



**Universidade Politécnica  
A POLITÉCNICA**

**INSTITUTO SUPERIOR ABERTO – ISA**

**CURSO DE GESTÃO DE EMPRESAS**

**AVALIAÇÃO DO PROCESSO DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS EM  
MOÇAMBIQUE: O CASO DA COMISSÃO DA CIDADE DE AVALIAÇÃO E  
ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS DE HABITAÇÃO DO ESTADO (2000-2020)**

**HAMZATE ALY HALDE HÁMIDO**

**CÓDIGO: 119075**

Maputo, Fevereiro de 2022

**UNIVERSIDADE POLITÉCNICA**

**A POLITÉCNICA**

Instituto Superior Aberto

ÁREA DE FORMAÇÃO: Gestão de Empresas

CURSO: Gestão de Empresas

TEMA:

Avaliação do processo de alienação de imóveis em Moçambique: O caso da Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de imóveis de habitação do Estado (2000-2020)

Monografia a ser submetida à Universidade Politécnica para cumprimento do requisito parcial para a obtenção do grau de Licenciatura em Gestão de Empresas, sob orientação do supervisor Mestre José Leonardo João

**Hamzate Aly Halde Hámido**

Maputo, Fevereiro de 2022

## PARECER DO SUPERVISOR

Eu, **José Leonardo João**, docente desta instituição de ensino, declaro ter exercido a supervisão do trabalho de licenciatura do estudante **Hamzate Aly Halde Hámido**, do curso de Gestão de Empresas, cujo tema é “**Avaliação do processo de alienação de imóveis em Moçambique: O caso da Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado (2000-2020)**”.

O trabalho consistiu numa extensa revisão de literatura sobre o tema e um estudo de caso realizado na Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado com o propósito de fazer uma avaliação do processo de alienação dos imóveis pertencentes ao Estado moçambicano na Cidade de Maputo no horizonte temporal 2000 a 2020.

Julgando que o trabalho preenche os requisitos exigidos pela Universidade Politécnica, pois espelha uma investigação científica e académica do autor, sendo benéfico para o uso académico e profissional, sou do parecer favorável que seja submetido para a defesa.

Maputo, Fevereiro de 2022

O Supervisor

---

Msc. José Leonardo João

## DECLARAÇÃO DE HONRA

Eu, **Hamzate Aly Halde Hámido**, estudante do curso de Gestão de Empresas, declaro que o presente trabalho de fim de curso foi exclusivamente elaborado por mim. O mesmo é agora submetido depois de cumpridos os requisitos e exigências para a obtenção do grau de Licenciatura em Gestão de Empresas, na Universidade Politécnica em Maputo.

---

(Hamzate Aly Halde Hámido)

Maputo, 15/01/2021

## DEDICATÓRIA

Aos meus queridos e amados pais, em memória, **Aly Hamzate Halde Hámido e Zaira Abdul Rassul Ibraimo Gerage**, que mesmo diante de grandes dificuldades financeiras e materiais a que estavam mergulhados, com humildade, o saber e respeito, criaram todos os meios e condições necessárias e possíveis para a minha educação.

## AGRADECIMENTOS

Antes de tudo e, em primeiríssimo lugar, Louvo e Agradeço ao meu/nosso Deus/ALLAH (ST), aquele que Não Gerou e Não foi Gerado, o Misericordioso, o Clemente, o Beneficente, o Criador e Conhecedor de Tudo e de Todas as coisas, incluindo do oculto, pelo Dom de vida, pela saúde, orientação e protecção concedidos e por me ter permitido chegar ao presente estágio, a quase concretização da minha formação académica.

Seguidamente aos meus pais, em memória, **Aly Hamzate Halde Hámido** e **Zaira Abdul Rassul Ibraimo Gerage**, que na pobreza mas na humildade Deles souberam nos transmitir, a mim e a meus irmãos, a educação e o respeito, ensinamentos e conselhos.

Aos meus irmãos, sem excepção, pelo amor e fraternidade eternos e incondicionais, e por todo o suporte que me têm dado.

Aos meus filhos, nora e esposa, por estarem comigo nesta dura e longa batalha, do princípio ao fim, mas sem perceberem nem entenderem o alcance da minha persistência, perseverança e objectivos.

À toda a turma do 1º ao 4º ano de Gestão de Empresas, que foi sempre acolhedora, muito unida e coesa e, pela camaradagem, irmandade e aprendizagem.

Ao orientador, Mestre José João Leonardo, pela atenção e compreensão, mesmo nos tempos mais difíceis da minha vida, desde o início do projecto até a fase de entrega do trabalho de fim do curso.

A todo o Corpo Docente, técnico e administrativo da Universidade Politécnica “A Politécnica” – (ISA), pelos ricos ensinamentos transmitidos e por terem contribuído de forma significativa na minha formação.

À CLEAR TEXT, pela excelente prestação dos serviços de *proofreading*, que incluíram a revisão de forma (sistemática ou estrutura, *layout* e formatação) e de conteúdo (metodologia e redacção) do texto do presente trabalho, em cumprimento dos requisitos constantes do *Regulamento do Trabalho de Diploma para apresentação da monografia científica* em vigor na Universidade Politécnica.

E a todas as pessoas omissas que, directa ou indirectamente, contribuíram para a minha formação e/ou para a realização deste trabalho, peço e rogo a Deus para que lhes recompense da melhor maneira.

## **EPÍGRAFE**

*“Uma empresa vale pela sua potencialidade de gerar riqueza no futuro.”*

Braga (1989:102)

## RESUMO

Este estudo teve por objectivo avaliar a pertinência das Comissões de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado em Moçambique nos dias actuais. Como base para essa análise, foi feita a pesquisa bibliográfica e documental e o trabalho de campo, onde a partir de um guião como instrumento de colecta de dados, foram entrevistados Quadros das Comissões, Central e da Cidade, de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado. Constatou-se que ao longo dos anos, à medida que os imóveis do Estado foram se tornando cada vez mais reduzidos, a favor dos particulares, reduziu também o volume de processos tramitados e, em consequência, a receita para o Estado, resultante desses processos. Todavia, o mesmo não ocorreu com a composição das Comissões de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado, mantendo-se imutável o seu organograma, pessoal e estrutura de custos, o que tornou insustentável o seu funcionamento. Assim, levando em conta o número actual de imóveis ainda pertencentes ao Estado, foram avançadas três propostas de solução para tornar sustentável a Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado, designadamente: *i)* extinguir a Comissão e alocar o seu pessoal noutras instituições do Estado; *ii)* reduzir o pessoal ao mínimo necessário para cumprir o volume actual de atribuições; e *iii)* alargar o parque imobiliário do Estado disponível para alienação, proposta esta que se mostrou mais viável, pois além do problema de insustentabilidade económica da Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado, viria a reduzir a falta de habitação no país. O estudo conclui assim que *“O Estado moçambicano deve alargar o parque imobiliário disponível para alienação, para a sustentabilidade das Comissões de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado”*.

**Palavras-chave:** nacionalização, alienação, imóvel, condomínio, habitação, sustentabilidade

## ABSTRACT

This study aimed to assess the relevance of the Commissions for the Assessment and Disposal of State Housing Property in Mozambique today. As a basis for this analysis, bibliographical and documental research and field work were carried out, where, from a guide as a data collection instrument, Boards of the Central and City Commissions for the Evaluation and Disposal of Real Estates were interviewed. State Housing. It was found that over the years, as the State's properties have become increasingly reduced, in favor of private individuals, the volume of processed cases has also reduced and, consequently, the revenue for the State resulting from these processes. . However, the same did not occur with the composition of the Commissions for the Evaluation and Disposal of State Housing Property, with their organizational chart, personnel and cost structure remaining unchanged, which made their operation unsustainable. Thus, taking into account the current number of properties still belonging to the State, three solution proposals were put forward to make the City Commission for the Assessment and Disposal of State Housing Property sustainable, namely: *i*) extinguish the Commission and allocate its personnel in other State institutions; *ii*) reduce staff to the minimum necessary to fulfill the current volume of assignments; and *iii*) expand the State's property stock available for sale, a proposal that proved to be more viable, as in addition to the problem of economic unsustainability of the City Commission for the Assessment and Disposal of State Housing Property, it would reduce the lack of housing in the country. The study thus concludes that “*The Mozambican State should expand the real estate available for sale, for the sustainability of the Assessment and Disposal of State Housing Property*”.

**Keywords:** nationalization, alienation, property, condominium, housing, sustainability

## **LISTA DE TABELAS**

Tabela 1: Efectivo da Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado.....	22
--	----

## **LISTA DE GRÁFICOS**

Gráfico 1: Efectivo masculino da Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado .....	22
Gráfico 2: Efectivo feminino da Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado .....	23

## **LISTA DE DIAGRAMAS**

Diagrama 1: Organigrama da Comissão de Avaliação e Alienação de Imóveis do Estado ..... 25

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

<b>APIE</b>	Administração do Parque Imobiliário do Estado
<b>CC</b>	Código Civil
<b>CRP</b>	Código do Registo Predial
<b>Dec.</b>	Decreto
<b>D-L</b>	Decreto-Lei
<b>ISA</b>	Instituto Superior Aberto
<b>MOPH</b>	Ministério das Obras Públicas e Habitação
<b>RRJC</b>	Regulamento do Regime Jurídico do Condomínio
<b>s/d</b>	sem data

## GLOSSÁRIO

*Ibid.* = *ibidem* = *idem* (latim) – mesmo (autor/obra)

# ÍNDICE

PARECER DO SUPERVISOR .....	i
DECLARAÇÃO DE HONRA.....	ii
DEDICATÓRIA .....	iii
AGRADECIMENTOS .....	iv
EPÍGRAFE .....	v
RESUMO.....	vi
ABSTRACT.....	vii
LISTA DE TABELAS .....	viii
LISTA DE GRÁFICOS .....	ix
LISTA DE DIAGRAMAS.....	x
LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS.....	xi
GLOSSÁRIO .....	xi
CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO .....	1
1.1. Enquadramento.....	1
1.2. Problema de pesquisa .....	1
1.2.1. Pergunta de pesquisa .....	2
1.3. Hipóteses de resposta .....	2
1.4. Objectivos do estudo .....	2
1.4.1. Objectivo geral.....	2
1.4.2. Objectivos específicos .....	2
1.5. Questões de pesquisa.....	2
1.6. Justificativa do tema e sua relevância .....	3
1.7. Delimitação do tema.....	3
1.8. Estrutura e composição do trabalho .....	3
CAPÍTULO II – REVISÃO DA LITERATURA .....	4
2.1. Conceptualização .....	4
2.1.1. Privatização .....	4
2.1.2. Locação.....	5
2.1.3. Arrendamento .....	6
2.1.4. Propriedade Horizontal versus Compropriedade .....	6
2.1.5. Condomínio.....	8
2.2. Alienação.....	8
2.2.1. Antecedentes do processo de alienação de imóveis do Estado.....	9

2.2.2. <i>Nacionalização dos imóveis</i> .....	9
2.2.3. <i>Arrendamento dos imóveis (período das guerras dos 10 e dos 16 anos)</i> .....	11
2.2.4. <i>Alienação dos imóveis do Estado</i> .....	16
2.2.5. <i>Desanexação das fracções não autónomas dos imóveis principais</i> .....	17
CAPÍTULO III – METODOLOGIA DE PESQUISA.....	19
3.1. Tipo de pesquisa.....	19
3.2. Abordagem.....	19
3.3. Fontes .....	19
3.4. População e amostra.....	20
3.4.1. <i>Instrumentos de recolha de dados</i> .....	20
3.4.2. <i>Método de tratamento de dados</i> .....	20
CAPÍTULO IV – APRESENTAÇÃO, ANÁLISE E INTERPRETAÇÃO DE DADOS .....	21
3.1. Contexto da pesquisa.....	21
3.2. Caracterização do grupo-alvo.....	22
3.3. Apresentação dos resultados das entrevistas .....	23
3.4. Propostas de solução para a sustentabilidade da Comissão da Cidade .....	27
3.4.1. <i>Extinção da Comissão de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação</i> .....	27
3.4.2. <i>Redução do pessoal ao mínimo necessário</i> .....	27
3.4.3. <i>Alargamento do parque imobiliário do Estado disponível para alienação</i> .....	27
CAPÍTULO V – CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	30
5.1. Conclusões .....	30
5.2. Recomendações .....	31
5.3. Limitações da pesquisa.....	32
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	33
Obras .....	33
Legislação .....	33
Fonte electrónica (portais/sites).....	34
APÊNDICE.....	35
Guião de entrevista ao pessoal das Comissões Central e da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado .....	36

## **CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO**

### **1.1. Enquadramento**

Após a proclamação da independência nacional de Moçambique, e aprovação do D-L n.º 5/76, de 5 de Fevereiro, que ordenou a reversão de todos os prédios de rendimento e os abandonados para o Estado (nacionalização), grande parte do património imobiliário existente no país passou a ser propriedade deste, e gerido pela Administração do Parque Imobiliário do Estado (APIE), instituição com que os cidadãos (inquilinos) tinham um vínculo contratual de uso e habitação.

