



# 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, donde conste, 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 2/91:

Determina os procedimentos concernentes à alienação de imóveis a favor de inquilinos em conformidade com o disposto na Lei n.º 5/91, de 9 de Janeiro — às pessoas ao abrigo do n.º 2 do artigo 4 do Decreto-Lei n.º 5/76, de 5 de Fevereiro, serão consideradas estrangeiras.

### CONSELHO DE MINISTROS

Decreto n.º 2/91  
de 16 de Janeiro

A nacionalização dos prédios de rendimento, determinada pelo Decreto-Lei n.º 5/76, de 5 de Fevereiro, preconiza que cada família tem direito a habitação condigna, visando a satisfação das necessidades cada vez mais crescentes da população e define o direito ao alojamento como a satisfação de uma necessidade essencial e elementar de cada cidadão e da sua família.

Para corresponder ao objectivo social decorrente da democratização da habitação, o Estado vem subsidiando globalmente as rendas da maioria dos inquilinos que não correspondem ao valor real, tendo em consideração o elevadíssimo custo para a manutenção do parque imobiliário estatal.

A Política Nacional de Habitação aponta para a necessidade da racionalização do parque imobiliário do Estado, devendo-se levar a cabo entre outras medidas, a alienação dos imóveis a favor dos respectivos inquilinos.

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

Artigo 1 — 1. O Estado poderá proceder à alienação de imóveis de sua propriedade a favor dos respectivos inquilinos, em conformidade com o disposto na Lei n.º 5/91, de 9 de Janeiro, e no presente diploma.

2. As pessoas colectivas ou sociedades que estejam nas condições do disposto no n.º 2 do artigo 4 do Decreto-Lei n.º 5/76, de 5 de Fevereiro, serão consideradas estrangeiras.

Art. 2. Compete ao Ministro da Construção e Águas autorizar a alienação dos imóveis a que se refere o presente diploma.

Art. 3 — 1. Na alienação de imóveis, serão tomadas em consideração os seguintes elementos:

- Tipo do imóvel;
- Localização do imóvel;
- Idade do imóvel;
- Valor do imóvel à data da sua construção;
- Valor actual do imóvel.

2. O valor do imóvel será obtido através da aplicação da fórmula que consta do anexo ao presente decreto.

Art. 4 — 1. Para efeitos de alienação de imóveis será constituída uma Comissão Central de Avaliação e Alienação, composta por:

- Um representante do Ministério da Construção e Águas;
- Um representante do Ministério das Finanças;
- Um representante do Ministério da Justiça.

2. Quando o imóvel a alienar tiver sido objecto de classificação nos termos da Lei n.º 10/88, de 22 de Dezembro, a Comissão deverá integrar um representante do Ministério da Cultura.

3. A Comissão Central terá representações provinciais com a mesma constituição, que prepararão o expediente necessário à sua deliberação.

4. O Ministro da Construção e Águas proporá ao Conselho de Ministros o regulamento de funcionamento da Comissão Central de Avaliação e Alienação de Imóveis.

5. Cabe ao Ministério da Construção e Águas garantir as condições necessárias ao funcionamento da Comissão Central de Avaliação e Alienação.

Art. 5 — 1. As comissões referidas no artigo anterior, serão constituídas por despacho conjunto dos Ministros da Construção e Águas e das Finanças, e, por despacho do Governador Provincial, respectivamente.

2. Os membros das comissões referidas nos números anteriores terão uma remuneração a ser estabelecida por um despacho conjunto dos Ministros da Construção e Águas e das Finanças.

Art. 6. Compete à Comissão Central de Avaliação e Alienação:

- a) Pronunciar-se, fundamentalmente, sobre a existência ou não de causas impeditivas da alienação;
- b) Analisar a regularidade da petição apresentada;
- c) Avaliar, com base na fórmula referida no artigo 4 do presente diploma, o valor real do imóvel a alienar;
- d) Propor ao Ministro da Construção e Águas a alienação do imóvel requerido;
- e) Comunicar aos requerentes, o despacho do Ministro da Construção e Águas.

Art. 7. Na alienação dos imóveis são sempre devidos impostos e outras taxas a serem pagos pelo adquirente, nos termos da lei.

Art. 8. Os requerimentos dos inquilinos, com a identificação completa do requerente e do imóvel, deverão dar entrada nas Direcções Provinciais de Construção e Águas, onde serão informados pelas Comissões Provinciais e encaminhados à Comissão Central no prazo de sessenta dias após a sua recepção.

Art. 9 — 1. No prazo de sessenta dias, contados a partir da data da recepção dos requerimentos, a Comissão Central deverá avaliar o imóvel pretendido e propor a sua adjudicação ou não.

2. O despacho sobre a proposta referida no número anterior será proferido no prazo de trinta dias.

Art. 10 — 1. A alienação dos imóveis poderá ser feita a pronto pagamento, em prestações ou em rendas-amortização até 25 anos.

2. No acto da tomada de conhecimento do despacho de adjudicação, com o valor do imóvel, o adquirente deverá declarar, por escrito, a modalidade de pagamento que pretende.

3. Caso a modalidade pretendida seja a de renda-amortização, esta deverá incluir a taxa de juros a ser definida pelo Ministro das Finanças.

