

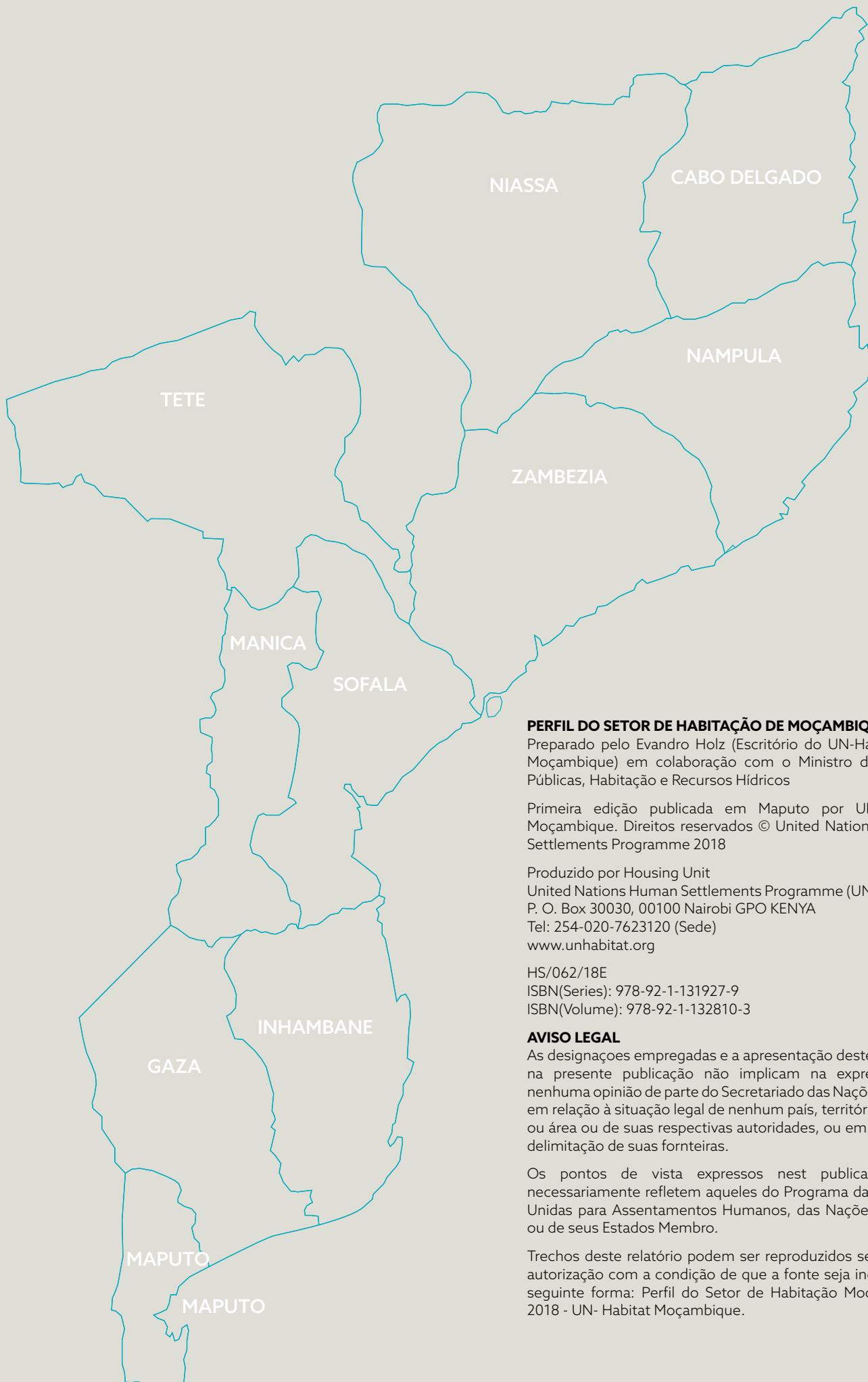


REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE
MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS,
HABITAÇÃO E RECURSOS HÍDRICOS

MOÇAMBIQUE

PERFIL DE HABITAÇÃO





PERFIL DO SETOR DE HABITAÇÃO DE MOÇAMBIQUE

Preparado pelo Evandro Holz (Escritório do UN-Habitat em Moçambique) em colaboração com o Ministro das Obras Públicas, Habitação e Recursos Hídricos

Primeira edição publicada em Maputo por UN-Habitat Moçambique. Direitos reservados © United Nations Human Settlements Programme 2018

Produzido por Housing Unit
United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat)
P. O. Box 30030, 00100 Nairobi GPO KENYA
Tel: 254-020-7623120 (Sede)
www.unhabitat.org

HS/062/18E

ISBN(Series): 978-92-1-131927-9

ISBN(Volume): 978-92-1-132810-3

AVISO LEGAL

As designações empregadas e a apresentação deste material na presente publicação não implicam na expressão de nenhuma opinião de parte do Secretariado das Nações Unidas em relação à situação legal de nenhum país, território, cidade ou área ou de suas respectivas autoridades, ou em relação à delimitação de suas fronteiras.

Os pontos de vista expressos nest publicação não necessariamente refletem aqueles do Programa das Nações Unidas para Assentamentos Humanos, das Nações Unidas, ou de seus Estados Membro.

Trechos deste relatório podem ser reproduzidos sem prévia autorização com a condição de que a fonte seja indicada da seguinte forma: Perfil do Setor de Habitação Moçambique 2018 - UN- Habitat Moçambique.