Na época, o Estado era responsável tanto pelos espaços comuns como pelas fracções autónomas dos prédios urbanos. Como tal, não havia que se falar em condomínio. Entretanto, sob a gestão da APIE, o vasto património imobiliário nacional foi-se deteriorando, pois esta instituição não conseguia fazer as obras e reparações para garantir a sua conservação.

Para resolver este problema da conservação dos imóveis, e com as mudanças políticas iniciadas, resultantes do desenvolvimento político e social do país, foi aprovada a Lei n.º 5/91, de 9 de Janeiro, cujo art. 2 n.º 1 prevê a alienação dos imóveis do Estado, através da autorização da aquisição das fracções autónomas pelos inquilinos nacionais em situação regular, conforme os procedimentos constantes do Regulamento desta Lei – o Dec. n.º 2/91, de 16 de Janeiro.

Não se deve confundir, no entanto, o conceito de “alienação” com o de “privatização”, que foi consagrado no mesmo ano, através da Lei n.º 15/91, de 3 de Agosto, embora estas figuras tenham aspectos comuns, que se pretende discutir em foro próprio, no capítulo II deste trabalho.

Ao alienar as fracções autónomas aos seus inquilinos, nos casos em que o imóvel satisfazia os requisitos legais para se constituir em condomínio, o Estado assim o registava. Porém, havendo necessidade de regulamentar a propriedade horizontal, foi aprovado através do Dec. n.º 53/99, de 8 de Setembro, o Regulamento do Regime Jurídico do Condomínio (RRJC).

Não é, contudo, propósito do estudo esgotar as matérias relativas a propriedade horizontal, mas tratar tão-só os aspectos inerentes ao processo de alienação de imóveis no país, sobretudo a experiência da criação e gestão das Comissões Provinciais de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado, mais concretamente a da Cidade de Maputo, capital e maior cidade do país, com a maior proporção de imóveis do parque imobiliário nacional.

### **1.2. Problema de pesquisa**

No âmbito do processo de alienação de imóveis do Estado, aos particulares, foi necessário criar em todo o país, unidades orgânicas do aparelho de Estado com atribuições e competências para facilitar o processo – as Comissões (Provinciais e da Cidade de Maputo) de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado e sua estrutura, composição e custos associados.

Com o passar dos anos, à medida que reduziam os imóveis do Estado, a favor dos particulares, reduziu também o volume de processos tramitados e, em consequência, a receita proveniente desses processos. Todavia, o mesmo não ocorreu na composição das Comissões de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado, que mantiveram o seu organigrama, pessoal e estrutura de custos, tornando insustentável o exercício operacional destas unidades orgânicas.

### ***1.2.1. Pergunta de partida***

O problema acima descrito suscitou uma pergunta de partida, que serve de guia para o estudo, designadamente: *Que medidas podem ser tomadas para garantir a sustentabilidade económica da Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado?*

### **1.3. Hipóteses**

Relativamente ao problema de pesquisa identificado e sua pergunta de partida, formulam-se as seguintes hipóteses de resposta:

H<sub>0</sub>: A Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado deve reduzir o seu pessoal ao mínimo necessário para a sua sustentabilidade económica.

H<sub>1</sub>: Para a sustentabilidade das Comissões de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado moçambicano, este deve alargar o parque imobiliário disponível para alienação.

### **1.4. Objectivos do estudo**

#### ***1.4.1. Geral***

Avaliar a pertinência das Comissões de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado em Moçambique nos dias actuais.

#### ***1.4.2. Específicos***

Para se atingir o objectivo geral acima, este é desdobrado nos seguintes objectivos específicos:

- Definir e distinguir os conceitos de “alienação” e “privatização” de imóveis;
- Descrever o historial da criação e funcionamento da Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado;
- Propor medidas que visam a sustentabilidade económica e operacional do serviço de avaliação e alienação de imóveis de habitação do Estado na Cidade de Maputo.

### **1.5. Questões de pesquisa**

As questões abaixo são de igual modo formuladas para se alcançar os objectivos específicos:

1. Qual é o conceito dos termos “alienação” e “privatização” de imóveis e a sua distinção?
2. Como foi criada e como funciona a Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado?

3. Que medidas potenciariam a sustentabilidade económica e operacional do serviço de avaliação e alienação de imóveis de habitação do Estado na Cidade de Maputo?

### **1.6. Justificativa do tema e sua relevância**

O tema proposto para este trabalho teve como razão de escolha o facto de ser, por um lado *actual*, pois o processo de alienação de imóveis do Estado não foi encerrado, está em aberto, e por outro *viável*, pois, embora tenha sido já abordada por estudiosos nacionais, a matéria carece ainda de aprofundamento, para elevar o conhecimento local, daí a necessidade deste estudo.

Ademais, o tema releva não apenas para a sociedade moçambicana, mas sobretudo para o autor deste estudo, por poder potenciar a aquisição de mais conhecimento sobre o assunto, e a saber aplicá-lo profissionalmente, pois colabora na instituição que constitui aqui o caso de estudo.

### **1.7. Delimitação do tema**

Foi já dito que esta pesquisa constitui um estudo do caso da Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado, no horizonte temporal de 2000 a 2020.

### **1.8. Estrutura e composição do trabalho**

Este trabalho está estruturado em cinco capítulos, cujo primeiro, que constitui a *introdução*, inclui o enquadramento do estudo, o problema de pesquisa, sua pergunta de partida e hipóteses de resposta, bem como os objectivos do estudo, as questões de pesquisa, a justificativa e relevância do tema, sua delimitação e a presente estrutura e composição do texto.

O segundo capítulo, da *revisão da literatura*, define os conceitos usados para fundamentar o estudo e explica os principais pressupostos teóricos existentes, fruto das concepções de vários autores assumidos para sustentar a pesquisa, que tratam da alienação de imóveis estatais.

O terceiro capítulo descreve a *metodologia de pesquisa* usada, explicitando o tipo de pesquisa, a sua abordagem e fontes, bem como a população e seu tamanho, a amostra e a técnica para sua selecção, sem deixar de lado os instrumentos de recolha e o método de tratamento dos dados.

O quarto capítulo, da *análise e interpretação de dados*, contextualiza a pesquisa, caracteriza o grupo-alvo, apresenta dados do estudo de caso e propostas de solução para a sustentabilidade da Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado.

Segue o quinto e último capítulo, das *conclusões e recomendações*, bem como a exposição das limitações do estudo, isto é, as dificuldades e constrangimentos ou barreiras enfrentadas.

Por fim, as referências bibliográficas e o apêndice.

## CAPÍTULO II – REVISÃO DA LITERATURA

Para melhor compreender a necessidade do estudo desta temática e alcançar os objectivos, este capítulo apresenta as concepções de diferentes autores assumidos para sustentar a pesquisa, isto é, os principais pressupostos teóricos trazidos por autores sobre a alienação de imóveis estatais.

### 2.1. Conceptualização

Tendo em conta os objectivos do estudo, um conceito pode ser definido e aplicado em diferentes perspectivas, de modo a satisfazer o raciocínio adoptado pelo pesquisador e o êxito que a pesquisa pretende alcançar. Para efeitos deste estudo, o conceito é entendido, segundo Prodanov e Freitas (2013:133), como “*os símbolos que expressam a abstracção intelectualizada da ideia de uma coisa ou um fenómeno observado*”.

Assim, são aqui definidos e discutidos os principais conceitos inerentes ao tema, que norteiam o seu desenvolvimento, orientam a abordagem das variáveis, emprestam uma interpretação lógica para a melhor análise do estudo, auxiliam a sua materialização e cuja compreensão é crucial para o entendimento dos assuntos abordados, sem contudo se pretender esgotá-los, a saber: privatização, locação, arrendamento, propriedade horizontal, condomínio e alienação, cuja preferência face aos demais conceitos deve-se à sua aplicabilidade específica na pesquisa.

#### 2.1.1. Privatização

Globalmente a privatização, designada uma técnica pela qual o Estado reduz ou modifica a sua intervenção na economia em favor do sector privado. O termo não tem um sentido preciso, e por serem vários sentidos, importa abordar apenas os mais relevantes e destacados. Vejamos:

- Numa acepção ampla, a privatização consiste na decisão administrativa de abandonar uma gestão económica em proveito do sector privado.
- Em sentido estrito, entende-se a transferência total ou parcial da propriedade de bens ou empresas públicas para entidades privadas. A natureza pública desses bens ou empresas pode ser originária ou resultar de nacionalizações, falando-se aqui de “reprivatização”.
- O termo privatização é igualmente empregue para designar a concessão a entidades privadas, mediante contrato, da gestão de empresas ou serviços públicos (por ex., a exploração de gás natural e do petróleo e a gestão de estabelecimentos de saúde).
- Num outro sentido, este termo é utilizado para designar a contratação, por entidades públicas a entidades privadas, de serviços que podem ser intensivos em mão-de-obra, como a limpeza, os refeitórios, etc., mas de natureza intermitente.

- Ela é ainda empregue como significando desregulação, quando as autoridades públicas deixam de regular o modo de produção ou distribuição de um bem ou serviço (condições de acesso a actividades económicas, regime de preços, concorrência entre as empresas, entre outros), permitindo o livre funcionamento das regras do mercado.
- A abertura à iniciativa privada de áreas antes exploradas pelo sector público em regime de monopólio ou em que este detinha privilégios especiais (por ex., a telecomunicação de uso público, a televisão, o abastecimento de água).
- Privatização aparece a qualificar o processo de submissão dos serviços ou das empresas públicas a regras de gestão de natureza privada.

Justifica-se assim, por diversos motivos, o interesse em explicar as várias formas de privatização, isto porque:

- *Primeiro*, assim se torna claro que a problemática das privatizações transcende o sector empresarial do Estado, atingindo também a administração económica em sentido restrito, ou seja, os organismos públicos.
- *Segundo*, ela deixa perceber que nem todas as formas de privatização implicam que o Estado abandone o financiamento e mesmo o planeamento dos respectivos serviços.
- *Finalmente*, deste modo se clarifica que em alguns casos não se trata de transferência da propriedade ou gestão pública, mas tão-só de formas de ampliação do papel da actividade privada ao lado da pública, em concorrência ou conjugação com ela.

### **2.1.2. Locação**

A locação encontra-se definida no art. 1022 do Código Civil (CC) como sendo “*o contrato pelo qual uma das partes [o locador] se obriga a proporcionar à outra [o locatário] o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição [renda ou aluguer]*”.

Desta definição resultam logo os seguintes elementos do contrato de locação:

- a) o mesmo pressupõe que se proporciona a outrem o gozo de uma coisa;
- b) o gozo terá de ser concedido de forma temporária, ou seja, o contrato de locação tem um carácter transitório, uma vez que apenas pode ser celebrado por período temporário;
- c) o gozo é proporcionado mediante retribuição.

A locação diz-se arrendamento quando versa sobre coisa imóvel e aluguer quando incide sobre coisa móvel. E do ponto de vista terminológico, o emprego dos verbos relacionados com a sua execução (locar, arrendar, alugar) pode levar a alguma ambiguidade. Assim, ao afirmar-se que alguém arrendou uma casa, tanto pode significar que, na qualidade de locador, a deu de arrendamento, como, assumindo as vestes de locatário, tomou de arrendamento. Em razão da

imprecisão dos verbos, assumindo dois sentidos opostos, é necessário, muitas vezes, precisar o significado do termo usado.

