

## MINISTÉRIOS PARA A COORDENAÇÃO DA ACÇÃO AMBIENTAL, DAS FINANÇAS E DA JUSTIÇA

### Diploma Ministerial n.º 181/2010

de 3 de Novembro

Havendo necessidade de operacionalizar o processo de expropriação para efeitos de ordenamento territorial e ao abrigo do artigo 2 do Decreto n.º 23/2008, de 1 de Julho, que aprova o Regulamento da Lei de Ordenamento do Território, os Ministros para a Coordenação da Acção Ambiental, das Finanças e da Justiça determinam:

Único. É aprovada a Directiva sobre o Processo de Expropriação para efeitos de Ordenamento Territorial, em anexo, que é parte integrante do presente Diploma.

Maputo, 18 de Junho de 2010. — A Ministra para a Coordenação da Acção Ambiental, *Alcinda António de Abreu*. — O Ministro das Finanças, *Manuel Chang*. — A Ministra da Justiça, *Maria Benvenida Delfina Levy*.

### Directiva sobre o Processo de Expropriação para efeitos de Ordenamento Territorial

#### 1. Introdução

O presente documento constitui a directiva sobre expropriação para efeitos do ordenamento territorial, de acordo com o artigo 20 da Lei n.º 19/2007, e do artigo 2 do Decreto n.º 23/2008, de 1 de Julho, que aprova o Regulamento da Lei de Ordenamento do Território.

A Directiva sobre o Processo Expropriatório para efeitos de Ordenamento do Território é o conjunto de orientações e parâmetros globais a que se deverá submeter o processo de expropriação para efeitos de ordenamento territorial e que é aprovada por despacho ministerial conjunto dos ministérios para a Coordenação da Acção Ambiental, das Finanças e da Justiça.

O objectivo desta directiva é o estabelecimento das regras e procedimentos de expropriação para efeitos de ordenamento territorial e dotar os diferentes intervenientes de linhas de orientação que deverão nortear o procedimento de expropriação.

Este processo inicia-se com a notificação ao titular de direitos sobre o bem a expropriar, pela entidade que propõe a expropriação para efeitos de ordenamento territorial.

São potenciais utilizadores deste documento:

- a) Entidades públicas e privadas, directa ou indirectamente afectadas;
- b) Todas as partes interessadas e/ou afectadas, directa ou indirectamente, nas áreas passíveis de expropriação;
- c) Organizações ambientais legalmente constituídas;
- d) Consultores;
- e) Diversos sectores da sociedade civil.

#### 2. Expropriação por interesse, necessidade ou utilidade pública

Nos termos do disposto no Capítulo X do Regulamento da Lei de Ordenamento Territorial, aprovado pelo Decreto n.º 23/2008, de 1 de Julho, a Administração Pública pode intervir na esfera jurídica dos cidadãos através da expropriação de imóveis sujeitos à propriedade privada nos termos legais quando tal se revelar indispensável para a prossecução dos interesses colectivos previstos nos instrumentos de ordenamento territorial.

A expropriação para efeitos de ordenamento territorial é considerada efectuada por interesse público, quando tiver como objectivo final a salvaguarda de um interesse comum de toda a comunidade e pode ser declarado nos casos seguintes:

- a) Aquisição de áreas para a implantação de infra-estruturas económicas ou sociais com grande impacto social positivo;
- b) Preservação dos solos, de cursos e mananciais de águas, e de áreas ricas em termos de biodiversidade ou de infra-estruturas de interesse público ou militares.

A expropriação para efeitos de ordenamento territorial é considerada efectuada por necessidade pública, quando tiver como objectivo final, propiciar que a Administração Pública, possa atender situações de emergência, originadas por ocorrência ou possibilidade de desastres ou calamidades naturais ou similares.

A expropriação para efeitos de ordenamento territorial é considerada efectuada por utilidade pública, quando tiver como objectivo final a prossecução de finalidades próprias da Administração Pública, enquanto provedora da segurança do Estado, manutenção da ordem pública e a satisfação de todas as necessidades da sociedade.