AGRADECIMENTOS



SUPERVISOR:

Joost Möhlmann

COLABORAÇÃO:

UN-Habitat Escritório Regional para a África (ROAf)

AUTOR PRINCIPAL:

Evandro Holz

COLABORADORES:

Dinis Zacarias Dinis, Joost Möhlmann, Fernanda Lonardoní e Eliana Cossa
Design e capa: Denise Dalla Colletta

DESIGN GRÁFICO:

LAB Atelier

TRADUÇÃO PARA O PORTUGUÊS:

Bruna Leanza Marcon, Cristina Mergner, Nathalie Steffen

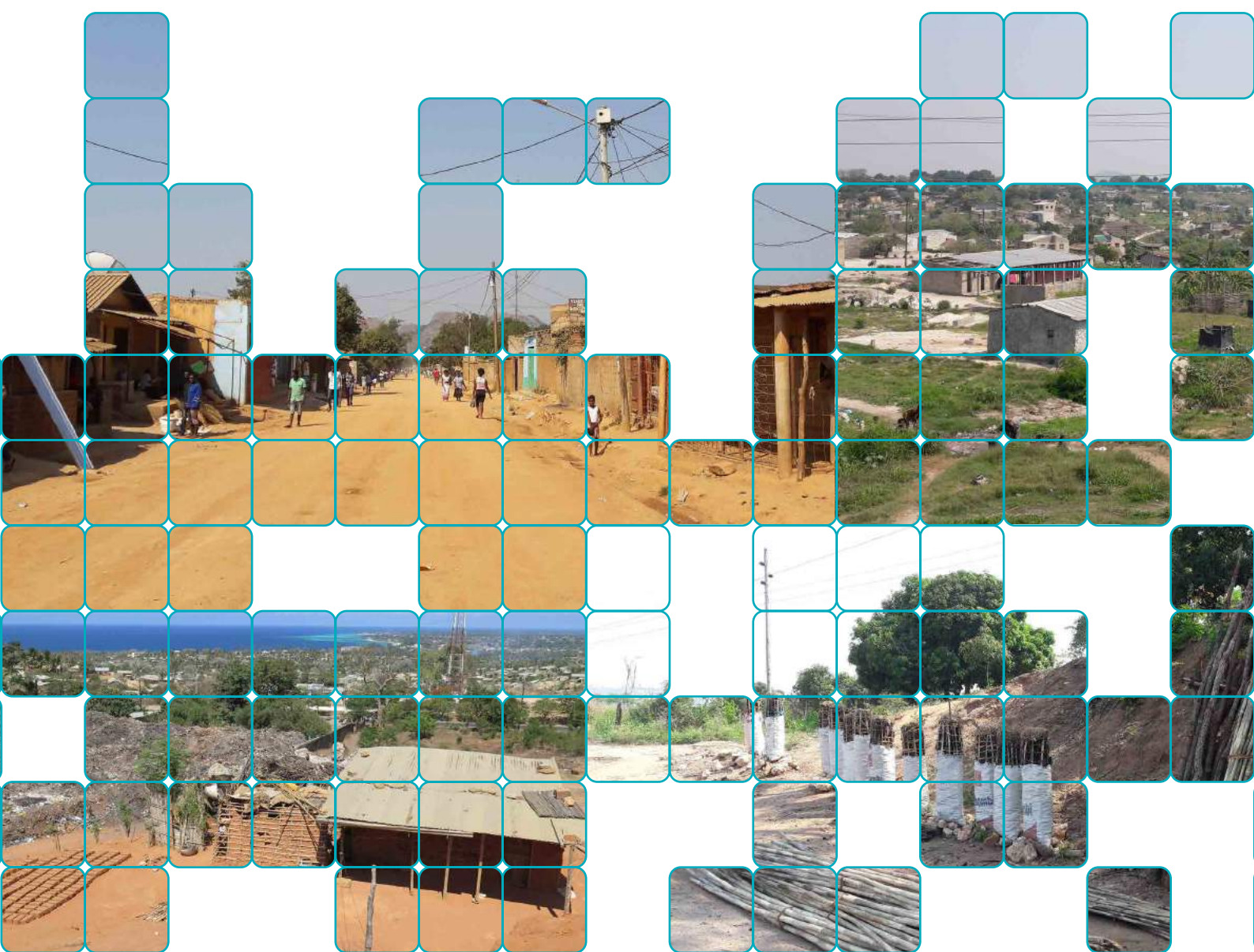
APOIO FINANCEIRO:

ONE UN FUND

COLABORAÇÃO

UN-Habitat reconhece a contribuição de todos os indivíduos e organizações citadas abaixo os quais contribuíram nas consultas populares e entrevistas:

Sofia Santos (Diretora) e Dinis Moreno da Direção Nacional de Urbanização e Habitação; Zefanias Chitsungo (PCA), Sérgio Rafael, José Pedro, Gregório Atibo, Imídio e Eduardo de Pejissanhe do Fundo para Fomento da Habitação; João Tique; Francisco Pereira; Ivo Paiva e Associação dos Bairros 16 de Junho e Josina Machel em Chimoio; José Manuel Moisés, Julieta Anselmo e Emanuel Becape em Beira; Gildo John e Guideon Carlos em Pemba; Cristiano Patrício André, Conselho Municipal, Associação do Bairro Cimento e Associação do Bairro de Ntandedi em Mueda; Kecia Rust e Manitha Nadasan do CAHF; Jaime Comiche da UNIDO; Manuel Pereira, Gregório Marcelino e Zefanias Manhique da Federação Moçambicana de Empreiteiros; Confederação das Associações Económicas de Moçambique; Arquitetos sem Fronteiras; Engenheiros sem Fronteiras; Richard Bahumwire e Marie-Odile Zanders da Reall; André Miquithaio e Federico Cabrillo do Casa Minha, Nosso Bairro; Projeto Casas Melhoradas; Projeto Kaya Clínica; Benedito Murambire do FSDMoç; Ângelo Augusto Matos Benesse do GBCMZ; Samuel Levy da Hodari; Edmundo Werna da OIT; Boaventura Chicuele da SOCREMO; Vedor Lda.



Versão em língua portuguesa em conformidade com o Novo Acordo OrtoGráfico com o vocabulário técnico utilizado em Moçambique.