### **2.1.3. Arrendamento**

Conforme referido acima, o *arrendamento* é uma das modalidades de locação, mas que versa sobre bens imóveis. Este pode ser para habitação ou para indústria, comércio e serviços. E designa-se *arrendamento urbano para habitação*, quando a locação versa sobre coisas imóveis destinadas a habitação, cujo contrato tem a particularidade de ser celebrado por tempo indeterminado, enquanto os contratos para indústria, comércio e serviços são celebrados por um período de tempo a determinar pelas partes.

É conceito legal de *arrendamento* o contrato celebrado entre o locador e o inquilino, pelo qual este adquire o direito de utilizar um imóvel, obrigando-se ao pagamento de uma renda<sup>1</sup> (art. 4 da Lei n.º 8/79, de 3 de Julho - Lei do Arrendamento).

Assim, o contrato de arrendamento é definido como a transferência para o outro contraente (contraparte) do gozo do prédio, na medida da destinação por ambos fixada (Franco & Martins, 1993). Decorre deste conceito que o senhorio<sup>2</sup>, possuindo imóveis e tendo interesse em arrendá-los, pode permitir que seja transferido o seu gozo à outra pessoa, dentro de certos limites por eles estabelecidos através de cláusulas contratuais no que melhor lhes aprouver para a satisfação dos interesses de ambos.

### **2.1.4. Propriedade Horizontal versus Compropriedade**

Extrai-se da lei (art. 1415 do CC) que a propriedade horizontal é um regime de propriedade sobre fracções do mesmo edifício que constituem unidades autónomas, independentes, distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.

É figura muito próxima à propriedade horizontal, a compropriedade, regulada nos arts. 1403 e ss do CC. Na verdade possuem alguns aspectos em comum. Estamos perante a compropriedade quando duas ou mais pessoas são simultaneamente titulares do direito de propriedade sobre a mesma coisa, ou seja, a compropriedade é a titularidade simultânea do direito de propriedade sobre uma coisa; nela os consortes são titulares de um direito único sobre a totalidade da coisa.

Na propriedade horizontal (art. 1414 e ss do CC) existem propriedades singulares das fracções autónomas entrelaçadas com a compropriedade das partes comuns do edifício. O que distingue uma da outra é o facto de nesta última o direito pertencer a todos e incidir sobre todo o prédio,

---

<sup>1</sup> Quantia em dinheiro que o inquilino deve pagar ao locador, pela utilização de um imóvel (art. 3 al. m) da Lei do Arrendamento).

<sup>2</sup> Aquele que num contrato de arrendamento fica obrigado a proporcionar à outra parte o gozo temporário do imóvel, tendo como contrapartida o direito a receber a renda. É portanto o locador.

nenhum deles dispor de direitos exclusivos sobre qualquer parte do objecto, enquanto na propriedade horizontal, cada um dos proprietários tem direito de propriedade exclusiva sobre uma parte do objecto, a fracção autónoma, e um direito comum relativo aos espaços comuns.

Salvo convenção em contrário, na propriedade horizontal os condóminos não gozam do direito de preferência na alienação de fracções nem do direito de pedir a divisão das partes comuns; entretanto, na compropriedade os comproprietários gozam do direito de preferência no caso de venda ou dação em cumprimento a estranhos da quota e do direito de pedir a divisão da coisa.

#### **2.1.4.1. Fracções autónomas**

Constituída a propriedade horizontal, o direito de propriedade que incidia sobre a totalidade do prédio fica repartido pelos vários andares ou apartamentos que o compõem. Deixa de existir um direito de propriedade único sobre todo o prédio e passam a existir tantos direitos quanto os apartamentos ou andares que existam no prédio. Diz-se então que houve um fraccionamento do direito de propriedade sobre a totalidade do prédio pelas unidades autónomas que constituem cada andar ou apartamento. É a cada uma destas unidades que se designa *fracção autónoma*.

Sobre a sua noção, para Fraga e Morera (1971:271), fracção autónoma é cada uma das parcelas determinadas e especificadas em que os edifícios são seccionados e que pertençam a várias pessoas. Pardal e Fonseca (1993:99) afirmam que ela constitui uma unidade indivisível, mesmo que possa dividir-se em outras fracções autónomas, uma vez que o proprietário, por si só, não pode proceder a essa divisão, pois a tal se opõe o título constitutivo da propriedade horizontal, além de que pode haver propriedade horizontal dentro de outra propriedade horizontal.

Lima e Varela (1967) definem como elementos fundamentais do conceito de fracção autónoma os seguintes: unidade, independência, isolamento e saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública (incorporados nos arts. 1414 e 1415 do CC).

Concluimos que se pode definir a fracção autónoma como espaço suficientemente delimitado do edifício, susceptível de aproveitamento independente e com saída própria para uma parte comum do edifício, ou para a via pública.

#### **2.1.4.2. Partes comuns**

Tal como já referido, para que se constitua a propriedade horizontal é necessário que existam fracções autónomas, que são de uso exclusivo dos seus proprietários, e partes comuns, de uso e propriedade comum, onde incide a compropriedade. Daqui resulta que são *partes comuns* aquelas sobre as quais todos os condóminos podem exercer os seus direitos de uso, fruição e disposição, não pertencendo estas, exclusivamente, a qualquer deles. Por outras palavras, são comuns todas as partes que não estão afectas ao uso exclusivo de uma fracção autónoma.

O art. 6 do RRJC faz uma enumeração do que sejam partes comuns, no mesmo sentido o art. 1421 do CC, estabelece como necessariamente comuns aquelas partes que, independentemente de disposição em contrário, devem ser sempre consideradas comuns por imposição da lei (ex.: o solo, os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio) e as presumivelmente comuns.

Dizem-se presumivelmente comuns as partes consideradas como tal na falta de disposição em contrário, porque a presunção é ilidível por prova em contrário, mediante título constitutivo da propriedade horizontal. São partes presumivelmente comuns, dentre outras estabelecidas no Regulamento do Condomínio e no Código Civil, os pátios, os ascensores e as dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro e dos serviços.

Da leitura do art. 6 do RRJC, ficamos com a impressão de que foram introduzidas inovações ao art. 1421 do CC, ou seja, que foi atingido o objectivo do legislador. Entretanto, depois de uma leitura mais atenta concluímos que apenas foram dispostas e estruturadas de forma diferente, não existindo entre ambos artigos diferenças substanciais.

Importa referir que nenhum dos comproprietários pode abdicar da sua parte na comunhão das partes comuns para se eximir das despesas a elas referentes. A nenhum deles é permitido pedir a divisão das partes comuns pois trata-se de uma compropriedade obrigatória e perpétua.

### **2.1.5. Condomínio**

A lei atribui a designação de *condomínio* ao prédio urbano constituído por fracções autónomas e partes comuns, que preencha todos os requisitos dos arts. 1415 do CC e 4 do RRJC, e que esteja sujeito ao regime jurídico da propriedade horizontal.

Prata (1992:251) define-o como situação jurídica em que se encontram vários sujeitos que, sendo titulares de uma coisa materialmente unitária (no caso o prédio urbano), têm direitos exclusivos sobre fracções juridicamente autónomas da coisa (as fracções autónomas); e Costa, Melo e Sampaio (s/d:402) definem como a situação em que uma coisa indivisa (prédio urbano) pertence a vários titulares, tendo cada um deles direitos exclusivos sobre uma ou mais fracções determinadas e sendo, em simultâneo, comproprietário das partes do edifício que constituem a sua estrutura comum ou estejam afectas ao serviço das fracções em que o prédio está dividido.

Podemos concluir que condomínio é a situação jurídica que resulta das relações de vizinhança entre os proprietários das fracções autónomas, e na compropriedade dos espaços comuns.

## **2.2. Alienação**

Alienação de bens é a transferência de domínio de bens de um indivíduo para terceiros, ou seja, de qualquer item de valor económico de propriedade de um indivíduo, como móveis e imóveis,

ou corporação, que pode ser convertido em dinheiro. São exemplos mais comuns de bens comumente alienados os títulos, as contas a receber e o stock de mercadorias ou equipamentos.

Existe também a alienação fiduciária, que é a transferência da propriedade de um bem móvel ou imóvel do devedor a seu credor, para garantir o cumprimento de uma obrigação. Esta alienação acontece quando um comprador adquire um bem a crédito, e o credor toma o próprio bem em garantia, de forma que o comprador fica impedido de negociar o bem com terceiros.

Há ainda a alienação de bens públicos, que ocorre quando a administração destes bens admite unicamente sua utilização e conservação segundo a destinação natural ou legal de cada item. No sentido amplo, os bens públicos devem ser alienados quando se revelarem inúteis ou inconvenientes ao domínio público.

### ***2.2.1. Antecedentes do processo de alienação de imóveis do Estado***

Na época colonial, período anterior a 1975, pela conjuntura política e social que se vivia em Moçambique, grandes áreas ou parcelas de terra estavam sob domínio e propriedade dos colonos. Numa mesma parcela os proprietários construía para além da casa principal, outras dependências anexas àquela, para uso diverso, como por ex. casas de empregados e de hóspedes, que constituía parte integrante do imóvel principal.

Assim, existem vários tipos de imóveis para habitação, designadamente vivendas, imóveis constituídos em banda e/ou geminadas, e prédios com apartamentos sobrepostos que têm caves e terraços, e na sua maioria com os anexos que habitualmente se denominam por dependências, o que pressupõe a sua dependência do imóvel principal.

Maior parte destas fracções não autónomas tinham toda a estrutura da casa principal, com divisórias como quartos, salas, cozinhas, casas de banho, corredor e ainda que constituindo anexo da principal, eram construídas para funcionar de forma independente. Entretanto, porque se tratava de imóveis pertencentes ao mesmo proprietário e implantados na mesma parcela, no acto do registo do imóvel principal constavam da descrição como sendo dependências ou fracções não autónomas<sup>3</sup> daquele.

### ***2.2.2. Nacionalização dos imóveis***

Proclamada a independência nacional a 25 de Junho de 1975, ao abrigo do disposto no art. 54.º al. c) da Constituição de 1975, o Conselho de Ministros aprovou o D-L n.º 5/76, de 5 de Fevereiro, que criou as normas reguladoras da nacionalização dos prédios de rendimento em Moçambique, decretadas a 24 de Julho de 1975; estabelecendo, nos termos do seu art. 6.º n.º 1, que “*Revertem imediatamente para o Estado todos os prédios de rendimento ou parte deles*”,

---

<sup>3</sup> Ao longo do trabalho, tratamos de forma indistinta as dependências ou fracções não autónomas.

bem como que “*Só o Estado pode arrendar imóveis*” (art. 2.º n.º 1) e que “*Mantêm a sua validade os contratos de arrendamento anteriormente celebrados, substituindo-se o Estado aos senhorios relativamente aos imóveis que para si revertem*” (art. 2.º n.º 3).

Assim, os direitos imobiliários constituídos a favor dos estrangeiros que não tinham o seu domicílio na República Popular de Moçambique caducaram e reverteu para o Estado a propriedade sobre os imóveis pertencentes a tais estrangeiros. Portanto, com a nacionalização, as relações jurídicas derivadas do arrendamento passaram a assumir novo sentido, na medida em que o Estado moçambicano transferiu para pública a propriedade de bens económicos privados. Operou-se a constituição na esfera jurídica do Estado de um direito absoluto máximo – o de propriedade sobre os imóveis nacionalizados.

A partir dessa altura, enquanto não fosse criado o órgão de execução do D-L n.º 5/76, de 5 de Fevereiro, ao abrigo do disposto no seu art. 17.º n.º 2, competiu ao Montepio de Moçambique arrendar imóveis, instituição que teve por vocação a administração total do parque imobiliário do Estado, passando a “*receber, cobrar e administrar as rendas e os imóveis [...] e proceder à sua venda ou arrendamento*”, até a criação da Administração do Parque Imobiliário do Estado (APIE), empresa estatal que se ocupou e ainda se ocupa desta matéria, exceptuando a venda, pois esta função cabe à Comissão Central de Avaliação e Alienação dos Imóveis de Habitação do Estado, que foi criada através do Diploma Ministerial n.º 119/92, de 12 de Agosto.

Porém, a APIE só veio a ser institucionalizada através do Dec. n.º 24/90, de 28 de Novembro, integrada no Ministério da Construção e Águas, hoje Ministério das Obras Públicas e Habitação, Águas Interiores e Recursos Hídricos (MOPH), como organismo público dotado de personalidade jurídica, operando em todo o território nacional sob direcção do Director-Geral.