Art. 11. Por cada imóvel alienado lavrar-se-á um termo da adjudicação do qual constarão, além do despacho do Ministro da Construção e Águas, os elementos seguintes:

- a) A identificação da Comissão e a indicação do despacho da sua nomeação;
- b) O despacho de adjudicação;
- c) A identificação do adquirente;
- d) A identificação completa do imóvel alienado, em conformidade com o título de registo de propriedade a favor do Estado;
- e) O preço de aquisição;
- f) As condições de pagamento;
- g) Quaisquer observações que se julguem adequadas e necessárias;
- h) As assinaturas dos membros da Comissão e do adjudicatário;

- i) Os direitos e obrigações do adquirente para com o imóvel e com o Estado, enquanto o valor do imóvel não estiver integralmente pago.

Art. 12 — 1. Provado o pagamento total do imóvel alienado e da sisa, o adquirente poderá solicitar que lhe seja passado o título de adjudicação, no qual se identifique o imóvel e as condições de adjudicação, se certifique o pagamento do preço e da sisa e se declare a data de transmissão, que coincidirá com a da adjudicação.

2. O título da adjudicação será emitido pelo Ministério das Finanças.

Art. 13. O registo do imóvel a favor do adquirente, só se efectuará mediante a apresentação do título de adjudicação.

Art. 14. Os imóveis transmitem-se aos adquirentes, livres de quaisquer ónus, competindo ao Conselho de Ministros regulamentar a sua expurgação.

Art. 15. Todas as despesas relativas à compra do imóvel, bem como os respeitantes à escritura pública e registo na Conservatória do Registo Predial, são da conta do adquirente.

Art. 16. As futuras transmissões de propriedade só são possíveis a favor de cidadãos ou empresas nacionais.

Art. 17. O produto da alienação dos imóveis reverterá para um fundo de fomento da habitação, para as indemnizações preconizadas no Decreto-Lei n.º 5/76, de 5 de Fevereiro, e para os cofres do Estado, na proporção de 30, 50 e 20 por cento, respectivamente.

Art. 18. Todo o funcionário que infringir as disposições do presente diploma, está sujeito a procedimento disciplinar e criminal, nos termos da lei.

Aprovado pelo Conselho de Ministros

Publique-se.

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

## ANEXO

### Fórmula a que alude o n.º 2 do artigo 4 do Decreto

$$V = V_n - D \quad (1)$$

$$V_n = A \times P \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \quad (2)$$

$$D = d \times I \times C \times M \times V_n \quad (3)$$

Onde:

V — Valor de venda do imóvel.

V<sub>n</sub> — Valor novo do imóvel.

D — Depreciação do imóvel.

A — Área interior do imóvel.

P — Preço por metro quadrado de construção, calculado em 200 000 metcais.

K<sub>1</sub> — Factor que traduz a localização da habitação.

K<sub>2</sub> — Factor que traduz a importância da habitação.

K<sub>3</sub> — Factor que traduz a qualidade de construção.

K<sub>4</sub> — 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.

A fórmula definitiva que traduz a fórmula (1) será:

$$V = A \times P \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times (1 - d \times I \times C \times M)$$

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

K1 — Coeficiente de localização da habitação:

Andar de cobertura ou terraço .....	1,20
Moradia normal .....	1,00
Moradia acima do normal .....	1,10
Apartamento .....	1,00
Rés-do-chão comercial bem conservado .....	1,00
Rés-do-chão não habitável, comercial mal acabado .....	0,75
Garagem .....	0,45

K2 — Coeficiente de importância da habitação:

Casas para habitação com sala, quartos, cozinha e casa de banho .....	1,00
Dependência com quartos e sanitários .....	0,90
Peças anexas (WC complementares, corredores) .....	0,95
Outras peças (varandas, halls, entradas) .....	0,70
Escadas interiores (entre pisos) .....	0,80

K3 — Coeficiente de qualidade da habitação:

Apartamento normal .....	0,75
Moradia normal .....	0,80
Apartamento acima do normal .....	1,00
Moradia acima do normal .....	1,10
Moradia de luxo .....	1,20

K4 — Coeficiente de localização:

Este coeficiente será 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 a 0,30
Imóveis bem conservados .....	0,40 a 0,50
Imóveis mediantemente conservados .....	0,60 a 0,90
Imóveis mal conservados .....	1,00 a 1,40
Imóveis muito mal conservados .....	1,50 a 2,00

#### Fatores para o cálculo da depreciação

Designação	Vida útil	Valor residual	Margem de antiguidade (Porcentagem)	Porcentagem de depreciação
Casa de caniço coberta de zinco .....	5	20	80	20,00
Casa de madeira e zinco sem fundação de betão .....	20	30	70	5,00
Imóvel de um piso em auto-construção de alvenaria em zona sem drenagem .....	30	20	80	3,33
Idem em zona com drenagem .....	40	20	80	2,50
Imóvel de alvenaria até dois pisos .....	50	20	80	2,00
Imóvel de andares bem construído .....	60	25	75	1,65
Instalações para serviços isolados 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

Preço — 48,00 MT

IMPRESA NACIONAL DE MOÇAMBIQUE