SUMÁRIO

Lista de tabelas, figuras e gráficos	06
Acrônimos e abreviações	07
Carta do Ministro	08
Prefácio	09
Sumário Executivo	11
1. INTRODUÇÃO E OBJETIVOS	15
2. INTRODUÇÃO AO PAÍS	17
3. POLÍTICAS DE HABITAÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL	27
4. ATORES NO SETOR DA HABITAÇÃO	35
5. OFERTA E ESTOQUE HABITACIONAL	43
6. NECESSIDADE E DEMANDA DE HABITAÇÃO	55
7. FINANCIAMENTO HABITACIONAL	61
8. PLANEAMENTO URBANO E HABITAÇÃO	71
9. TERRA PARA HABITAÇÃO	85
10. INFRAESTRUTURA PARA HABITAÇÃO	93
11. INDÚSTRIA E MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO	101
12. RESILIÊNCIA HABITACIONAL	115
13. CONCLUSÕES E PRÓXIMOS PASSOS	121
BIBLIOGRAFIA	129
APÊNDICE I - METODOLOGIA	131
APÊNDICE II - ATORES PARTICIPANTES	132
APÊNDICE III - LISTA DE ATORES PARTICIPANTES NO ESTUDO	134
APÊNDICE IV: HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO EM MOÇAMBIQUE	135

LISTA DE TABELAS, FIGURAS E GRÁFICOS

LISTA DE TABELAS

Tabela 1	Dados básicos	20	Gráfico 8	Prevalência de HIV por área de residência e sexo	25
Tabela 2	Principais cidades	23	Gráfico 9	Tipo de propriedade	44
Tabela 3	Processo de licença de construção	29	Gráfico 10	Materiais de construção usados nas paredes	51
Tabela 4	Processo de registro de propriedade	30	Gráfico 11	Materiais de construção usados na cobertura	51
Tabela 5	Projetos do FFH desde 2010	47	Gráfico 12	Uso de material convencional	51
Tabela 6	População vivendo em assentamentos precários	52	Gráfico 13	Material de construção nas paredes	52
Tabela 7	Número de membros nos agregados familiares	52	Gráfico 14	Tipos de habitação	52
Tabela 8	Necessidades habitacionais devido ao crescimento da população	55	Gráfico 15	Superlotação	53
Tabela 9	Necessidades habitacionais devido a substituição e superlotação	56	Gráfico 16	Decomposição dos custos	59
Tabela 10	Necessidades habitacionais	56	Gráfico 17.1	Crédito à construção e habitação	62
Tabela 11	Despesas per capita e por agregado	57	Gráfico 17.2	Crédito à construção e habitação - percentagem sobre o total de crédito	62
Tabela 12	Tipos de despesa por quintil de renda	57	Gráfico 18	Crédito consumo vs. habitação	64
Tabela 13	Famílias que podem pagar unidades habitacionais	58	Gráfico 19.1	Crédito particular e à habitação	66
Tabela 14	Preços indicativos de moradia por faixa de renda	58	Gráfico 19.2	Crédito particular e à habitação	66
Tabela 15	Preços de arrendamento por faixa de renda	58	Gráfico 20	Rendimento anual por decil de renda (PPP\$*)	67
Tabela 16	Necessidades de financiamento habitacional	68	Gráfico 21	Tipo de fonte de água	94
Tabela 17	Distância de acesso a serviços	79	Gráfico 22	Tipo de saneamento	95
Tabela 18	Necessidades de terra para habitação	89	Gráfico 23	Tipo de fonte de energia para iluminação	96
Tabela 19	Provedores de serviços	93	Gráfico 24	Categorias de materiais de construção	104
Tabela 20	Cobertura de serviços	93	Gráfico 25	Importação de materiais de construção	101
Tabela 21	Material usado nas paredes e cobertura	110			
Tabela 22	Preços de materiais básicos	110			
Tabela 23	Criação de trabalho relativos a habitação	112			
Tabela 24	Matriz de constrangimentos de desempenho do setor de habitação	123			
Tabela 25	Matriz de prioridades de ação para o setor de habitação	126			

LISTA DE FIGURAS

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1	Crescimento populacional	18	Vista aérea da cidade de Maputo, 2017	13	
Gráfico 2	Distribuição etária e por sexo	18	Figura 1	Mapa de Moçambique	17
Gráfico 3	Contribuição sectorial na economia (2003- 2012)	19	Figura 2	Estrutura administrativa	21
Gráfico 4	Variação percentual do PIB	19	Figura 3	Inchope	22
Gráfico 5	Nível de urbanização	22	Figura 4	Urbanização em Moçambique	23
Gráfico 6	Índice de desenvolvimento humano (IDH)	24	Figura 5	Licença de construção, Chimioio	29
Gráfico 7	Sexo do chefe de agregado familiar	25	Figura 6	Linha do tempo de políticas e legislação	33
			Figura 7	Mapa de atores	35
			Figura 8	Habitação No Centro do Debate	36
			Figura 9	ONU-Habitat Consulta a População de vila de Mueda	44
			Figura 10	Tipos de Habitações	45
			Figura 11	Projetos FFH	48
			Figura 12	Edifícios abandonados	50
			Figura 13	Grandes centros urbanos	73
			Figura 14	Cidades secundária	74
			Figura 15	Vilas e aldeias	74
			Figura 16	Densidade habitacional	75
			Figura 17	Uso misto do solo	76

ACRÔNIMOS E ABREVIações

Figura 18 Comércio Informal Em Área de Reassentamento, Beira	77
Figura 19 Vias de acesso	78
Figura 20 Conselho Municipal da Vila de Mueda	80
Figura 21 Expansões planeadas e não planeadas, Vila de Mueda	80
Figura 22 Vazio entre projetos do FFH ao extremo oeste e centro da cidade no leste, Chimoio	81
Figura 23 Redimensionamento de vias de acesso e instalação de drenos, Bairro Josina Machel, Chimoio	88
Figura 24 Saneamento	95
Figura 25 Venda informal de painéis solares, Cabo Delgado	96
Figura 26 Via principal em projeto do FFH com argila compactada	97
Figura 27 Rua com alinhamento feito pela comunidade, Vila de Mueda	98
Figura 28 Gestão de resíduos	98
Figura 29 Oferta de serviços de carpintaria	103
Figura 30 Produção formal de blocos de concreto, Beira	105
Figura 31 Produção informal de blocos de concreto, Pemba	105
Figura 32 Produção e venda de materiais de construção	106
Figura 33 Projeto incremental do FFH, Beira	107
Figura 34 Construção de casas adicionais para arrendamento, Bairro 16 de Junho, Chimoio	107
Figura 35 Terreno compartilhado, Bairro 16 de Junho, Chimoio	108
Figura 36 Casa do tipo Kiduku, Vila de Mueda	108
Figura 37 Diversidade no uso de blocos de concreto, Pemba	109
Figura 38 Espera para janela devido ao alto custo de material, Vila de Mueda	111
Figura 39 Mapa de riscos	116
Figura 40 Ações e iniciativas em resiliência habitacional	118
Figura 41 Problemas em adaptação	118
Figura 42 Projeto no Bairro Paquitequite, Pemba	119

