

## LEGAL ALERT

### DA PROIBIÇÃO DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS A ESTRANGEIROS

Após a independência do país, em 1975, o Estado moçambicano, movido pelo interesse em assegurar habitação a todos os cidadãos, e tendo em conta o abandono de alguns prédios de habitação e comércio por parte dos seus proprietários, procedeu à nacionalização de imóveis (prédios de rendimento ou parte deles<sup>1</sup>), através do Decreto-Lei n.º 5/76, de 5 de Fevereiro. Nos termos deste instrumento legal, reverteram a favor do Estado:

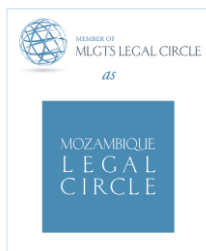
- A propriedade sobre os imóveis pertencentes a estrangeiros que não tinham domicílio em Moçambique<sup>2</sup>;
- A propriedade sobre os imóveis pertencentes a moçambicanos residentes no estrangeiro e que não se encontrassem ao serviço do país ou que não estivessem devidamente autorizados pelas autoridades competentes a residir no estrangeiro e não requeressem a referida autorização no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da publicação deste Decreto-Lei;
- A propriedade sobre imóveis pertencentes a pessoas colectivas ou sociedades estrangeiras<sup>3</sup>; e
- As acções ou partes sociais em sociedades imobiliárias de estrangeiros não residentes em Moçambique.

---

<sup>1</sup> Para efeitos deste Decreto-Lei, consideravam-se prédios de rendimento todos os edifícios que, sendo destinados a habitação ou outros fins (designadamente comércio, indústria ou agricultura), não estivessem ocupados pelos respectivos proprietários ou por usufrutuários.

<sup>2</sup> Para efeitos deste Decreto-Lei, consideravam-se como não estando domiciliados em Moçambique os estrangeiros que estivessem ou viessem a estar ausentes por um período superior a 90 (noventa) dias, sem que para tal estivessem autorizados por quem de direito.

<sup>3</sup> Para efeitos deste Decreto-Lei, consideravam-se pessoas colectivas ou sociedades estrangeiras aquelas cuja maioria do capital social ou dos sócios fossem estrangeiros. Exceptuavam-se as pessoas colectivas ou sociedades estrangeiras que, estando legalmente autorizadas a exercer as suas actividades em Moçambique, necessitassem dos respectivos imóveis para a prossecução do seu objecto social.



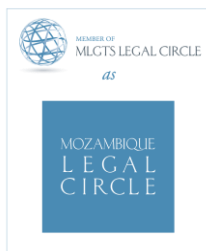
Este Decreto-Lei estabeleceu, igualmente, a proibição de venda, cedência, permuta, doação, oneração ou qualquer forma de alienação dos imóveis, sem a prévia autorização do Estado, que gozava sempre do direito de preferência.

Volvida quase década e meia, e com a aprovação de uma nova Constituição da República, a gradual mudança do paradigma económico (transição para uma economia dita de mercado), a perda do poder/carácter interventivo do Estado e, concretamente, no que a esta matéria diz respeito, em face dos elevados custos de manutenção dos imóveis do Estado, este último decidiu avançar com a alienação dos imóveis e fê-lo através da Lei n.º 5/91, de 9 de Janeiro, que concedia aos inquilinos nacionais, em situação contratual regular, o direito de requerer a aquisição onerosa de tais imóveis. Por outro lado, passou a ser permitido que as pessoas colectivas ou singulares construíssem imóveis para venda ou arrendamento ou exercessem outras actividades relacionadas com direitos imobiliários, desde que devidamente autorizadas para tal.