#### 2.1 Declaração de interesse, necessidade ou utilidade pública

Nos termos do disposto no Capítulo X, do Decreto n.º 23/2008, de 1 de Julho, a acção expropriatória para efeitos de ordenamento territorial, é sempre precedida por acto público de declaração de interesse, necessidade ou utilidade pública da área a expropriar, na qual são indicados os fundamentos que motivaram tal procedimento.

A declaração indicada no número anterior, é emitida pelo Conselho de Ministros, sob proposta dos órgãos competentes para aprovar os instrumentos de ordenamento territorial nos termos deste Regulamento e deve ser publicada em *Boletim da República*.

O pedido de declaração de interesse, necessidade ou utilidade pública deve ser dirigido ao órgão competente nos termos do disposto no número anterior, pelo órgão responsável pela elaboração do instrumento de ordenamento territorial em causa e deve ser acompanhado das provas documentais e respectivas certidões legais relativas ao património a expropriar.

A entidade requerida poderá determinar sempre que se mostre necessário a juntada de outros documentos tidos como necessários e/ou a prestação de esclarecimentos considerados imprescindíveis para a tomada de decisão.

#### 2.2 Indemnização pela expropriação

Nos termos do disposto no Capítulo X, do Decreto n.º 23/2008, de 1 de Julho, a expropriação por interesse, necessidade ou utilidade pública dá sempre lugar ao pagamento de uma justa indemnização nos termos da lei.

Por justa indemnização entende-se aquela que cobre não só o valor real e actual dos bens expropriados, à data do pagamento, como também os danos emergentes e os lucros cessantes do proprietário, decorrentes do despojamento do seu património.

A justa indemnização deve ser efectuada, previamente à transferência da propriedade ou posse dos bens a expropriar.

#### 3. Processo expropriatório

Nos termos do disposto no Capítulo X, do Decreto n.º 23/2008, de 1 de Julho, o processo expropriatório, inicia-se com a notificação do titular de direitos sobre o bem a expropriar, pela entidade que propõe a expropriação, da sua intenção de o expropriar do bem em causa.

O Estado tem preferência nas transmissões a título oneroso de edifícios situados nas áreas de planos com execução programada.

O documento notificador deve conter:

- Cópia da publicação da declaração que deu competência para promoção da expropriação (no caso de concessionárias e entidades da Administração indirecta), com planta ou descrição dos bens e suas conformações;
- Proposta dos termos de cálculo da indemnização;
- Modalidades e prazos para o pagamento das indemnizações devidas;
- Prazo para tomada de posse dos bens expropriados pela entidade expropriante;
- Prazo para que o expropriado possa contestar os termos da indemnização e entrega do bem se não concordar com a proposta do expropriante.

Nos casos em que o expropriado usar do direito que lhe é conferido nos termos da alínea e) do n.º 3 do artigo 71 do Regulamento da Lei de Ordenamento do Território, aprovado pelo Decreto n.º 23/2008, de 1 de Julho, o processo é dirimido por aplicação, com as necessárias adaptações, do disposto nos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 13 da Lei n.º 3/93, de 24 de Junho.

#### 4. Modalidades de pagamento da indemnização

##### a) Pagamento em dinheiro:

O pagamento do valor da indemnização deve ser realizado numa única prestação.

Em comum acordo, a entidade expropriante, o expropriado e os demais interessados podem acordar no pagamento da indemnização em prestações ou na cedência de direitos.

##### b) Pagamento em espécie:

Quando a expropriação incide sobre edifícios ou construções habitacionais, a indemnização é efectuada através da construção de imóveis de valor equivalente.

##### i. Bens intangíveis e ruptura da coesão social

Para efeitos de cálculo do valor da compensação da perda dos bens intangíveis e da ruptura da coesão social, será aplicado o factor “y” que traduz o grau dos danos sofridos pelo expropriado. Este factor poderá variar de 0 a 20% do valor do imóvel, e será fixado com base nas negociações entre a entidade expropriante e o expropriado.

O montante da compensação será fixado equitativamente pelo tribunal caso não haja acordo entre as partes.