ANAMM	Associação Nacional dos Municípios de Moçambique
ANE	Administração Nacional de Estradas
APHAMA	Associação Phambeni Makweru
APIE	Administração do Parque Imobiliário do Estado
ARPC	Associação rotativa de poupança e crédito
CAHF	Centre for Affordable Housing Finance Africa
CCAP	Programa para a Adaptação as Cidades Costeiras
CFM	Portos e Caminhos de Ferro de Moçambique
CIS	Código do Imposto do Selo
CIVA	Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
CRA	Crédito para Reabilitação e Ampliação
CTA	Código Tributário Autárquico
DCU	Direção de Construção e Urbanização
DINAT	Direção Nacional de Terras
DINOTER	Direção Nacional de Ordenamento Territorial e Reassentamento
DNA	Direção Nacional de Águas
DNUH	Direção Nacional de Urbanização e Habitação
DPOPH	Delegação Provincial das Obras Públicas e da Habitação
DUAT	Direito do Uso e Aproveitamento de Terra
EDM	Eletricidade de Moçambique
COS	Coeficiente de ocupação do solo
FFH	Fundo para o Fomento de Habitação
FIPAG	Fundo de Investimento e Património do Abastecimento de Água
FME	Federação Moçambicana de Empreiteiros
FUNAE	Fundo Nacional de Energia
FSDMoç	Financial Sector Deepening Moçambique
INE	Instituto Nacional de Estatística
INGC	Instituto Nacional de Gestão de Calamidades
INS	Instituto Nacional de Saúde
INSS	Instituto Nacional de Segurança Social de Moçambique
IPRA	Imposto Predial Autárquico
IPRC	Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas
IVA	Imposto sobre o Valor Acrescentado
LDC	Land Development Corporation
MAEFP	Ministério da Administração Estatal e Função Pública
MASA	Ministério da Agricultura e Segurança Alimentar
MEF	Ministério da Economia e Finanças
MISAU	Ministério da Saúde
MITADER	Ministério da Terra, Ambiente e Desenvolvimento Rural
MIREME	Ministério dos Recursos Minerais e Energia
MJACR	Ministério da Justiça e Assuntos Constitucionais e Religiosos
MOPHRH	Ministério das Obras Públicas, Habitação e Recursos Hídricos
NUIT	Número Único de Identificação Tributária
ODS	Objetivo de Desenvolvimento Sustentável
PCMC	Projeto Cidades e Mudanças Climáticas
PPP	Parceria público privada
PRODEM	Programa de Desenvolvimento Municipal
PQG	Plano Quinquenal do Governo
REGEU	Regulamento geral das edificações urbanas
USAID	Agência dos Estados Unidos para o Desenvolvimento Internacional

CARTA DO MINISTRO

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean gravida est at risus ullamcorper, nec laoreet sem elementum. Phasellus mattis turpis sed odio e citur, sed convallis velit maximus.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean gravida est at risus ullamcorper, nec laoreet sem elementum. Phasellus mattis turpis sed odio e citur, sed convallis velit maximus. Sed ultricies purus id dui egestas congue. Donec et ante e citur, fermentum urna id, vehicula felis. Fusce euismod massa a rhoncus feugiat. Interdum et malesuada fames ac ante ipsum primis in faucibus. Vivamus bibendum eget felis ac fringilla. Integer auctor venenatis arcu, a aliquet orci. Ut malesuada ex eget est nibus, non porttitor lorem eleifend. Vivamus tristique a sapien fringilla faucibus.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean gravida est at risus ullamcorper, nec laoreet sem elementum. Phasellus mattis turpis sed odio e citur, sed convallis velit maximus. Sed ultricies purus id dui egestas congue. Donec et ante e citur, fermentum urna id, vehicula felis. Fusce euismod massa a rhoncus feugiat. Interdum et

Malesuada fames ac ante ipsum primis in faucibus. Vivamus bibendum eget felis ac fringilla. Integer auctor venenatis arcu, a aliquet orci. Ut malesuada ex eget est nibus, non porttitor lorem eleifend. Vivamus tristique a sapien fringilla faucibus. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean gravida est at risus ullamcorper, nec laoreet sem elementum. Phasellus mattis turpis sed odio e citur, sed convallis velit maximus. Sed ultricies purus id dui egestas congue. Donec et ante e citur, fermentum urna id, vehicula felis. Fusce euismod massa a rhoncus feugiat. Interdum et malesuada fames ac ante ipsum primis in faucibus. Vivamus bibendum eget felis ac fringilla. Integer auctor venenatis arcu, a aliquet orci. Ut malesuada ex eget est nibus, non porttitor lorem eleifend. Vivamus tristique a sapien fringilla faucibus. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean gravida est at risus ullamcorper, nec laoreet sem elementum. Phasellus mattis turpis sed odio e citur, sed convallis velit maximus. Sed ultricies purus id dui egestas congue. Donec et ante e citur, fermentum urna id, vehicula felis. Fusce euismod massa a rhoncus feugiat. Interdum et malesuada fames ac ante ipsum primis in faucibus.

João Osvaldo Machatine

Ministro das Obras Públicas,
Habitação e Recursos Hídricos de Moçambique



PREFÁCIO

“A Política Nacional Urbana, que é uma chave estratégica para um documento guião, irá providenciar a estrutura legal, e de extrema importância institucional, espacial e socioeconómica para o desenvolvimento futuro do país.”

Estou muito satisfeita que o UN-Habitat, a pedido do Ministério das Obras Públicas, Habitação e Recursos Hídricos do governo de Moçambique, tenha desenvolvido este Perfil do Sector de Habitação para o país. Acesso a moradia adequada é um direito humano universal, um tema central da Nova Agenda Urbana e representa o primeiro alvo do Objectivo de Desenvolvimento Sustentável número 11. Este Objectivo, encontra-se no topo da agenda de desenvolvimento de Moçambique, e por isso é extremamente crucial que providenciemos o apoio máximo para o governo Moçambicano nesta área.