Dos arts. 3 e 4 deste Decreto, para prosseguir o seu objectivo de “*controlo e administração do parque imobiliário revertido a favor do Estado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 16/75, de 13 de Fevereiro, do Decreto-Lei n.º 5/76, de 5 de Fevereiro*”, a APIE tem como atribuições:

- a) Proceder à manutenção e conservação dos imóveis;
- b) Celebrar e extinguir contratos de arrendamento;
- c) Cobrar e arrecadar receitas provenientes de arrendamento dos imóveis;
- d) Organizar e actualizar o inventário dos imóveis;
- e) Assegurar a utilização eficiente dos imóveis, de acordo com as normas estabelecidas;
- f) Dar parecer sobre recursos e pedidos de alienação de imóveis;
- g) Participar na implementação da política nacional de habitação definida especialmente para a administração do parque imobiliário do Estado;
- h) Registrar os imóveis revertidos a favor do Estado, ao abrigo da legislação vigente;

- i) Providenciar para o alargamento do parque imobiliário em geral, com especial atenção ao habitacional.

### **2.2.3. Arrendamento dos imóveis (período das guerras dos 10 e dos 16 anos)**

Por ser o Código Civil de Seabra, de 1867, insuficiente para responder as crescentes situações que se suscitaram acerca do contrato de arrendamento, foi aprovado em Moçambique o Dec. n.º 43525, de 7 de Março de 1961, mais conhecido por Lei do Inquilinato, que regulou o arrendamento dos prédios urbanos até à sua nacionalização.

Aliás, na antiga metrópole portuguesa foram aprovados vários diplomas atinentes à matéria do inquilinato que não vigoraram nas províncias ultramarinas e era necessário algum comando legislativo que regulasse esta actividade arrendatária de um modo geral e extensivo, isso só foi possível com a aprovação, pelo D-L n.º 47344, de 25 de Novembro, do Código Civil de 1966<sup>4</sup>.

O Código Civil é considerado uma lei geral perante as leis mais específicas de cada área jurídica, e por isso regula também de forma geral as matérias nele inseridas, o que lhe confere a função subsidiária de outras leis. Assim, não seria fácil regular de forma esgotante o contrato de arrendamento através deste Código, e a deficiente legislação que na altura existia não podia solucionar os problemas que se impunha resolver. Daqui se infere que a Lei do Inquilinato era a mais específica e apropriada para tratar as questões do arrendamento urbano no Ultramar.

O direito a habitação é uma das maiores conquistas da revolução moçambicana e o espírito que norteou e orientou a nacionalização dos prédios de rendimento pelo Estado, em Julho de 1976. Porém, após a proclamação da independência nacional, o país não conheceu de imediato a paz, pois, logo a seguir iniciou-se o conflito armado<sup>5</sup> que opôs o Governo da Frelimo e a Renamo.

---

<sup>4</sup> Na perspectiva da sua concepção e elaboração, o CC de 1966 era uma lei portuguesa, daí assim o identificarmos. Porém, à data da proclamação da independência nacional de Moçambique, em 25 de Junho de 1975, por força da eficácia do princípio da recepção automática do Direito português até então vigente no país, este Código foi adoptado no ordenamento jurídico interno, ou seja, passou a ser moçambicano e continuou a vigorar no país, mantendo o papel que até aí jogara. Assim, ao abrigo do art. 71 da primeira Constituição política da sua história independente, Moçambique consagrou o princípio da recepção automática do Direito anterior, isto é, o princípio da nacionalização do Direito vigente no período da dominação estrangeira, segundo o qual toda a legislação colonial até então vigente, no que fosse contrária à Constituição, ficava automaticamente revogada, e no que não o fosse, manter-se-ia em vigor até que viesse a ser modificada ou revogada (fez o mesmo a Constituição de 1990, no art. 209 e a de 2004, no art. 305). Porque fazia parte do Direito português vigente no espaço moçambicano à data da independência, o CC português foi objecto da recepção automática neste sistema jurídico. Hoje encontra-se derogado no país por força do princípio em alusão, que afastou da aplicação as suas disposições que entravam em conflito com a Constituição, à data da entrada em vigor desta. Ora, proclamada a independência e mantida a vigência deste CC, Moçambique fez a sua opção económica e iniciou a aplicação do seu próprio projecto de desenvolvimento, de matriz socialista, que paulatinamente resultou num progresso político, económico e social que deu lugar e justificou numerosas e sucessivas alterações legislativas, em todos os domínios da vida nacional.

<sup>5</sup> Por muito tempo chamada, por uns, de “guerra de desestabilização nacional” e hoje, por muitos, de “guerra para a democratização de Moçambique”, terminou com a assinatura do Acordo Geral de Paz, a 04 de Outubro de 1992, entre a Frente de Libertação de Moçambique (FRELIMO), organização política no poder deste a independência nacional, em 1975, então baseada nos ideais socialistas, e a Resistência Nacional de Moçambique (RENAMO), movimento que se opunha à visão monopartidária do Estado e pretendia introduzir o multipartidarismo.

Como resultado do conflito armado e instabilidade social que se vivia, ocorreu um movimento migratório de grande parte da população que se deslocava do campo para as cidades, e essa ida das populações para as cidades trouxe consigo consequências sociais de várias ordens, sendo que a falta de habitação no país, e de uma política e estratégia clara de habitação, marcaram o início do processo de celebração de contratos de arrendamento dos imóveis nacionalizados.

Sucedeu que o D-L n.º 5/76, de 5 de Fevereiro não regulava de forma exaustiva o arrendamento dos imóveis ora nacionalizados. Nesse âmbito, era necessária uma legislação adequada à nova realidade, ou seja, uma lei específica para tratar do arrendamento dos imóveis do Estado, daí a aprovação da Lei n.º 8/79, de 3 de Julho (Lei do Arrendamento), que estabelece o regime jurídico do arrendamento dos imóveis para habitação, indústria, comércio e serviços, e seu Regulamento, através do Diploma Ministerial n.º 71/80, de 30 de Julho, que determinou que só o Estado moçambicano, representado pela APIE, podia arrendar imóveis, e que a ele competia autorizar todos os pedidos de venda de imóveis pertencentes a particulares.

Segundo o art. 4 da Lei do Arrendamento, a relação jurídica de arrendamento passou a constituir-se unicamente por via da celebração do contrato de arrendamento, donde resulta que constituíam sujeitos dessa relação jurídica o Estado moçambicano, devidamente representado pela APIE, na qualidade de locador e os inquilinos, na qualidade de locatários. Monopólio que só veio a ser desfeito pela Lei n.º 5/91, de 9 de Janeiro, cujo art. 1º, n.º 1 liberaliza a venda e o arrendamento de imóveis e o exercício de actividades relativas aos direitos imobiliários por qualquer pessoa singular ou colectiva, como veremos.

### ***2.2.3.1. Regime do arrendamento dos imóveis do Estado em Moçambique***

O arrendamento dos imóveis do Estado para habitação resulta de um acto que se enquadra nos actos administrativos em sentido formal, cujos efeitos começam a produzir-se a partir do despacho de atribuição que autoriza a um candidato a inquilino<sup>6</sup> a sê-lo através da assinatura de um contrato e consequente ocupação de um imóvel do Estado a que esse contrato respeita.

No contrato de arrendamento urbano deve constar:

- A identidade das partes;
- A identificação e localização do bem arrendado;
- O quantitativo da renda;
- A data da celebração do contrato;
- A identificação de locais de uso privativo do arrendatário, de locais de uso comum que ele tenha acesso e de anexos que sejam arrendados com o objecto principal do contrato;

---

<sup>6</sup> Pessoa, individual ou colectiva, que recebe de arrendamento um imóvel (art. 3 al. g) da Lei do Arrendamento); podendo ser qualquer pessoa ou conjunto de pessoas capazes de contratar nos termos da lei (art. 8 n.º 1 desta Lei).

- A natureza do direito do locador, sempre que o contrato seja celebrado com base num direito temporário ou em poderes de administração de bens alheios;
- A existência da licença de utilização, o seu número, e a entidade emitente;
- O número de inscrição na matriz predial ou declaração se o prédio se encontrar omissos;
- O regime da renda;
- Os elementos necessários para o cálculo do valor do prédio quando esse elemento seja exigido por lei para a fixação da renda;
- O prazo;
- A existência de regulamento da propriedade horizontal, se o houver;
- Quaisquer outras cláusulas facultadas por lei e pretendidas pelas partes.

Este acto não observa o princípio da igualdade das partes e o da autonomia da vontade, características fundamentais de todos os contratos de um modo geral, isto é, o contrato de arrendamento dos imóveis do Estado que sempre foi adoptado, antes e depois da proclamação da independência nacional, não permite que as suas cláusulas sejam fixadas como melhor aprovar as partes, ou seja, não são passíveis de negociação, sendo por isso impossível ao inquilino, neste caso, discutir o estabelecimento e fixação destas mesmas cláusulas, limitando-se a fazer jus da sua liberdade de celebração, o que alude o art. 405, n.º 1 parte final, do CC.

Neste modo, cabe apenas ao inquilino aceitar e aderir às condições nele fixadas sob pena de não contratar, o que significa que a sua vontade está limitada. Assim, se conclui que o inquilino somente se submeteu ao que foi antes estabelecido pelo locador. A fixação da renda, que é o factor essencial do contrato de arrendamento, não se lhe permite que discuta o valor a pagar, apesar de nalguns casos não ser possível suportar o pagamento da renda.

O contrato de arrendamento para habitação deve ser celebrado por escrito, a não ser que tenha a duração inicial superior a seis (6) anos, caso em que está sujeito a registo, segundo o art. 2 do Código do Registo Predial (CRP), devendo ser celebrado por escritura pública (Varela, 1996).

A lei não estabelece qualquer outra forma especial para o contrato de arrendamento para habitação. Assim, este contrato apenas tem de ser celebrado sob forma escrita. Contudo, a inobservância da forma escrita não sujeita a registo não significa que o mesmo contrato seja considerado inválido, nos termos gerais. Bastará ao arrendatário exhibir o recibo de renda para ser suprida a exigência de forma escrita, sendo, além disso, penalizado o senhorio, pois que lhe fica vedado aplicar uma renda superior a que resulta do regime da renda condicionada.

Em suma, o contrato de arrendamento deve ser celebrado por escrito, mas a inobservância da forma pode ser suprida pela exibição do recibo de renda e será, neste caso, aplicável o regime da renda condicionada, sem que daí possa resultar aumento da renda.

Assim, conforme dispõe o art. 3 do Regulamento da Lei do Arrendamento, precede o contrato de arrendamento para habitação um pedido de ocupação escrito, através do preenchimento do impresso concebido pela APIE para o efeito, que é submetido a despacho de quem legalmente compete, antes o Presidente do Conselho Executivo da cidade onde se localiza o imóvel (art. 4 deste Diploma), mais tarde o Director da APIE e, por fim, os chefes dos serviços provinciais.

Para satisfazer este pedido, importa antes confirmar o imóvel disponível, a ser atribuído por um sector próprio, ligado ao controlo do património, a uma lista de candidatos a inquilino. Confirmada a disponibilidade do imóvel e com condições de habitabilidade, é feita a respectiva vistoria para a entrega ao futuro inquilino que passa a habitá-lo. Este acto de entrega do imóvel representa a consumação do arrendamento de um imóvel do Estado, que passará a receber rendas pagas pontualmente pelo inquilino, num local denominado posto de cobrança.

Assim começa a relação contratual entre o inquilino e a APIE, cujo objecto imediato é o próprio contrato de arrendamento que contém os deveres e obrigações do inquilino e o objecto mediato, o imóvel ocupado pelo inquilino em que incidem todos os poderes da relação jurídica.

Porém, com a aprovação da Lei do Arrendamento, para além de arrendar os imóveis principais, a APIE arrendou também para habitação parte desses imóveis, no caso as suas fracções não autónomas, como se de imóveis principais se tratasse, por celebrar contratos de arrendamento cujo objecto nunca poderia ter sido válido, por se tratar de fracções dos imóveis principais que constituem um todo unitário e indivisível. Ademais, os contratos de arrendamento das fracções não autónomas que constituem parte integrante dos referidos imóveis do Estado foram celebrados com inquilinos que não eram os mesmos dos imóveis principais, desobedecendo a estrutura e descrição que constava da Conservatória do Registo Predial.