Na senda desta “abertura”, o Decreto n.º 2/91, de 16 de Janeiro, determinou os procedimentos concernentes à alienação de imóveis acima referida, reiterando a ideia de que as pessoas colectivas, cujo capital social era/é maioritariamente estrangeiro, eram/são consideradas pessoas colectivas estrangeiras e, por via disso, e à semelhança das pessoas singulares estrangeiras, não poderiam/podem adquirir os imóveis do Estado, pois este é um direito reservado apenas às pessoas (singulares ou colectivas) nacionais. Ainda nesta linha, este mesmo Decreto, no seu artigo 16.º, estabelece que as futuras transmissões da propriedade dos imóveis do Estado só são possíveis a favor de cidadãos e empresas nacionais, vedando, assim, qualquer possibilidade de transmissão destes imóveis (que estavam sob a administração directa do Estado) a favor de pessoas (singulares ou colectivas) estrangeiras.

Como forma de garantir o cumprimento deste imperativo, o Diploma Ministerial n.º 152/92, de 30 de Setembro, que regulamenta o sistema de funcionamento do processo de avaliação e alienação de imóveis de habitação do Estado, exige, para o processo de compra do imóvel, um documento comprovativo da cidadania nacional do inquilino e reitera o princípio de que o processo de alienação beneficia apenas os inquilinos nacionais.

Esta proibição estende-se aos imóveis em ruínas e aos imóveis inacabados, que reverteram para o Estado, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 5/76, de 5 de Fevereiro, na medida em que, e



de acordo com o artigo 2, do Diploma Ministerial n.º 97/92, de 8 de Julho, a alienação dos edifícios em ruínas ou inacabados, bem como as futuras transmissões destes, só podem ser feitas a cidadãos ou a empresas nacionais.

Em face do exposto, podemos depreender que, sobre todos os edifícios que foram objecto de nacionalizações, impende um ónus de intransmissibilidade a estrangeiros, por força dos dispositivos legais acima citados.

Se é verdade que estas Leis foram aprovadas num período com as suas particularidades sociais, económicas e políticas (pós-independência), em que o Estado tinha como preocupação, entre outras, assegurar habitação aos cidadãos nacionais, hoje em dia, na era da globalização e atendendo às dinâmicas económica, social, cultural e outras, muito provavelmente tal proibição já não se justifica e/ou não se coaduna com o *status quo*. Mas essa proibição continua a ser parte do nosso direito positivo e, como tal, deve ser tida e levada em conta, por exemplo, na aquisição de uma fracção autónoma num edifício, construído num terreno onde anteriormente se encontrava implantado um edifício em ruínas (com o ónus de intransmissibilidade a estrangeiros). Nestes casos, o entendimento da Conservatória do Registo Predial de Maputo é o de que, sobre os imóveis para habitação, construídos num terreno onde anteriormente se encontrava implantado um edifício em ruínas, recai o ónus de intransmissibilidade a estrangeiros. A solução é diferente quando se trata de imóveis construídos para fins comerciais (escritórios e lojas), caso em que tal limitação não se verifica. Esta distinção, no entanto, não resulta da Lei, mas é o entendimento prevalecente da referida entidade.

Torna-se, assim, prudente, a todos os níveis e para todos os intervenientes (donos da obra, adquirentes de imóveis, sociedades de intermediação imobiliária, entre outros), principalmente para os estrangeiros acima melhor definidos na legislação elencada e vigente, ter sempre em linha de conta a existência ou não deste ónus, sob pena de não se conseguir celebrar os negócios jurídicos desejados, cujo objecto sejam imóveis com o ónus da intransmissibilidade a estrangeiros.

Assumem particular interesse os casos de prédios só para escritórios (ou para escritórios e habitação), construídos sobre uma ruína com o ónus de intransmissibilidade a estrangeiros, dada a diferenciação prática (sem suporte legal) feita pela Conservatória do Registo Predial de Maputo, referida anteriormente.



É assim crucial, neste último cenário (mas a tal não se limitando), que os interessados peçam um parecer a quem de direito, para melhor poderem fazer valer os seus direitos e, sobretudo, para terem uma maior certeza e segurança jurídica nos negócios que pretendam celebrar.

Nipul K. Govan | [ngovan@hrlegalcircle.com](mailto:ngovan@hrlegalcircle.com)  
Ana Berta Mazuze | [amazuze@hrlegalcircle.com](mailto:amazuze@hrlegalcircle.com)