Como este relatório demonstra, moradia adequada refere-se a mais do que uma estrutura. Uma estrutura adequada engloba acesso a serviços básicos, infraestrutura, espaços públicos, oportunidades económicas e sociais, garante posse a terra, e outros aspectos. Providenciar acesso a moradia adequada, portanto, requer uma abordagem holística, que exige a quebra do silo sectorial enquanto pensa-se e reconhece-se a necessidade de começar com a própria comunidade, visto que actualmente mais de 80 por cento de moradias em Moçambique são construídas pelo método de autoconstrução.

No caso de Moçambique, este perfil do sector da habitação deve ser visto no contexto mais amplo da urbanização sustentável. A Política Nacional Urbana, que é uma chave estratégica para um documento guião, irá providenciar a estrutura legal, e de extrema importância institucional, espacial e socioeconómica para o desenvolvimento futuro do país. Este relatório, irá certamente contribuir para o desenvolvimento desta política.

Estou convencida de que todas as partes interessadas no setor habitacional se beneficiarão das introspecções oferecidas neste Perfil, especialmente para desenvolver soluções inovadoras para essa questão crítica em termos de finanças, gestão sustentável da terra e melhor planeamento. Onde construir habitação, especialmente nas cidades, é crucial para minimizar o impacto dos perigos naturais e reduzir o tempo de viagem. Repensar os tamanhos dos gráficos e garantir uma melhor conectividade é um primeiro passo.

Desejo estender a minha apreciação a todos aqueles que contribuíram para este relatório, ao Governo de Moçambique e ao Sistema das Nações Unidas em Moçambique para financiar esta iniciativa através do One UN Fund.

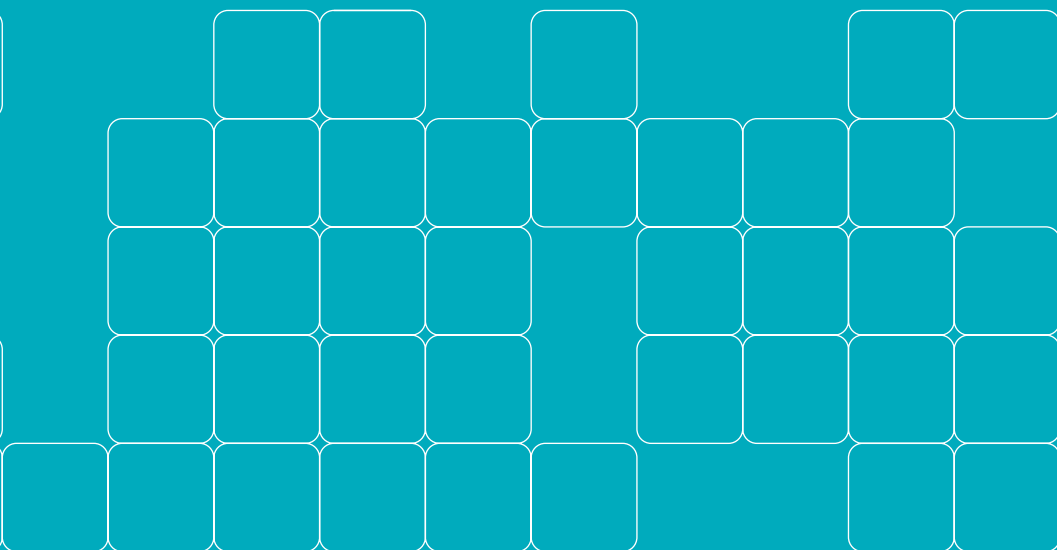
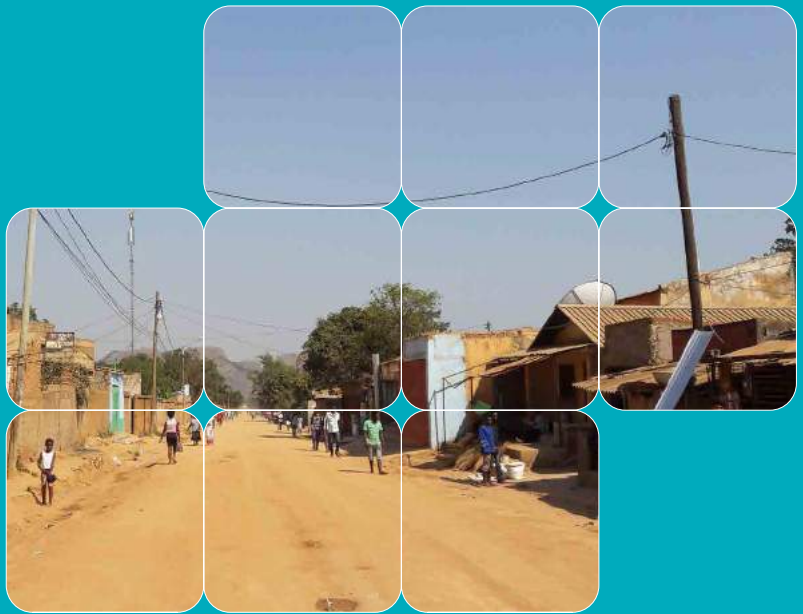
Acredito firmemente que os esforços do Governo de Moçambique, UN-Habitat e intervenientes nas áreas de habitação adequada e desenvolvimento urbano sustentável em todo o país têm um papel a desempenhar na consecução do nosso objectivo comum: melhorar as condições de vida de todos os moçambicanos, particularmente os mais vulneráveis.

Maimunah Mohd Sharif

Directora-Executiva do
Programa das Nações Unidas para Assentamentos Humanos (UN-Habitat)

SUMÁRIO EXECUTIVO

“O acesso à habitação adequada em Moçambique é um desafio considerável; porém, o cenário também apresenta uma oportunidade de se promover moradias junto a meios de subsistência, de uma maneira resiliente e alinhada a um desenvolvimento urbano sustentável.”



SUMÁRIO EXECUTIVO

O acesso à habitação adequada em Moçambique é um desafio considerável e a pressão por uma moradia condigna será ainda maior com o grande aumento populacional esperado, particularmente nos centros urbanos e inúmeras localidades. Ao mesmo tempo em que este cenário apresenta desafios, é também uma oportunidade de se promover moradias junto a meios de subsistência, de uma maneira resiliente e alinhada a um desenvolvimento urbano sustentável. Esta visão holística é especialmente importante tendo em consideração que a maior parte das casas em Moçambique são construídas por seus próprios moradores. O Perfil do Setor de Habitação vem fornecer informações relevantes para todas as partes envolvidas na promoção de habitação, dando apoio tanto no caminho para a oferta de moradias condignas quanto na implementação de compromissos globais e nacionais, como os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODSs), Agenda 2063, a Nova Agenda Urbana, o Plano Quinquenal do Governo e a Política Nacional da Habitação.