Na altura, por força da nacionalização prevista no D-L n.º 5/76, de 5 de Fevereiro, o Estado moçambicano era o único proprietário dos imóveis e a APIE tinha como uma das suas atribuições celebrar e extinguir contratos de arrendamento, de modo que o processo acima foi resultante de uma decisão política. O fundamento para tal atitude foi a conjuntura política e social que se vivia no momento, na medida em que o Governo de então pretendia acomodar “temporariamente” ou “provisoriamente” as famílias que por imperativos de instabilidade social que se vivia com a guerra dos 16 anos migravam para as cidades, até que houvesse condições de as realojar ou, findo o conflito armado, regressassem às suas zonas de origem.

Portanto, por imperativos da guerra que estava a decorrer e da insuficiência de habitação no país, foi o Governo alegadamente chamado a apoiar a população alojando-a em imóveis que oferecessem condições mínimas de habitação ainda que constituíssem fracções não autónomas ou dependências dos imóveis principais, igualmente arrendados a terceiros pela APIE.

Antes de proceder à celebração dos contratos que incidiram sobre as fracções não autónomas, a APIE nomeava uma brigada de técnicos que se deslocava ao local para verificar as condições que o imóvel oferecia. Ao chegar ao local, a brigada analisava os seguintes aspectos:

- a) Se a fracção não autónoma possuía ou não condições mínimas de habitabilidade;
- b) Se poderia funcionar de forma independente do imóvel de que era dependente;
- c) Se possuía cómodos ou divisórias (quartos, cozinha, sala e casa de banho).

Se por um lado havia a intenção clara de acomodar temporariamente os inquilinos, por haver consciência de que se tratava de fracções não autónomas de outros imóveis, por outro lado, a actuação da APIE não era orientada nesse sentido, pois em algumas situações os contratos de arrendamento eram celebrados por tempo indeterminado, sem qualquer cláusula que definisse claramente a situação provisória do inquilino visado.

#### ***2.2.3.2. Causas de extinção do contrato de arrendamento***

Do art. 19 da Lei do Arrendamento, o contrato de arrendamento para habitação extingue por:

- a) Morte ou incapacidade do inquilino;
- b) Mudança ou troca;
- c) Vontade do inquilino;
- d) Decisão do locador, verificando-se um dos seguintes pressupostos:
  - i. Utilização do imóvel para fins diferentes do contrato;
  - ii. Não pagamento de rendas;
  - iii. Abandono do imóvel;
  - iv. Falsas declarações sobre elementos essenciais do contrato;
  - v. Sublocação;
  - vi. Hospedagem paga não autorizada;
  - vii. Danos graves ou repetidos por culpa do inquilino;
  - viii. Utilização do imóvel para prática de actos criminosos.

Sobre o assunto o art. 21 do Regulamento da Lei do Arrendamento preceitua que “*Verificada a existência de alguma causa legal de extinção do contrato, o locador pode comunicar por escrito ao inquilino a sua decisão de pôr fim ao contrato*”, e que tal decisão deverá especificar a data na qual o inquilino deve desocupar o imóvel, pelo que se não o desocupar na data especificada, o locador intentará a acção judicial de despejo. Uma vez declarada judicialmente a existência de uma das causas de extinção do contrato, o locador pode proceder ao despejo.

Neste artigo, consta que a lei faculta ao locador a possibilidade de, querendo, comunicar por escrito ao inquilino a sua decisão de pôr fim ao contrato, dando-lhe um prazo para desocupar

voluntariamente o imóvel. Em caso de incumprimento do prazo estipulado, a lei impõe que o locador intente uma acção judicial de despejo e só depois de judicialmente declarada a existência de uma das causas de extinção do contrato, proceda ao despejo do inquilino.

Em caso de morte do inquilino, entretanto, a lei admite que a sua posição jurídica contratual se transmita para os membros do agregado familiar constantes do contrato de arrendamento, para permitir que estes possam permanecer no imóvel, tendo em atenção que o direito à habitação é fundamental, o que não acontece nos casos em que no contrato de arrendamento não existam membros do agregado familiar, e uma vez extinto o contrato por morte do inquilino, o imóvel volta a estar sob a gestão da APIE.

### ***2.2.3.3. Despejo Administrativo versus Judicial***

Os n.ºs 2, 3 e 4 do art. 36.º do Diploma Ministerial n.º 112/96, de 16 de Outubro, que altera os arts. 4 e 36 do Regulamento da Lei do Arrendamento, preceituam que nos casos de ocupação ilegal, a APIE pode proceder ao despejo administrativo e que ao despacho deste despejo cabe recurso, na província, ao Director Provincial das Obras Públicas e Habitação e na cidade de Maputo, ao Director Geral da APIE. Ainda, que o recurso, que deve ser interposto no prazo de 48 horas sob pena de caducidade, suspende o processo de desocupação.

Como já referido, os inquilinos têm deveres enquanto ocuparem imóveis do Estado por arrendamento, daí que devem cumprir as obrigações mais elementares como é o caso, por ex., do pagamento da renda, cuja falta pode ser motivo suficiente para a extinção do contrato de arrendamento, como prevê o art. 19, al. b) da Lei do Arrendamento, mas esta extinção só pode ocorrer quando o inquilino deixa de pagar as suas rendas durante quatro meses consecutivos.

Antes da proposta de extinção do contrato aplicam-se multas de 50%, 100% e 200%, incidentes sobre o valor da renda, no primeiro, segundo e terceiro meses respectivamente, como estabelece o art. 12, n.º 1, do Regulamento da Lei do Arrendamento.

Ao atingir o quarto mês sem cumprir a obrigação de pagar a renda, o inquilino preenche os requisitos necessários para que se proponha a extinção do seu contrato, pois o atraso no pagamento da renda por um período superior a três meses dá lugar à extinção do contrato, como fixa o n.º 2 do mesmo artigo, constituindo, para o locador, a causa de pedir para a acção conducente a extinção judicial do contrato de arrendamento e o despejo do inquilino-devedor.

### ***2.2.4. Alienação dos imóveis do Estado***

O desenvolvimento político-económico e social do país passou a apontar para a necessidade de uma política nacional de habitação que priorizasse o desenvolvimento do sector imobiliário, aprovasse e aperfeiçoasse instrumentos jurídicos que promovessem e regulassem as actividades

de construção, venda e transmissão de casas e estimulassem os serviços públicos, o sector empresarial e instituições sociais a construírem imóveis para venda ou arrendamento.

Para corresponder ao objectivo social decorrente da democratização da habitação, o Estado subsidiava globalmente as rendas da maioria dos inquilinos que não correspondiam ao valor real, tendo em consideração o elevado custo de manutenção do parque imobiliário estatal, cuja política nacional de habitação apontava para a necessidade da sua racionalização, devendo-se levar a cabo, entre outras medidas, a alienação dos imóveis a favor dos respectivos inquilinos.

Nestes termos, o Estado viu a necessidade de criar a Lei n.º 5/91, de 9 de Janeiro, que permite a alienação dos imóveis de sua propriedade a inquilinos nacionais em situação contratual regular. As instituições e empresas estatais, pessoas singulares e colectivas e as sociedades podem construir para venda ou arrendamento ou exercer outras actividades relativas aos direitos imobiliários, desde que estejam devidamente autorizadas, obedecendo o plano de urbanização. Assim, passando os condóminos a participar activamente na gestão e conservação dos imóveis, o regime jurídico do condomínio ou propriedade horizontal, nos arts. 1414 a 1438 do Código Civil de 1966 voltou a ganhar o valor e a dinâmica de antes das nacionalizações.

Sucedeu que, com o início do processo de alienação de imóveis do Estado no país, regulado pelo Dec. n.º 2/91, de 16 de Janeiro, grande parte dos inquilinos da APIE passou a alienar os imóveis principais, incluindo as dependências que eram parte integrante daqueles. Portanto, não obstante as fracções não autónomas passarem a integrar a esfera jurídica privada, com novos proprietários em consequência da alienação dos imóveis principais, continuavam na posse de outros inquilinos de boa-fé com quem a APIE havia celebrado contratos de arrendamento, surgindo assim a necessidade de desanexação dessas fracções não autónomas.

#### ***2.2.5. Desanexação das fracções não autónomas dos imóveis principais***

A desanexação das dependências ou fracções não autónomas dos imóveis do Estado decorreu da necessidade de individualizar as descrições prediais, no âmbito do processo de alienação, regulado pela Lei n.º 5/91, de 9 de Janeiro e pelo Dec. n.º 2/91, de 16 de Janeiro, a exemplo de uma parcela onde o antigo proprietário construiu dois ou mais imóveis de habitação que compartilham o mesmo espaço comum e têm único número de descrição predial.

Considerando que os referidos imóveis reverteram a favor do Estado, no processo de registo todos imóveis implantados na parcela são registados a favor do Estado com base no número de descrição predial. Na sequência do processo de alienação, para permitir que cada imóvel passe a ser propriedade do respectivo inquilino, há necessidade de se proceder a desanexação da parcela, de modo a permitir que cada inquilino possa alienar apenas o imóvel que ocupa.

No universo dos casos envolvendo arrendamento de fracções não autónomas dos imóveis do Estado, casos há em que o processo de desanexação teve lugar e com sucesso (infelizmente a minoria), sendo que os proprietários destes imóveis encontram-se numa situação de segurança jurídica plena. Noutras situações, que a nosso ver também terminaram de forma positiva, os processos de alienação dos imóveis principais foram suspensos até que se efectivasse a desanexação das fracções não autónomas desses imóveis principais. Aqui houve o cuidado de salvaguardar os interesses de ambas partes, que nos parece ter sido a melhor decisão adoptada.

Entretanto, há situações especiais em que a Comissão Central de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado autoriza que o inquilino do imóvel principal proceda a alienação do imóvel no seu todo, antes de concluído o processo de desanexação, de tal forma que o beneficiário fica proprietário de todos os imóveis implantados na parcela. Nestes casos especiais, a desanexação da fracção não autónoma ocorre com consentimento do adjudicatário, uma vez que o Estado só pode desanexar imóveis que constituem sua propriedade.

Em outras situações mais gravosas, a Comissão Central de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado chegou a alienar as fracções não autónomas aos seus inquilinos, em processos que mais tarde foram suspensos, em prejuízo dos direitos destes inquilinos, como resultado da reclamação dos inquilinos dos imóveis principais de que aqueles são dependentes, que reclamavam a propriedade integral do imóvel incluindo da fracção não autónoma.

Da análise efectuada concluímos, no entanto, que na maioria dos casos estes processos de desanexação não tiveram o devido seguimento, ou seja, não foram sequer tramitados. Estes foram os casos que deram lugar a disputas judiciais. Nestas condições, o prejuízo é tanto para os inquilinos do imóvel principal como da dependência ou fracção não autónoma, na medida em que, enquanto o Tribunal não proferir decisão final com trânsito em julgado sobre o processo, a Comissão Central de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado não tramita os respectivos processos de alienação.

## CAPÍTULO III – METODOLOGIA DE PESQUISA

Em qualquer pesquisa de carácter científico deve-se primeiramente definir a metodologia, facto confirmado por Andrade (2002), ao afirmar que metodologia constitui o conjunto de métodos ou caminhos que são percorridos na busca de conhecimento. Perfilhando esta ideia, Major e Vieira (2009) afirmaram que o conhecimento do método de investigação constitui um factor-chave para que o investigador potencie os seus pontos positivos e reduza as suas fraquezas, resultando daí uma investigação de maior valor, e reconhecida pelos pares.

Assim, este capítulo descreve o caminho percorrido no decurso da realização da pesquisa e a abordagem metodológica adoptada, ou seja, neste estudo foram inicialmente desenhados os passos que seriam percorridos, definidos os respectivos métodos e, conseqüentemente, as técnicas, designadamente: o tipo de pesquisa, sua abordagem e fontes, bem como da população e a amostra, sem deixar de lado os instrumentos de recolha e método de tratamento dos dados.