#### 4.1. Dos prazos

Da declaração de utilidade pública até à tomada de posse.

A entrega do Documento Notificador da expropriação, é feita até 12 meses após a Declaração de Utilidade Pública.

Até 12 meses após a recepção do Documento Notificador, a entidade expropriante obriga-se a pagar a devida indemnização ao expropriado.

O expropriado e demais interessados dispõem do prazo de 30 dias para responder por escrito, fundamentando a sua contraproposta, do valor de indemnização onde conste o valor elaborado por perito da sua escolha.

Até 60 dias após o pagamento do valor da indemnização a entidade expropriante toma posse dos bens expropriados.

O auto de posse deve conter os seguintes elementos:

- Identificação do expropriado e dos demais interessados;
- Identificação do *Boletim da República* onde tiver sido publicada a declaração de utilidade pública;
- Indicação da data e demais circunstâncias susceptíveis de identificarem o relatório da vistoria, que dele constará em anexo.

Na impossibilidade de identificação da zona através dos dados anteriores, o auto de posse deve referir a composição, confrontações e demais elementos que possam contribuir para a identificação física do imóvel ou das plantações.

#### 4.2 Cálculo da indemnização

O valor da indemnização calcula-se com referência à data da declaração de utilidade pública, sendo actualizado à data da decisão final do processo.

A Actualização do montante da indemnização abrange também o período entre a data da decisão que fixar definitivamente a indemnização e a data do efectivo pagamento do montante actualizado.

Na determinação do valor dos edifícios ou das construções atende-se, designadamente aos seguintes elementos:

- Valor da construção, considerando o seu custo actualizado, a localização, o ambiente envolvente e a antiguidade;
- Sistemas de infra-estruturas, transportes públicos e proximidade de equipamentos;
- Nível de qualidade arquitectónica e conforto das construções existentes e estado de conservação, nomeadamente dos pavimentos e coberturas das paredes exteriores, partes comuns, portas e janelas.

##### 4.2.1 Termos de cálculo para imóveis

Para efeitos de cálculo de indemnização para os bens imóveis deve-se atender às seguintes categorias:

- a) Imóveis para habitação;
- b) Imóveis para fins comerciais, industriais e serviços;
- c) Imóveis de praia e de campo.

Nos termos de cálculo da indemnização, para imóveis, no processo de expropriação, serão tomadas em consideração os seguintes elementos:

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

##### a) Imóveis para habitação

Segundo a qualidade de habitação, os imóveis habitacionais classificam-se em:

**Moradias de luxo**, os que possuem, pelo menos, duas das seguintes condições:

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

**Moradias acima do normal**, as que possuem cumulativamente:

- Um mínimo de duas casas de banho completas para três quartos;
- Mais de 35 metros quadrados de área coberta, por pessoa, programada.

**Apartamentos acima do normal**, os que tiverem cumulativamente:

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

**Apartamento normal**, os que possuem cumulativamente:

- Pelo menos uma casa de banho completa para três quartos;
- Mais de 20 metros quadrados de área coberta útil, por pessoa.

O número de pessoas programadas, obtém-se multiplicando por dois o número de quartos existentes.

Casa de banho completa, refere-se àquela que está equipada para a realização de funções exigidas pela higiene pessoal, possuindo banheira ou chuveiro, lavatório e sanita.

**Habitações sociais**, são aquelas que não possuem no mínimo uma das seguintes condições:

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

O valor do imóvel para habitação, será calculado aplicando a seguinte fórmula:

$$(1) \quad V_n = A \times P \times K1 \times K2 \times K3 \times K4$$

Onde:  $V_n$  = É o valor do imóvel (novo);

$A$  = Área interior do imóvel;

$P$  = Preço de construção do imóvel (por metro quadrado);

$K1$  = Factor que traduz a tipologia;

$K2$  = Factor que traduz a importância da habitação;

$K3$  = Factor que traduz a qualidade de construção da habitação;

$K4$  = Factor que traduz a localização do imóvel.