POLÍTICAS DE HABITAÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O direito à habitação adequada é preconizado pela Constituição da República, porém somente em 2011 uma Política Nacional de Habitação foi ratificada. Em um âmbito geral, pode-se dizer que a estratégia do Estado tem passado de ter um controle central sobre a gestão do parque imobiliário para ser um regulador e facilitador do desenvolvimento de habitação. Apesar de Moçambique contar com uma legislação abrangente que engloba tanto processos administrativos (p. ex. licenças de construção) quanto leis e políticas que tratam de habitação, estes normalmente não são seguidos na prática devido a falta de capacidade e coordenação institucional e, muitas vezes, por serem pouco práticos na realidade local (p. ex. requisitos irrealistas pra registo predial). Isto não só afeta moradores, que não tem as suas propriedades regularizadas, mas também as autarquias e outros órgãos governamentais, que deixam de arrecadar uma quantidade considerável de receitas que poderiam servir para implementação de projetos em habitação e urbanização.

ATORES NO SETOR DA HABITAÇÃO

No âmbito estatal, os principais atores na promoção de habitação são a Direção Nacional de Urbanização e Habitação (DNUH) e o Fundo para Fomento de Habitação (FFH), ambos sob o Ministério das Obras Públicas, Habitação e Recursos Hídricos (MOPHRH), que é responsável pelo planeamento e desenvolvimento de infraestruturas públicas. Adicionalmente, o Ministério da Terra, Ambiente e Desenvolvimento Rural (MITADER), que lida com questões de planeamento territorial, e o Ministério da Administração Estatal e Função Pública (MAEFP), que tem a tutela administrativa dos municípios, e o

Ministério da Economia e Finanças (MEF), que lida com finanças autárquicas, também exercem um papel fundamental. A nível local, municípios e distritos são as instituições que estão em frente em questões de desenvolvimento urbano e habitacional em seus territórios. Tanto a nível nacional quanto a nível local, os principais constrangimentos estão relacionados a falta de capacidade institucional e a limitada articulação entre as diferentes entidades.

A iniciativa privada formal (setor financeiro e construção) ainda tem um alcance muito limitado no mercado moçambicano, sendo normalmente preteridos pelos seus equivalentes informais. Assim, a sociedade moçambicana, tanto na forma de indivíduos quanto de comunidades, é a principal promotora habitacional do país. É a sociedade que investe suas economias, produz materiais de construção, constrói e mantém suas casas, e também influencia diretamente no desenvolvimento dos seus bairros e cidades.

OFERTA E ESTOQUE HABITACIONAL

Não há dados detalhados sobre a oferta habitacional em termos de tipologia ou provedor, porém é razoável afirmar que pelo menos 80% das mais de 5 milhões de moradias existentes no país sejam autoconstruídas. Destas, uma quantidade mínima (menos de 2%) é totalmente construída com materiais convencionais (p. ex. alvenaria e telhas de zinco). Tanto o FFH quanto a iniciativa privada formal concentram-se principalmente em prover para as camadas da população de alta renda, as quais têm condições de pagar pelas unidades oferecidas. Apesar do desenvolvimento de habitação ser um assunto recorrente em planos de desenvolvimento nacional, os objetivos lançados estão muito além das possibilidades técnicas e financeiras do governo, e não há uma abordagem realista que inclua todos atores promotores de habitação no país.

NECESSIDADE E DEMANDA DE HABITAÇÃO

Até 2050, estima-se que a população de Moçambique cresça em mais de 30 milhões de pessoas, sendo que metade viverá em zonas urbanas. Como resultado, um total de mais de 13 milhões de unidades será necessário para suprir a necessidade habitacional até lá, numa média de mais de 400 mil unidades por ano. Em termos de demanda, nas circunstâncias atuais menos de 1% dos moçambicanos tem condições de pagar pela unidade habitacional mais barata oferecida pelo mercado formal. A maior parte da população dependerá de outras maneiras para viabilizar as suas residências, a custos muito menores dos que são normalmente praticados – o que implicará no uso de práticas incrementais com a entrega de talhões infraestruturados e autoconstrução, onde apoio técnico e financeiro são cruciais.

FINANCIAMENTO HABITACIONAL

Crédito para habitação em Moçambique ainda está em estágios incipientes e representa somente 1% do PIB (comparado com o dobro deste valor em Zimbábue e Uganda, e mais de 30% na África do Sul). Devido a altas taxas de juros e requisitos irrealistas, tanto o financiamento para construtoras quanto o hipotecário estão limitados a um número muito pequeno de empresas e indivíduos (estimam-se cerca de 1000 hipotecas por ano nacionalmente); outras opções, como microcrédito, também são muito restritas. Assim, a maioria dos moçambicanos depende das próprias economias, de grupos informais de poupança ou da ajuda de parentes e amigos para pagar pelas suas moradias. Estima-se que o financiamento habitacional em Moçambique possa alcançar a magnitude das centenas de bilhões de dólares até 2050. Se corretamente estruturados e estimulados, até 90% deste valor pode ser coberto por produtos de crédito formal, seja na forma de microcrédito, hipoteca ou outros.

PLANEAMENTO URBANO E HABITAÇÃO

Moçambique conta com uma legislação robusta em termos de planeamento urbano, porém a falta de uma aplicação adequada acaba por resultar em inúmeros problemas de infraestrutura e de acessibilidade, aumentando custos e diminuindo a qualidade de vida. A maioria da população vive em assentamentos informais não planeados, com acesso irregular a serviços e emprego. Nos casos em que há planeamento, certas práticas (p. ex. uso de talhões de grandes dimensões) acabam por encarecer os custos tanto para promotores quanto para moradores, além de reduzir a mobilidade. Estima-se que para acomodar o aumento em 23 milhões de residentes em áreas urbanas até 2050, expansões equivalentes a quase 13 vezes o tamanho atual da cidade de Maputo serão necessárias – o que poderá ser reduzido em até 20% se estratégias melhoradas em densidade e planeamento forem utilizadas.