### 3.1. Tipo de pesquisa

Para este estudo, foi feita a pesquisa não experimental, onde o pesquisador observa, regista, analisa e correlaciona factos e variáveis sem os manipular, daí ser mais indicada para as áreas de humanidades: Educação, Administração, Economia, Contabilidade, entre outras (Martins, 1990:22-23).

### 3.2. Abordagem

Segundo a classificação das pesquisas não experimentais, em função da forma de estudo do objecto de pesquisa, são combinadas a abordagem bibliográfica, cujo objectivo é “*recolher, seleccionar, analisar e interpretar as contribuições teóricas já existentes sobre determinado assunto*” (Martins, 1990:23), com a exploratória, de uso comum “*nas pesquisas de mercado quando não se dispõe de melhores conhecimentos sobre a dimensão a ser estudada*” (Ibid.:24).

### 3.3. Fontes

O decurso da realização do estudo envolveu a pesquisa bibliográfica, através da consulta a uma vasta bibliografia disponível em bibliotecas físicas e virtuais, da Universidade Politécnica e não só, e a diversas obras de referência sobre o tema, nas quais procurou-se obter instrumentos teóricos de análise, que permitam aprofundar o conhecimento sobre as matérias em abordagem.

Em suma, foram utilizadas fontes secundárias, ou seja, material já elaborado e tornado público, cuja vantagem reside no facto de permitir a cobertura de uma vasta gama de fenómenos mais amplos em relação aos que seriam possíveis de pesquisar directamente. Esta vantagem torna-se relevante quando o problema de pesquisa requer dados muito dispersos (Gil, 2002).

### **3.4. População e amostra**

Constituiu universo populacional de interesse para este estudo, a totalidade dos 20 funcionários da Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado, dentre os quais foi seleccionada, pelo método de conveniência, uma amostra de três (3) elementos.

### **3.5. Instrumentos de recolha de dados**

A recolha de dados para efeitos do estudo foi feita através da entrevista. Para tal, foi elaborado, como instrumento de recolha de dados, um roteiro ou guião para a entrevista semi-estruturada (*vide* o apêndice no fim do texto), o qual foi, antes da efectivação das entrevistas, submetido a um teste para identificar e corrigir eventuais erros de elaboração.

A fiabilidade do guião foi testada através da entrevista aleatória a dois (2) funcionários da Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado, os quais não foram incluídos na colecta efectiva de dados.

### **3.6. Método de tratamento de dados**

A análise de dados é a melhor forma de compreender a ocorrência e evolução do fenómeno em estudo. Nesse âmbito, como base para a análise dos dados, foi usada a informação constante de documentos institucionais do órgão ou entidade que constitui alvo da realização do estudo de caso, exposta pelo método descritivo, à semelhança das respostas às questões das entrevistas.

## **CAPÍTULO IV – ANÁLISE E INTERPRETAÇÃO DE DADOS**

Neste capítulo faz-se a apresentação do contexto da pesquisa, a caracterização do grupo-alvo, a exposição, análise e interpretação de dados obtidos através do estudo de caso efectuado, e as propostas de solução para a sustentabilidade da Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado.

Como se fez já referência, o caso de estudo para esta pesquisa é a Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado, daí que se faz necessário iniciar o capítulo apresentando o historial desta instituição, o que é feito a seguir.

### **3.1. Contexto da pesquisa**

Conforme já referido nos capítulos precedentes, este estudo teve como local de pesquisa a Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado.

A partir de 1991, com o início do processo de alienação de imóveis do Estado aos particulares, começaram também a surgir as relações de condomínio entre os diversos moradores dos prédios urbanos em regime de propriedade horizontal, particularmente da Cidade de Maputo.

Na sequência, para fazer face a esta nova situação, alguns moradores decidiram organizar-se e formar o chamaram de *comissões de moradores*, compostas por alguns moradores dos prédios, que elaboravam e executavam regras para permitirem a boa gestão das partes comuns e a convivência pacífica entre os diversos moradores. Entretanto, a parte dos moradores que não fazia parte destas comissões não cumpria tais regras e recusava-se constantemente a participar dos encontros e reuniões convocados pelas comissões.

Os membros das referidas comissões entenderam que esta recusa se devia ao facto de que não existia um instrumento legal que obrigasse a todos os moradores a participar na gestão das partes comuns dos prédios urbanos onde residiam.

Neste ambiente foi criada uma Comissão para elaborar uma proposta de regulamentação da situação, que o então Ministério das Obras Públicas e Habitação submeteu ao Conselho de Ministros, que debateu e aprovou a proposta, através do Dec. n.º 53/99, de 8 de Setembro, surgindo assim em Moçambique o Regulamento do Regime Jurídico do Condomínio, que veio a ser mais tarde substituído pelo Dec. n.º 17/2013, de 26 de Abril, actualmente em vigor.

Resulta claramente do n.º 6 do art. 40 deste instrumento legal que, tendo passado a propriedade horizontal das fracções autónomas dos prédios para os particulares, a gestão das partes comuns desses edifícios também deixou de ser responsabilidade do Estado, através da APIE, passando a ser responsabilidade dos próprios particulares.

Numa perspectiva análoga, à medida que o parque imobiliário do Estado foi sendo alienado aos particulares, reduziu automaticamente o volume de processos tramitados pela Comissão de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado, em particular da Cidade de Maputo e reduziu também, e de forma significativa, o volume de atribuições e funções desta instituição. É na sequência deste facto que nos propusemos a estudar este tema, mais especificamente a efectuar o trabalho virando as atenções para questionar a pertinência da Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado nos dias actuais. Propomo-nos ainda a apresentar possíveis soluções para esta situação.

### 3.2. Caracterização do grupo-alvo

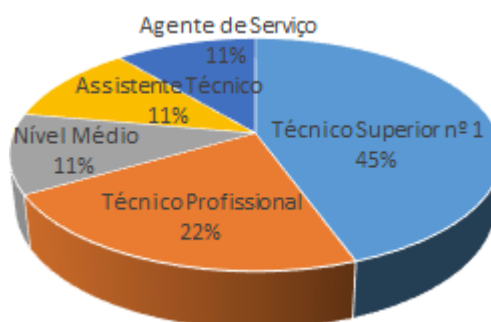
A Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado emprega 20 funcionários, dos quais 9 do sexo masculino e 11 do sexo feminino, conforme atesta a tabela abaixo.

**Tabela 1:** Efectivo da Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado

<b>Categoria</b>	<b>Masculino</b>	<b>%</b>	<b>Feminino</b>	<b>%</b>
Técnico Superior nº 1	4	44.4	5	45.5
Técnico Profissional	2	22.2	0	0.0
Nível Médio	1	11.1	2	18.2
Assistente Técnico	1	11.1	3	27.3
Auxiliar Administrativo	0	0.0	1	9.1
Agente de Serviço	1	11.1	0	0.0
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>100</b>	<b>11</b>	<b>100</b>

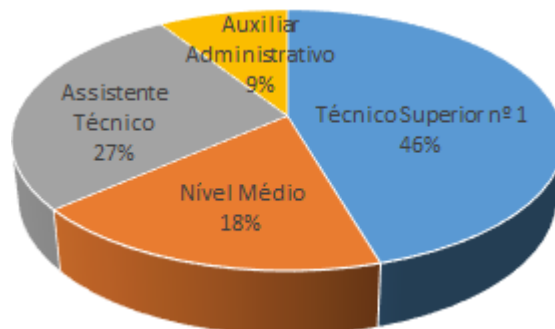
Fonte: Dados da pesquisa colectados pelo autor

**Gráfico 1:** Efectivo masculino da Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado



Fonte: Dados da pesquisa colectados pelo autor

**Gráfico 2:** Efectivo feminino da Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado



Fonte: Dados da pesquisa colectados pelo autor

### 3.3. Apresentação dos resultados das entrevistas

Conforme já referido, esta pesquisa teve como participantes, Quadros das Comissões de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado, designadamente o Coordenador Nacional da Comissão Central, de nome António Fernandes (em diante tratado abreviadamente por **AF**) e duas (2) funcionárias da Comissão da Cidade, nomeadamente a Secretária da Comissão, Joana Gonçalves (**JG**), e a Chefe do Sector da Contabilidade, Carla Mathe (**CM**). Assim, nesta etapa do trabalho apresentamos os resultados obtidos no levantamento de dados.

O guião final usado tem sete (7) perguntas, todas abertas, cujas respostas a seguir se apresenta:

1. A primeira pergunta foi “*A quanto tempo trabalha na Comissão (Central ou da Cidade) de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado e qual é o cargo/função que ocupa/exerce?*” e as respostas fornecidas são descritas de seguida:

**AF** – “*Trabalho há 27 anos e ocupo o cargo de Coordenador (gestor administrativo), a minha função é coordenar toda a actividade junto da Comissão Central e das actividades ligadas a alienação de imóveis a nível provincial*”.

**JG** – “*Trabalho na Comissão de Alienação faz 23 anos, na função de Secretária*”.

**CM** – “*Em serviço na Comissão da Cidade à 3 anos, e chefe de um dos seus sectores*”.

2. Na segunda questão “*Qual é o historial da criação e do funcionamento desta instituição do Estado moçambicano?*”, foi respondido o seguinte:

**AF** – “*A Comissão Central foi criada ao abrigo do nº 1 do artigo 4 do Decreto n.º 2/91, de 16 de Janeiro, com a tarefa de proceder/operacionalizar a alienação de imóveis de habitação do Estado nacionalizados nos termos do Decreto-Lei nº 5/76, de 5 de Fevereiro, mais tarde também a alienação de instalações para indústria, comércio e serviços, de acordo com o Decreto n.º 25/95, de 6 de Janeiro, conjugado com o Diploma Ministerial n.º 5/96, de 17 de Junho.*”

*A alienação de imóveis de habitação nacionalizados iniciou no ano de 1992 e a alienação de imóveis de comércio, indústria e serviços no pretérito ano de 1996, portanto Comissão Central existe desde 29 anos”.*

**JG** – *“Com as nacionalizações, os imóveis passaram à gestão da APIE, e o Governo viu a necessidade do povo moçambicano adquiri-los a seu favor, criando para o efeito o Decreto n.º 2/91, de 16 de Janeiro, que gerou as Comissões de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado”.*

**CM** – *“Com as nacionalizações dos imóveis, ou seja, do parque imobiliário que estava sob a gestão dos colonos, houve a necessidade de entregar o mesmo ao povo moçambicano, daí criou-se o Decreto n.º 2/91, de 16 de Janeiro, que regula o processo de alienação dos imóveis do Estado, e criou-se também a Comissão Central e as Comissões Provinciais de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado.*

*A Comissão Central tem como tarefa gerir a execução do processo de alienação de todas as Comissões Provinciais de uma forma centralizada.*

*As Comissões Provinciais têm como tarefa gerir a alienação dos imóveis localmente, desde a entrada do pedido, autorização, assinatura do contrato de adjudicação, pagamento (a pronto/prestações), homologação, emissão de título de adjudicação e registo do imóvel”.*

3. Para a terceira questão: **“Quais são as responsabilidades desta instituição?”**, e como extensão desta pergunta, foi pedido o organigrama da instituição. Os entrevistados expressaram o seguinte:

**AF** – *“As responsabilidades desta Comissão Central são (de acordo com o Decreto n.º 31/91, de 26 de Novembro, que aprova o Regulamento de Funcionamento da Comissão Central de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado):*