P O preço (P) de mercado por metro quadrado será estimado em:

Moradia de luxo (37 500,00 meticais, por metro quadrado);  
Moradia acima do normal (22 500,00 meticais, por metro quadrado);

Apartamento acima do normal (15 000,00 meticais, por metro quadrado);

Habitações sociais (7 500,00 meticais, por metro quadrado).

Estes valores correspondem a média dos preços praticados nos diferentes padrões de habitação, podendo ser reavaliados, sempre que necessário, em função do custo do material de construção, por via de Diploma Ministerial conjunto dos Ministros para a Coordenação Ambiental, das Finanças e da Justiça.

**K1** Coeficiente que traduz a tipologia habitacional:

Moradia normal.....	1.00
Moradia acima do normal.....	1.10
Apartamento.....	1.00
Habitação social.....	1.70
Garagem.....	0,45

**K2** Coeficiente de importância da habitação:

Moradia ou apartamento com sala, quartos, cozinha e Casa de banho.....	1.00
--	------

Dependência com quartos e sanitários.....	0.90
Habitação social.....	0.90

**K3** Coeficiente de qualidade de habitação:

Moradia de luxo .....	1.20
Moradia acima do normal.....	1.10
Apartamento acima do normal.....	1.00
Moradia normal .....	0.80
Apartamento normal.....	0.75
Habitação social.....	0.60

**K4** Coeficiente de localização:

**Nas cidades de nível "A":**

Área com um plano.....	1.20
Área sem plano.....	0.75

**Nas cidades de Nível "B":**

Área com um plano.....	1.20
Área sem plano.....	0.90

**Nos aglomerados Urbanos de Nível "C":**

Área com um plano.....	1.20
Área sem plano.....	0.95

**Nos aglomerados Urbanos de Nível "D" e vilas classificadas:**

Área com um plano.....	1.20
Área sem plano.....	1.00

**Na Zona Rural:**

Área com um plano.....	1.10
Área sem plano.....	1.00

Também tem que se ter em atenção o valor da Depreciação (D) dum imóvel, para tal, este valor é calculado usando a seguinte fórmula:

$$(2) \quad D = d \times I \times C \times M \times V_n$$

Onde:  $D$  = É a depreciação do imóvel;

$d$  = Percentagem anual da depreciação do imóvel;

$I$  = Idade do imóvel;

$C$  = Estado de conservação do imóvel:

- Imóveis muito bem conservados..... 0,10
- Imóveis bem conservados..... 0,40
- Imóveis mediamente conservados..... 0,60
- Imóveis mal conservados..... 1,00
- Imóveis muito mal conservados..... 1,50

$M$  = Margem de antiguidade do imóvel;

$V_n$  = É o valor do imóvel (novo);

O estado de conservação de um imóvel é um factor que depende do envelhecimento de uma construção. Para uma determinação de um imóvel, dever-se-ão estabelecer a justa posição das partes degradadas ou não que o constituem, a saber:

- Parte estrutural;
- Partes secundárias.

A parte estrutural engloba três tipos:

- a) Em betão simples ou armado, compreendendo fundações, pilares, vigas, lajes e escadas;
- b) Em madeira ou metal, compreendendo elementos de suporte: Asnas, pilares, vigas, escadas, e estrados de pavimento.

As partes secundárias compreendem revestimentos de parede, pavimentos e tectos, aparelhos sanitários, instalação eléctrica, etc.

No acto da avaliação do estado de conservação, o avaliador não se deve limitar apenas pelos aspectos de menor relevância como é o caso de pinturas distinguidas, simples fendas e sujidade, mas sim pela observação minuciosa das partes acima descritas.

**Quadro resumo da classificação ponderada dos imóveis**

Degradação		Estado de conservação do imóvel
Parte estrutural	Partes secundárias	
Nula	Nula	Muito bem conservado
Nula	Regular	Bem conservado
Regular	Regular	Mediamente conservado
Regular	Avançada	Mal conservado
Avançada	Avançada	Muito mal conservado

Considera-se:

**Degradação dos imóveis nula**, quando há ausência de características ou sinais de ruína dos elementos que o compõem;

**Degradação regular**, quando apresenta características de degradação menos acentuadas, exemplo: simples fendas, corrosão, obsolescência de aparelhos sanitários e eléctricos, infiltrações de água, etc;

**Degradação avançada**, quando o imóvel se apresenta em estado de ruína, destacando-se assentamentos, deformações, corrosão de materiais de construção, obsolescência de aparelhos sanitários e eléctricos, infiltrações de água, etc.