TERRA PARA HABITAÇÃO

Em Moçambique, toda a terra é, em última instância, propriedade do Estado. Indivíduos e empresas podem utilizá-la através de permissões para direito de uso e aproveitamento (DUAT). Estes são distribuídos segundo solicitações ou distribuídos conforme novos assentamentos são realizados. A sua cobrança é irregular, e o seu valor muitas vezes está altamente desatualizado. Estima-se que menos de 10% da população tenha o registo legal da sua parcela devido principalmente a complexidade do processo e requisitos irrealistas (p. ex. o talhão tem que estar em área urbanizada), o que resulta em um mercado de terra maioritariamente informal. O principal vetor para a grande pressão por terra no futuro é o padrão atual de densidade habitacional e tamanho dos lotes – uma redução considerável na demanda em áreas urbanas pode ser alcançada se políticas de maior compacidade forem aplicadas.

INFRAESTRUTURA PARA HABITAÇÃO

A abrangência de infraestrutura e serviços em Moçambique é bastante limitada e disponibilizada de modo irregular pelo território, com diferenças substanciais em nível de cobertura e padrões de serviço entre áreas urbanas e rurais; entre as províncias; Maputo e o resto do país; e assentamentos formais e informais. Como exemplos, somente pouco mais que a metade dos moçambicanos tem acesso à rede elétrica e de abastecimento de água, e pelo menos um terço não conta com nenhum tipo de instalação sanitária. Um dos principais estrangimentos na disponibilização de serviços é a limitada coordenação entre órgãos governamentais e os fornecedores de infraestrutura, o que afeta a velocidade de desenvolvimento de novos assentamentos, bem como os custos e a qualidade associados.

INDÚSTRIA E MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

A indústria da construção em Moçambique enfrenta vários obstáculos em sua operação: políticos e institucionais (p. ex. burocracia, falta de crédito), humanos e tecnológicos (p. ex. falta de mão-de-obra capacitada) e económicos (p. ex. potencial não realizado do mercado imobiliário). Assim, enquanto o mercado formal só é acessível a poucos e até 60% dos materiais são importados, a maioria da população recorre a técnicas e materiais informais, o que resulta em uma menor qualidade final da moradia e um maior risco de transtornos futuros. O desenvolvimento da indústria da construção é vital não só no âmbito habitacional, mas também em ordem macroeconómica: para construir as moradias que o país necessita até 2050, este setor pode gerar mais de 100 mil empregos diretos ao ano, e pelo menos o dobro de indiretos.

VISTA AÉREA DA CIDADE DE MAPUTO, 2017. FONTE: FELIX VOLLMANN.



RESILIÊNCIA HABITACIONAL

Uma habitação adequada e resiliente deve ser um investimento seguro que suportará eventos recorrentes que podem afetar a sua integridade. Os principais riscos enfrentados pelo país incluem chuvas, ciclones, enchentes, secas, ventos fortes e, em algumas áreas, terremotos. Calcula-se que apenas em 2013, desastres tiraram a vida de 117 pessoas, desalojaram 172.000 e causaram prejuízos de cerca de USD 500 milhões. Há uma crescente conscientização sobre o tema e o surgimento de várias iniciativas ao redor do país, tanto por parte dos governos quanto de outros atores, a nível de habitação, bairro e cidade, porém de alcance ainda limitado. A maioria dos moçambicanos depende de meios improvisados para proteger suas moradias e reassentamentos muitas vezes resultam no retorno da população ao bairro original devido a novas dificuldades enfrentadas nas novas localidades (p. ex. distância de serviços). Assim, a urgência do tema requer medidas ainda mais abrangentes e de grande celeridade que reduzam o risco contra desastres, porém sem criar novos constrangimentos.

PRÓXIMOS PASSOS

Apesar de apresentar um cenário desafiador, questões críticas do desenvolvimento habitacional em Moçambique podem ser substancialmente minimizadas através da implementação de medidas políticas e institucionais apropriadas (p. ex. uma melhor coordenação entre as partes envolvidas), que muitas vezes não exigem grandes investimentos financeiros, e que podem ser particularmente benéficas para a grande parte da população ainda por vir. A cultura em desenvolvimento habitacional pode parecer difícil de se mudar, mas a realidade demonstra o contrário: ao longo deste estudo, observou-se que, com um envolvimento comunitário adequado, há espaço para o emprego de práticas melhoradas (p. ex. em relação ao tamanho de talhões disponibilizados).

Como principal resultado dos estudos realizados como parte do Perfil do Setor de Habitação, e em linha com a Estratégia Nacional de Habitação, entende-se que são três os pilares principais que vem basear o conjunto de

objetivos e ações que visam a atingir a meta que todos moçambicanos tenham acesso a moradia condigna:

1) Coordenação institucional: abordar a necessidade de coordenação institucional entre governos nacionais e subnacionais sobre planeamento, alocação de fundos, manejo de terras e provisão de infraestrutura.

2) Promoção de habitação: com foco em práticas incrementais e de autoconstrução de habitações e aluguer de habitação e uma maior colaboração com o setor privado, ONGs e moradores.

3) Financiamento a habitação: com o objetivo na ampliação dos recursos domésticos através do financiamento com base na terra e promoção de oportunidades de financiamento mais inclusivas através de microcrédito.

Com base nisso, há necessidade tanto da implementação apropriada dos planos existentes quanto da introdução de abordagens inovadoras, e de ações prioritárias a curto, médio e longo prazo. Um primeiro passo nesse sentido é a condução de testes-piloto em algumas áreas específicas de intervenção (p. ex. microcrédito, assistência técnica, resiliência) com o objetivo de compreender os constrangimentos e potencialidades de diferentes iniciativas na prática, com a colaboração das diferentes entidades que trabalham nos vários aspetos do desenvolvimento da habitação. Comprovada a eficácia, tais propostas podem ser transformadas em políticas, disseminadas e implementadas a nível nacional.