- a) Pronunciar-se, fundamentalmente, sobre a existência ou não de causas impeditivas de alienação;*
- b) Analisar a regularidade da petição apresentada;*
- c) Confirmar ou não a avaliação feita pela Comissão Provincial, com base na fórmula referida no n.º 2 do artigo 3 do Decreto n.º 2/91, de 16 de Janeiro, do valor real do imóvel a alienar;*
- d) Propor ao Ministro das Obras Públicas, Habitação e Recursos Hídricos a alienação do imóvel requerido;*

e) *Comunicar à Comissão Provincial respectiva o despacho do Ministro da Obras Públicas, Habitação e Recursos Hídricos;*

f) *Orientar e controlar as Comissões Provinciais e Subcomissões Centrais.*

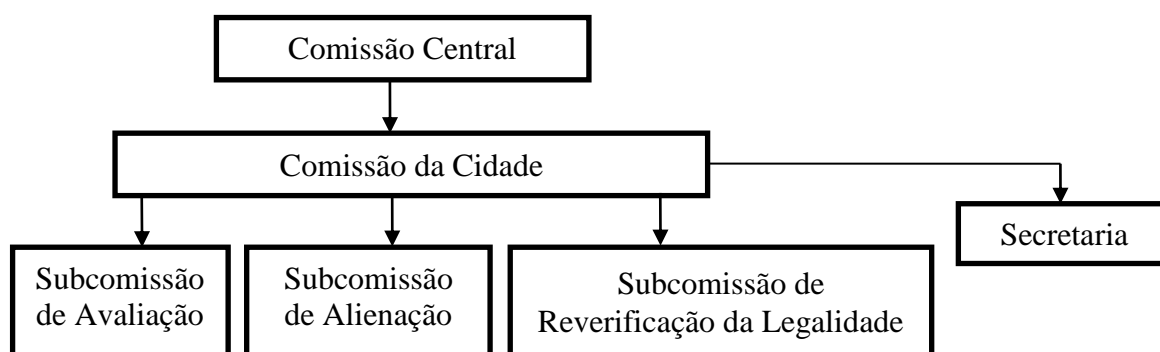
*Organigrama, ver página 48 do livro da Legislação sobre o processo de alienação de imóveis de habitação”.*

**JG** – *“As responsabilidades desta Comissão são de avaliar e alienar os imóveis aos cidadãos nacionais com contrato de arrendamento sob gestão da APIE a seu favor, que culmina com a emissão e entrega do título de adjudicação a favor do requerente/ adjudicatário”.*

**CM** – *“A Comissão da Cidade tem as mesmas responsabilidades que as Provinciais”.*

No que se refere ao organigrama, foi esta última entrevistada a única entre os entrevistados a fornecer uma ilustração, conforme segue:

**Diagrama 1:** Organigrama da Comissão de Avaliação e Alienação de Imóveis do Estado



Fonte: Dados da pesquisa colectados pelo licenciando

4. Sobre a quarta questão: *“Desde o início da implementação do processo de alienação dos imóveis de habitação do Estado, que percentagem já foi coberta?”*, houveram as seguintes respostas:

**AF** – *“Para imóveis de comércio, indústria e serviços foi alienado cerca de 90% do rol de imóveis nacionalizados e sob gestão da APIE. E para imóveis destinados a habitação foram alienados cerca de 92% do parque imobiliário sob gestão da APIE”.*

**JG** – *“Penso que cerca de 95% dos imóveis já tenham sido alienados”.*

**CM** – *“A percentagem coberta desde o início do processo é de mais de 90%”.*

5. A antepenúltima questão, quinta, foi: *“Esta instituição dispõe de algum tipo de ferramenta que faz a gestão de informações detalhadas sobre cada processo tramitado?”*, e as respostas foram as seguintes:

**AF** – “*Sim, dispomos de livros de controlo dos processos de alienação e de expediente em geral. Os livros de controlo são identificados por anos e por província tanto para habitação como para comércio, indústria e serviços*”.

**JG** – “*Sim. Existem livros de controle de informação de cada processo, e, estamos a produzir gradualmente a mesma informação em formato electrónico (computorizar)*”.

**CM** – “*Sim. Tem registo manual e informático*”.

6. Para a penúltima e sexta questão: “**Como olha para a questão de valorização da sensibilidade dos inquilinos do Estado no processo de alienação dos imóveis?**”, houve como resposta o que se segue:

**AF** – “*Os inquilinos que alienaram os imóveis anteriormente nacionalizados e sob gestão do Estado, sentem-se agraciados por terem o privilégio de terem comprado ao Estado a preços super-bonificado, o que lhes trouxe mais-valia, pois que para além de constituir um activo sólido dos seus bens, o podem alugar ou hipotecar para vários fins, exemplo, empréstimo bancário, ou vender a preço de mercado (muito mais acima do valor comprado)*”.

**JG** – “*A instituição está atenta e sensibilizada com a preocupação de qualquer que seja o inquilino e tenta, dentro das suas possibilidades, solucionar essas inquietações*”.

**CM** – “*Olhando para a valorização da sensibilidade dos inquilinos do Estado no processo de alienação de imóveis, é de lamentar a lentidão da tramitação o processo de alienação dos imóveis destinados a serviços, comércio e indústria*”.

7. Na última questão, sétima: “**Que dificuldades a instituição encontra para cumprir a sua missão?**”, foram dadas as seguintes respostas:

**AF** – “*Falta de orçamento suficiente para melhorar os serviços, exemplo de equipamento circulante e de escritório, e diverso material consumível de escritório; apoio as Comissões provinciais, monitoria e fiscalização das suas actividades*”.

**JG** – “*A instituição encontra dificuldades na área financeira (custo de transporte para efectuar avaliações, visitas e entrega de expediente), meio de comunicação e bens de serviço no geral*”.

**CM** – “*As dificuldades que a instituição enfrenta estão na aquisição de meios de transporte e outros consumíveis correntes, devido a exiguidade de fundos monetários para a sua aquisição, atendendo que praticamente todo o parque imobiliário já se encontra alienado*”.

### **3.4. Propostas de solução para a sustentabilidade da Comissão da Cidade**

Levando em conta o número actual de imóveis ainda pertencentes ao parque imobiliário do Estado, para a sustentabilidade da Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado, há três propostas de solução possíveis, designadamente:

- a) Extinguir a Comissão e alocar o seu pessoal noutras instituições do Estado;
- b) Reduzir o pessoal ao mínimo necessário para cumprir o volume actual de atribuições;
- c) Alargar o parque imobiliário do Estado disponível para alienação.

Analisemos, de seguida, a viabilidade de cada uma destas propostas avançadas.

#### ***3.4.1. Extinção da Comissão de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação***

Ora, relativamente ao direito de proceder à aquisição dos imóveis, o art. 2 n.º 1 da Lei n.º 5/91, de 9 de Janeiro, determina que *“Os inquilinos nacionais em situação contratual regular que ocupam imóveis do Estado ou fracções autónomas desses imóveis, poderão adquiri-los, a título oneroso, desde que assim o requeiram”*.

Portanto, a lei coloca a aquisição dos imóveis como facultativa ou opcional para os inquilinos, isto é, não se trata de um processo obrigatório, além disso, constitui uma operação onerosa, ou seja, envolve seus custos. Assim, não se pode esperar a totalidade dos *“inquilinos nacionais em situação contratual regular que ocupam imóveis do Estado ou fracções autónomas desses imóveis”* venham a adquirir tais imóveis.

Deste modo, haverá sempre imóveis que permanecerão na qualidade de propriedade do Estado, ocupados em regime de arrendamento e disponíveis para a alienação, justificando-se assim a necessidade contínua da existência das Comissões de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado, sobretudo a Comissão da Cidade [de Maputo].

#### ***3.4.2. Redução do pessoal ao mínimo necessário***

A redução do pessoal da Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado ao mínimo necessário, em função do número actual de imóveis ainda pertencentes ao Estado, mostra-se viável única e exclusivamente para a sustentabilidade desta instituição, mas em nada contribui para o cumprimento do dever do Estado de garantir aos cidadãos o exercício do direito à habitação. Corresponderia a fuga ao cumprimento deste dever.

#### ***3.4.3. Alargamento do parque imobiliário do Estado disponível para alienação***

Como ficou patente, por forma a valorizar a conquista do povo moçambicano, priorizar o desenvolvimento do sector imobiliário, permitindo a compra e venda livre, sem interferência do Estado na sua autorização e o respectivo arrendamento, ao decidir alienar os seus imóveis

aos respectivos inquilinos, o Estado deveria ter criado um plano estratégico de implementação de uma política nacional de habitação.

Acontece porém que, apesar de ser apontada como tendo partido dela a necessidade de racionalização do parque imobiliário do Estado, ora existente, e levado a cabo, entre outras medidas, a alienação dos imóveis a favor dos respectivos inquilinos, esta política ainda não existe, entretanto muito se tem falado dela sem contudo fazer-se algo para que se concretize.

Refere-se aqui que deveriam levar-se a cabo outras medidas, entre elas entendemos que deviam ter sido consideradas as que permitiriam a transferência dos inquilinos das dependências, caves e terraços, para outras casas que o próprio Estado teria construído para o efeito, através, por ex., do Fundo para o Fomento de Habitação, organismo público criado por meio do Dec. n.º 24/95, de 6 de Junho, dotado de personalidade jurídica e que possui autonomia administrativa, financeira e patrimonial, com atribuição geral de assegurar o suporte financeiro aos programas de habitação do Governo especialmente dirigidos aos grupos populacionais de menor renda, à mão-de-obra qualificada e jovens locais.

Devia ser assim, porque o significado de uma política de habitação, em nosso entender, não são as quatro paredes de um imóvel, mas o conjunto de condições constituídas por água, luz, saneamento, arruamento e outras infraestruturas indispensáveis para uma habitação condigna.

Queremos com isto dizer que, se se tivesse pensado num plano de construção de um bairro residencial, à semelhança do que passaram a fazer os empresários e singulares autorizados pelo próprio Estado, ao iniciarem a construção de condomínios nos diversos pontos da Cidade e Província de Maputo e arredores, seria muito mais fácil apresentar propostas de solução aos inquilinos dos anexos.

Não são necessárias construções iguais às que em 1976, por ocasião das nacionalizações, reverteram a favor do Estado, que hoje está a aliená-las, mas construções-modelo e de baixo custo, para corresponder às necessidades e exigências dos visados.

Importa lembrar que as cidades concentram uma percentagem muito significativa dos recursos humanos e institucionais essenciais ao desenvolvimento social, e o papel que desempenham exige intervenções articuladas dos sectores que têm a responsabilidade de criar e lançar uma política de habitação e quiçá de relançamento de cidades ao nível das referidas exigências.

Referimo-nos ao papel que cabe ao Estado em coordenação com outros sectores de vocação própria para a efectivação destes grandes propósitos, nomeadamente os Conselhos Municipais, a Direcção que se ocupa da geografia e cadastro, para além de outros ao caso relacionados.

A partir desta política, de nível nacional, pode-se partir para uma política a nível das cidades, aproveitando o facto da existência de um grande movimento de afirmação e desenvolvimento dos municípios que compõem as actuais grandes, médias e pequenas cidades do país.

A política das cidades, se for a existir, pode dentre vários aspectos de ordem sócio-económica e cultural, criar um sistema urbano capaz de reforçar a capacidade hoje existente e inclusive a de inovação numa situação de competitividade para a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos.

Tudo isto tem um reflexo directo na dinamização do mercado de arrendamento, primeiro no planeamento urbanístico estratégico e segundo para a programação e gestão do solo disponível para servir ao ser humano, com vista a promover o acesso à habitação que nele pode ser edificado sob a responsabilidade do Governo.

Para tal, admitindo a hipótese de existência de dificuldades de ordem financeira ou económica do Estado, ainda que na materialização destas medidas fosse necessária a utilização de parcerias público-privadas para que surjam bairros residenciais que possam acomodar a todos os necessitados, seja qual for o seu estatuto social, há o exemplo adoptado no passado colonial que surtiu os seus efeitos e achamos terem sido bons – a Junta dos Bairros e Casas Populares.

Nestes termos, é possível ocupar um imóvel à altura das capacidades modestas do interessado, pagando uma renda simples, que dura o tempo que convier ao inquilino, ou uma renda amortização, que é optativa, podendo pagá-la durante um período de 25 anos passando para a qualidade de proprietário desse imóvel, este é o caso de um locatário adquirente.

Creemos que estas medidas viriam resolver, por um lado, a gravosa problemática da falta de habitação em Moçambique, e por outro, o actual problema de insustentabilidade económica para o funcionamento da Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado, que constituiu o foco deste trabalho.

## CAPÍTULO V – CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

Tendo por base tudo quanto foi suscitado no tema, enunciado no problema, definido nos objectivos da pesquisa, bem como no trabalho de campo e nas observações directas efectuadas, pode-se, agora, chegar às conclusões finais e tecer as respectivas recomendações.

Assim, neste último capítulo do estudo, composto por três partes, são apresentadas, na primeira parte, as conclusões da pesquisa, baseadas nos objectivos e nas hipóteses de pesquisa, na segunda parte são apresentadas as recomendações e na terceira parte são expostas as limitações do estudo, isto é, as dificuldades e constrangimentos ou barreiras enfrentadas no seu decurso. Por outras palavras, chegados a esta fase da monografia, cumpre-nos elencar as principais conclusões e recomendações do estudo com a convicção de termos atingido os objectivos que motivaram a sua realização, o que fazemos nos termos que seguem.

