado pelo Conselho de Ministros.

Publique-se.

O Primeiro-Ministro, *Mário Fernandes da Graça Machado*.

ANEXO

Fórmula a que alude o artigo 1 do Decreto n.º 13/94

$$V = V_n - D$$

$$V_n = A \times P \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$$

$$D = d \times I \times C \times M \times V_n$$

Onde:

- V — Valor de venda do imóvel.
- V_n — Valor novo do imóvel.
- D — Depreciação do imóvel.
- A — Área do imóvel.
- P — Preço por metro quadrado de construção.
- K₁ — Factor que traduz a localização da habitação.
- K₂ — Factor que traduz a importância da habitação.
- K₃ — Factor que traduz a qualidade de construção.
- K₄ — Factor que traduz a localização do imóvel.
- I — Idade do imóvel.
- C — Estado de conservação do imóvel.
- M — Margem de antiguidade do imóvel.
- d — Percentagem anual de depreciação do imóvel.

$$V = A \times P \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times (1 - d \times I \times C \times M)$$

Onde:

$$P = 200\,000,00 \text{ Meticais.}$$

K₁ — Coeficiente de localização da habitação:

Moradia acima do normal	1,10
Moradia normal	1,00
Apartamento	1,00
Habitação social	1,70
Garagem	0,45

K₂ — Coeficiente de importância da habitação:

Moradia ou apartamento com sala, quartos, cozinha e casa de banho	1,00
Dependência com quartos e sanitários	0,90
Habitação social	0,90

K₃ — Coeficiente de qualidade da habitação:

Moradia de luxo	1,20
Moradia acima do normal	1,10
Apartamento acima do normal	1,00
Moradia normal	0,80
Apartamento normal	0,75
Habitação social	0,60