**Factores para o cálculo da depreciação**

Designação	Vida útil	Valor residual	Margem de antiguidade (percentagem)	Percentagem de depreciação
Habitação social	30	20	80	3,33
Casa de caniço coberta de zinco	5	20	80	20,0
Casa de madeira e zinco sem fundação de betão	20	30	70	5,00
Imóvel de um piso em autoconstrução de alvenaria em zona sem drenagem	30	20	80	3,33
Imóvel de um piso em autoconstrução de alvenaria em zona com drenagem	40	20	80	2,50
Imóvel de alvenaria até dois pisos	50	20	80	0,02
Imóvel de andares bem construído	60	25	75	1,65
Instalações para serviços isolados	40	15	85	2,50
Dependência e garagens	40	15	45	2,50
Instalações de alvenaria para animais	30	10	90	3,33
Capoeiras e outras instalações mal acabadas	5	-	100	20,00

Contudo, o valor realístico do imóvel será obtido através da aplicação da fórmula seguinte:

$$(3) \quad V = V_n - D \quad V = A \times P \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times (1 - d \times I \times C \times M)$$

Onde: **V** = é o Valor do imóvel;

**V<sub>n</sub>** = É o valor do imóvel (novo);

**D** = É a depreciação do imóvel.

*b) Imóveis para fins comerciais, industriais e serviços*

O valor destes imóveis é determinado pela aplicação da seguinte fórmula:

$$V = P \times A \times K_a \times (1 - d \times M \times C \times I) \times a$$

Donde:

**V** = Valor do imóvel em metcais;

**A** = Área do pavimento do imóvel;

**P** = Preço por metro quadrado de construção, em metcais;

**K<sub>a</sub>** = Coeficiente de localização do imóvel;

**d** = Percentagem anual de depreciação do imóvel;

**M** = Coeficiente que traduz a margem de antiguidade do imóvel;

**C** = Coeficiente que traduz o estado de conservação do imóvel;

**I** = Idade do imóvel em anos;

**a** = Coeficiente que traduz a importância do pé direito.

O preço por metro quadrado de construção é fixado em 10 000,00 metcais, para os imóveis destinados ao comércio e serviços e, em 12 500,00 metcais para os imóveis destinados a indústria (fábricas e armazéns).

Os imóveis destinados ao comércio, que estando localizados em zonas rurais são regidos pelo Diploma Ministerial n.º 119/94, de 14 de Setembro, relativo ao trespasse e venda de lojas ou armazéns situados nas zonas rurais.

O coeficiente K<sub>a</sub>, localização do imóvel, varia de 0,80 a 1,10 e da seguinte forma:

- Zona A – 1,10
- Zona B – 1,00
- Zona C – 0,80

Os coeficientes “d” e “M” são:

Para imóveis de escritórios:

$$d = 0,02$$

$$M = 0,80$$

c) *Imóveis de praia e de campo*

Para este caso, adopta-se os mesmos critérios e metodologias válidos para a avaliação de imóveis de habitação, acrescidos de 20% correspondentes à localização privilegiada, numa zona turística, lazer ou de actividades de campo.

#### 4.2.2 Termos de cálculo para culturas

O cálculo é feito com base na vida útil, idade da planta, período de crescimento, produção média anual e o factor K cujo o valor varia de 0 a 1. O valor K é atribuído com base no estado da planta, terreno, espaçamento, tratamento e outros factores que possam interferir no rendimento da planta.