### 5.1. Conclusões

Antes de se apresentar as conclusões do estudo, importa realçar que o mesmo não é definitivo, isto é, a discussão em torno da alienação de imóveis em Moçambique não foi aqui esgotada, podendo este estudo constituir o ponto de partida para futuras pesquisas sobre o assunto.

Com efeito, através deste estudo pretendia-se avaliar a pertinência das Comissões de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado em Moçambique nos dias actuais. Com esse objectivo em vista, houve primeiro a necessidade de se efectuar uma pesquisa bibliográfica, ao que sucedeu a realização de uma pesquisa documental, e só depois o trabalho de campo.

Em resultado do estudo efectuado, constatou-se que no âmbito do processo de alienação dos imóveis do Estado para os particulares, houve a necessidade de criação de unidades orgânicas estatais em todo o país, com atribuições e competências para a facilitação desse processo, que são as Comissões de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado, tanto as Provinciais como a da Cidade de Maputo, com a sua estrutura, composição e custos associados.

Com o passar dos anos, à medida que os imóveis do Estado foram se tornando cada vez mais reduzidos, a favor dos particulares, reduziu também o volume de processos tramitados e, em consequência, a receita para o Estado, resultante desses processos. Todavia, o mesmo não ocorreu com a composição das Comissões de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado, mantendo-se pelo contrário imutável o seu organograma e pessoal, em geral a sua estrutura de custos, tornando insustentável o exercício operacional destas unidades orgânicas.

Levando em conta o número actual de imóveis ainda pertencentes ao parque imobiliário do Estado, foram avançadas três propostas de solução para tornar sustentável a Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado, designadamente:

- a) Extinguir a Comissão e alocar o seu pessoal noutras instituições do Estado;
- b) Reduzir o pessoal ao mínimo necessário para cumprir o volume actual de atribuições;
- c) Alargar o parque imobiliário do Estado disponível para alienação.

A primeira proposta não se mostrou viável pois, à luz do art. 2 n.º 1 da Lei n.º 5/91, de 9 de Janeiro, a aquisição dos imóveis pelos inquilinos é onerosa, facultativa ou opcional e não um processo obrigatório, de modo que haverá sempre imóveis que permanecerão propriedade do Estado, disponíveis para a alienação, justificando-se assim a existência das Comissões de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado, sobretudo a Comissão da Cidade.

A redução do pessoal da Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado ao mínimo necessário, em função do número actual de imóveis ainda pertencentes ao Estado, é viável única e exclusivamente para a sustentabilidade desta instituição, mas em nada contribui para o cumprimento do dever do Estado de garantir aos cidadãos o exercício do direito à habitação. Corresponderia a fuga ao cumprimento deste dever.

Quanto ao alargamento do parque imobiliário do Estado disponível para alienação, cremos que esta medida viria resolver o problema de insustentabilidade económica da Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado, além de também resolver, paralelamente, a gravosa problemática da falta de habitação em Moçambique.

Diante do exposto, é validada a hipótese positiva, segundo a qual *“O Estado moçambicano deve alargar o parque imobiliário disponível para alienação, para a sustentabilidade das Comissões de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado”*.

## **5.2. Recomendações**

Terminada a apresentação das constatações, reflexões e conclusões a que chegamos do estudo, entendemos ser o momento para recomendar o que julgamos pertinente. O principal objectivo das linhas que seguem é propor medidas que procuram responder as conclusões apresentadas.

Assim, com base nas conclusões e demais constatações feitas ao longo do estudo, recomenda-se ao Estado moçambicano que, para reverter o cenário de insustentabilidade económica e operacional que se assiste ao nível da Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado, deve, no âmbito da política de habitação, organize-se para construir novos bairros com imóveis-modelo para habitação, que não sejam como os que nacionalizou, para acolher a população cada vez mais numerosa, resolver o problema da falta de habitação e, paralelamente, incrementar as receitas geradas para o funcionamento da Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado.

### **5.3. Limitações da pesquisa**

Como é óbvio, em qualquer processo de trabalho enfrentam-se sempre entraves, barreiras ou dificuldades. No caso vertente, esperavam-se como constrangimentos, antes da realização do estudo, a ausência da definição dos principais conceitos na literatura disponível, a variedade de proposições e metodologias, na literatura especializada internacional, sugerindo possíveis abordagens conceptuais, que em sua grande maioria, são de alcance limitado e insatisfatório e a provável indisponibilidade de informação institucional, muitas vezes considerada confidencial, na instituição que constituiu local de realização do estudo.

No entanto, constituíram efectivamente maiores obstáculos para uma investigação científica mais aprofundada:

- o facto de ter sido foco da pesquisa o estudo de caso, em um contexto específico, onde se levam em consideração as características de uma única instituição analisada e, em decorrência disso, torna-se pouco recomendável generalizar os resultados encontrados.
- em adição, no âmbito pessoal, por um lado, o limitado conhecimento das ferramentas tecnológicas de processamento de texto e, por outro, a inexperiência na produção de trabalhos desta natureza, acrescidos da exiguidade do tempo, em atenção à actividade profissional, o que só foi possível ultrapassar graças ao valoroso contributo de todos os que participaram directa ou indirectamente no processo de realização deste trabalho.

Ambos os aspectos aqui expostos acabaram limitando a investigação e os resultados desejados.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

### Obras

ANDRADE, M. M. de. (2002). *Como preparar trabalhos para cursos de pós-graduação: noções práticas*. 5ª ed. São Paulo: Atlas.

BRAGA, H. R. (1989). *Fundamentos e Técnicas de Administração Financeira*. 1ª ed. São Paulo: Atlas.

COSTA, J. A. e MELO, A. SAMPAIO (s/d) *Dicionário da Língua Portuguesa*. 8ª ed. Revista e Actualizada. Porto Editora.

FRAGA, Carlos e MORERA, Álvaro (1971) *Direitos Reais*. Coimbra: Livraria Almedina.

FRANCO, João Melo; MARTINS, Herlander Antunes (1993) *Dicionário de Conceitos e Princípios Jurídicos*. 3ª ed. revista e actualizada. Coimbra: Almedina.

GIL, António Carlos (2002) *Como elaborar projectos de pesquisa*. 4ª ed. São Paulo: Atlas.

LIMA, Fernando Andrade Pires de e VARELA, João de Matos Antunes (1967) *Código Civil Anotado*, vol. I, Coimbra Editora.

MAJOR, Maria João & VIEIRA, Rui (2009) *Contabilidade e Controlo de Gestão*. E. Editora, Ed. Lisboa.

MARTINS, Gilberto de Andrade (1990) *Manual para Elaboração de Monografias: trabalhos académicos, projectos de pesquisa, relatórios de pesquisa, dissertações, 50 resumos de dissertações*. São Paulo: Atlas.

PARDAL, Francisco R. e FONSECA, Manuel B. D. (1993) *Da Propriedade Horizontal no Código Civil e Legislação Complementar*. Coimbra.

PRATA, Ana (1992) *Dicionário Jurídico: Direito Civil, Direito Processual Civil, Organização Judiciária*. 3ª ed. (reimpressão) Coimbra: Livraria Almedina.

VARELA, J. (2000) *Das Obrigações em Geral*. 10ª ed. vol. I. Coimbra: Almedina.

### Legislação

- Código Civil de Moçambique, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de Novembro de 1966, extensivo à Moçambique pela Portaria n.º 22869, de 4 de Setembro de 1967, Coleção Legislativa, Plural Editores, 2ª ed., Maputo, 2008.
- Código do Registo Predial.
- Lei n.º 8/79, de 3 de Julho, Lei do Arrendamento, publicada no BR n.º 76, I Série.

- Lei n.º 5/91, de 9 de Janeiro, publicada no BR n.º 2, I Série, Suplemento, liberaliza a venda e o arrendamento de imóveis e o exercício de actividades relativas aos direitos imobiliários por qualquer pessoa singular ou colectiva.
- Lei n.º 15/91, de 3 de Agosto, define de forma clara, ampla e sistematizada os princípios, critérios, modalidades e procedimentos a adoptar para a reestruturação, transformação e redimensionamento do sector empresarial do Estado, incluindo a alienação ou privatização total ou parcial de empresas, estabelecimentos, instalações e participações financeiras da propriedade do Estado.
- Decreto n.º 24/90, de 28 de Novembro, atribuições da APIE, publicado no BR n.º 48, 2º Suplemento, I Série.
- Decreto n.º 2/91, de 16 de Janeiro, publicado no BR n.º 3, I Série, Suplemento, regula os procedimentos para aquisição das fracções autónomas dos prédios pelos inquilinos nacionais em situação regular, ou seja, determina os procedimentos da alienação de imóveis a favor de inquilinos nos termos da Lei n.º 5/91, de 9 de Janeiro.
- Decreto n.º 24/95, de 6 de Junho, cria o Fundo para o Fomento de Habitação.
- Decreto n.º 17/2013, de 26 de Abril, Regulamento do Regime Jurídico do Condomínio, publicado no BR n.º 34, I Série, 4º Suplemento, revoga o Dec. n.º 53/99, de 8 de Setembro.
- Decreto-Lei n.º 5/76, de 5 de Fevereiro, regulamenta a nacionalização dos prédios e fixa normas para o pagamento das rendas pelos inquilinos.
- Diploma Ministerial n.º 71/80, de 30 de Julho, Regulamento da Lei do Arrendamento, publicado no BR n.º 30, I Série.
- Diploma Ministerial n.º 119/92, de 12 de Agosto, cria a Comissão Central de Avaliação e Alienação dos Imóveis de Habitação do Estado.
- Diploma Ministerial n.º 112/96, de 16 de Outubro, altera os artigos 4 e 36 do Regulamento da Lei do Arrendamento.

#### **Fonte electrónica (portais/sites)**

PRODANOV, C. C.; FREITAS, E. C. (2013) *Metodologia do Trabalho Científico: Métodos e Técnicas da Pesquisa e do Trabalho Académico*, Associação Pró-Ensino Superior em Novo Hamburgo – ASPEUR/Universidade Feevale, 2ª ed., Rio Grande do Sul. Extraído de <http://www.feevale.br/Comum/midias/8807f05a-14d0-4d5b-b1ad-1538f3aef538/E-book%20Metodologia%20do%20Trabalho%20Cientifico.pdf>, a 10 de Março de 2021.

## **APÉNDICE**



UNIVERSIDADE POLITÉCNICA (A POLITÉCNICA)  
INSTITUTO SUPERIOR ABERTO – ISA

**Guião de entrevista ao pessoal das Comissões Central e da Cidade de Avaliação e  
Alienação de Imóveis de Habitação do Estado**

Caro(a) Cidadã(o), **Hamzate Aly Halde Hámido**, licenciando em Gestão de Empresas pela Universidade Politécnica, pretende efectuar uma pesquisa para o Trabalho de Diploma, com o Tema: **Processo de Alienação de Imóveis em Moçambique - O Caso da Comissão da Cidade de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado (2000-2020)**. Para tal é apresentado este guião para a recolha de dados que serão tratados e usados de forma confidencial. Esta entrevista visa exclusivamente propósitos académicos, as informações pessoais não serão divulgadas senão as respostas dos entrevistados que serão apenas interpretadas estatisticamente. Por isso não hesite em dar a sua resposta verdadeira.

1. A quanto tempo trabalha na Comissão (Central ou da Cidade) de Avaliação e Alienação de Imóveis de Habitação do Estado e qual é o cargo/função que ocupa/exerce?
2. Qual é o historial da criação e do funcionamento desta instituição do Estado moçambicano?
3. Quais são as responsabilidades desta instituição? (Solicitamos o organigrama da instituição).
4. Desde o início da implementação do processo de alienação dos imóveis de habitação do Estado, que percentagem já foi coberta?
5. Esta instituição dispõe de algum tipo de ferramenta que faz a gestão de informações detalhadas sobre cada processo tramitado?
6. Como olha para a questão de valorização da sensibilidade dos inquilinos do Estado no processo de alienação dos imóveis?
7. Que dificuldades a instituição encontra para cumprir a sua missão?

**Gratos pela colaboração.**