



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

K4 — Coeficiente de localização:

Este coeficiente é definido em cada cidade, pelo Instituto Nacional de Planeamento Físico, em coordenação com os Conselhos Executivos.

C — Estado de conservação:

Imóveis muito bem conservados	0,10
Imóveis bem conservados	0,40
Imóveis mediantemente conservados	0,60
Imóveis mal conservados	1,00
Imóveis muito mal conservados	1,50

Factores para o cálculo da depreciação

Destinação	Vida útil	Valor residual	Margem de antiguidade (Porcentagem)	Depreciação (Porcentagem)
Habituação social	30	20	80	3,33
Imóvel de alvenaria até dois pisos ..	50	20	80	2,00
Imóvel de andares bem construído ..	60	25	75	1,65
Dependências e garagens	40	15	85	2,50
Instalações de alvenaria para animais	30	10	90	3,33
Capoeiras e outras instalações mal acabadas	5	-	100	20,00

Decreto n.º 14/94
de 28 de Abril

Havendo inquilinos que se furtam ao pagamento do valor de alienação dos imóveis a si alienados dentro do prazo estipulado pela lei e convido ao Estado garantir que esse valor seja efectivamente arrecadado, torna-se necessário legislar a sua penalização.

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. O artigo 28 do Decreto n.º 31/91, de 26 de Novembro, passa a ter a seguinte redacção:

«1. A Comissão Provincial, no prazo de cinco dias, e, através da sua subcomissão de alienação, notificará o interessado do despacho recaído no seu pedido.

2. Caso o despacho seja favorável, este deverá pagar o preço ou a primeira prestação, conforme a modalidade, no prazo de sessenta dias após a notificação.

3. O não cumprimento do prazo referido no número anterior implicará a anulação da autorização para a compra do imóvel.

4. O inquilino referido no n.º 3 deste artigo será notificado do despacho de anulação da citada autorização, para, no prazo de sessenta dias, reembolsar o Estado do valor dispendido com o processo de alienação, que se fixa em 10 % do valor do imóvel, sob pena de a sua cobrança ser feita coercivamente pelas execuções fiscais.

5. Se o inquilino requerer, pela segunda vez, a alienação do imóvel, o seu preço por metro quadrado de construção (P) será de dois milhões de meticais (2 000 000,00 MT)».

Art. 2. O valor referido no n.º 5 do artigo anterior será actualizado por diploma ministerial dos Ministros da Construção e Águas e das Finanças, quando tal se justificar.

Aprovado pelo Conselho de Ministros.

Publique-se.

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