O valor de indemnização de uma planta será calculado, aplicando a seguinte fórmula:

$$(4) \quad (VU - (I - X) * Pm * PV * K = \text{Valor da planta})$$

Onde: **VU** = Vida útil;

**I** = Idade;

**X** = Período de crescimento;

**Pm** = Produção média anual;

**PV** = Preço de venda (frutos);

**K** = Factor;

O valor de indemnização de uma cultura anual será calculado, aplicando a seguinte fórmula:

$$(5) \quad (\text{Prod./ha} * At * Pr/kg * a = \text{Valor da Indemnização})$$

Onde: **Prod./ha** = Produção por hectare;

**At** = Área total por hectare;

**Pr/kg** = Preço da cultura em meticais;

**a** = Factor de compensação dos bens intangíveis;

**VI** = Valor da indemnização.

#### 5. Disposições finais

Em tudo quanto for omissa na presente directiva, aplicam-se com as necessárias adaptações, o previsto na legislação em vigor em Moçambique.

### MINISTÉRIO PARA A COORDENAÇÃO DA ACÇÃO AMBIENTAL

#### Diploma Ministerial n.º 182/2010

de 3 de Novembro

O Regulamento sobre o Processo de Avaliação do Impacto Ambiental, aprovado pelo Decreto n.º 45/2004, de 29 de Setembro, ao constituir as Comissões Técnicas de Avaliação pretende que estas analisem os documentos técnicos elaborados no âmbito da Avaliação do Impacto Ambiental.

Neste contexto, havendo necessidade de regular a organização e funcionamento destas Comissões, ao abrigo do disposto na alínea c) do n.º 3 do artigo 8, das Normas de

Organização e Direcção do Aparelho Estatal Central, aprovado pelo Decreto n.º 4/81, de 10 de Junho, conjugado com o n.º 2 do artigo 1 do Decreto n.º 45/2004, de 29 de Setembro, a Ministra para a Coordenação da Acção Ambiental determina:

Único. É aprovado o Regulamento Interno das Comissões Técnicas de Avaliação, em anexo, que é parte integrante deste Diploma.

Ministério para a Coordenação da Acção Ambiental, em Maputo, 18 de Junho 2010. – A Ministra para a Coordenação da Acção Ambiental, *Alcinda António de Abreu*.

### Regulamento Interno das Comissões Técnicas de Avaliação

#### ARTIGO 1

##### Natureza jurídica

A Comissão Técnica de Avaliação, criada nos termos do Regulamento sobre o Processo de Avaliação do Impacto Ambiental, aprovado por Decreto n.º 45/2004, de 29 de Setembro, é o comité intersectorial de análise dos documentos técnicos elaborados no âmbito da Avaliação do Impacto Ambiental.

#### ARTIGO 2

##### Competências

Compete à Comissão Técnica de Avaliação:

- Proceder à revisão dos EPDA (Estudo de Pré-Viabilidade Ambiental e Definição do Âmbito) e TdR's (Termos de Referência), para actividades de categoria A, em conformidade com as directivas emitidas para o efeito e, elaborar o respectivo parecer;
- Proceder à revisão dos TdR's das actividades de categoria B e elaborar o respectivo parecer;
- Proceder à revisão dos relatórios de EIA (Estudo de Impacto Ambiental), para actividades de categoria A, em conformidade com as directivas emitidas para o efeito e elaborar o respectivo parecer;
- Rever os relatórios de EAS (Estudo Ambiental Simplificado) para as actividades de categoria B, e elaborar o respectivo parecer;
- Emitir a declaração final de avaliação dos relatórios que lhes sejam submetidos e, submetê-los ao MICOA, através do órgão competente para decisão.

#### ARTIGO 3

##### Constituição da Comissão Técnica de Avaliação de Nível Central

1. A Autoridade de Avaliação do Impacto Ambiental designa a Comissão Técnica de Avaliação de nível central e esta, em função da actividade proposta, é constituída por um número máximo de quinze membros.

2. A Comissão Técnica de Avaliação de nível central, com a finalidade de analisar os documentos técnicos de Avaliação do Impacto Ambiental (AIA), é composta por:

- Um representante da Direcção Nacional de Avaliação do Impacto Ambiental (DNAIA), que preside a Comissão;
- Um representante do Ministério de tutela da actividade proposta;
- Um representante do FUNAB;