Grupos vulneráveis tais como mulheres, jovens e pessoas que vivem informalmente enfrentam dificuldades ainda maiores em todos os aspetos relacionados ao acesso à habitação, sendo sub-representados nos meios políticos; não considerados em planos de ordenamento territorial; não cobertos por infraestruturas e serviços de qualidade; e excluídos dos mercados formais de financiamento, acesso a terra e construção, tendo sua resiliência severamente reduzida devida a combinação de todos estes fatores. Sendo assim, são necessárias medidas realmente holísticas, que promovam a inclusão de todos os cidadãos moçambicanos, para que estes grupos tenham o apoio necessário para aceder a uma moradia adequada.

INTRODUÇÃO E OBJETIVOS

“O propósito principal de se produzir o estudo de Perfil do Setor de Habitação é de apoiar a promoção de habitação acessível e apropriada para todos, com informações valiosas para todas as partes envolvidas no desenvolvimento imobiliário.”



1. INTRODUÇÃO E OBJETIVOS

Em Moçambique, o acesso a moradia adequada é um desafio considerável: em 2014, aproximadamente 80% de uma cidade moçambicana típica era formada de assentamentos informais (ONU-Habitat, 2016). A população deve aumentar rapidamente, especialmente nas cidades, ao mesmo tempo em que as zonas rurais desenvolvem características urbanas, colocando, assim, ainda mais pressão sobre a terra e uma demanda maior de habitação de boa qualidade. Ao mesmo tempo em que este cenário representa uma ameaça significativa, é também uma oportunidade de se desenvolver moradias em associação a meios de subsistência, de uma maneira resiliente e alinhada com um desenvolvimento urbano sustentável. O governo de Moçambique reconhece este cenário e a necessidade de se priorizar habitação e, mais especificamente, o acesso a habitação apropriada para todos os moçambicanos. No entanto, apesar de se mencionar a autoconstrução e o aperfeiçoamento de sistemas de crédito como pontos de entrada, não há um entendimento profundo sobre as verdadeiras necessidades, lacunas e possibilidades deste setor.

O Perfil do Setor de Habitação fornece informações valiosas para todas as partes envolvidas no desenvolvimento imobiliário. Em Moçambique, apenas a combinação de esforços dos diferentes órgãos governamentais, através da academia, setor privado e ONGs, além das próprias famílias, possibilitará que se enfrente o problema da habitação. Neste sentido, este estudo tem como objetivo assistir à implementação da Política Nacional de Habitação no país assim como todas as iniciativas de desenvolvimento de moradias, sejam do Estado, do setor privado, de ONGs ou da sociedade civil. Com este propósito, o estudo divulga vários aspetos do sistema de distribuição, compreendendo as práticas atuais e históricas, regulamentações legais e institucionais, assim como constrangimentos de produção, desafios futuros e recomendações. Por fim, o Perfil do Setor de Habitação oferecerá ao país a oportunidade de identificar os aspetos prioritários e ações para implementar os compromissos

globais como os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODSs), Agenda 2063 e a Nova Agenda Urbana. Destina-se, também, a apoiar o Governo de Moçambique a definir ações sólidas para o Plano Quinquenal do Governo para o período de 2020-2024.

O propósito principal de se produzir o estudo de Perfil do Setor de Habitação é de apoiar a promoção de habitação acessível e apropriada para todos. O estudo para Moçambique é parte do Programa de Perfil do Setor de Habitação da ONU-Habitat com estudos realizados em 12 países ao redor do mundo: na Ásia-Pacífico, América Latina e Caribe, Oriente Médio e África, dentro dos parâmetros da Estratégia Global de Habitação, e também no contexto de colocar a habitação no centro do desenvolvimento urbano sustentável.

“Estima-se que pelo menos 80% das moradias em Moçambique sejam autoconstruídas.”

“O setor de construção imobiliário pode gerar mais de 100 mil empregos diretos ao ano, e pelo menos o dobro de indiretos.”

INTRODUÇÃO AO PAÍS

“A população de Moçambique é de aproximadamente 27 milhões de habitantes (2017), com 32% da vivendo em áreas urbanas – com a perspetiva de que este número chegue a quase 50% em 2050, adicionando-se 23 milhões de novos residentes urbanos até lá.”



2. INTRODUÇÃO AO PAÍS

2.1 VISÃO GERAL

Moçambique é localizado na costa do sudeste da África, banhado ao leste pelo Oceano Índico, com fronteiras ao norte com Tanzânia, ao nordeste com Malawi e Zâmbia, a oeste com Zimbabwe e ao sudoeste com Suazilândia e África do Sul. O país abrange uma área de 801.537 km², dividido topograficamente pelo Rio Zambeze: ao norte, uma estreita faixa costeira seguida de colinas e planaltos interiores na região ocidental; ao sul, planícies mais largas com planaltos localizados no extremo sul.

FIGURA 1. MAPA DE MOÇAMBIQUE



A história conhecida do país se inicia com a migração e assentamento do povo Bantu, especialmente ao entorno do rio Zambeze e planaltos próximos, entre os séculos I e V a.C. Ao final do primeiro milênio a.C., o comércio no Oceano Índico trouxe influência suáli (ver "Costa Suáli") junto com outras como árabe e persa, especialmente nas áreas costeiras. Com a chegada dos portugueses por volta de 1500, a dinâmica do país mudou significativamente, com os novos colonizadores lentamente assumindo a hegemonia da infraestrutura e economia do país até o século XX.

Apoiada na escalada dos movimentos anticoloniais e comunistas na África no final dos anos 50, a pressão sobre o governo liderado pelos portugueses começou a aumentar. As mudanças graduais nas

políticas socioeconômicas voltadas a promover uma sociedade mais igualitária não conseguiram impedir um movimento local – a Frente para Libertação de Moçambique (FRELIMO) – de iniciar uma campanha de guerrilha contra o governo em 1964 a qual, juntamente com as dos territórios lusófonos de Angola e Guiné Portuguesa, ficou conhecida como a Guerra Colonial Portuguesa (1961 – 1974).

A FRELIMO assumiu o controle do país definitivamente depois de 10 anos de batalha e Moçambique se tornou oficialmente independente de Portugal em 25 de junho de 1975. Dentro de um ano, a maior parte da população de portugueses havia partido, tanto expulsos ou abandonando o país voluntariamente. Após a independência, a FRELIMO instalou um estado monopartidário baseado em princípios marxistas sob o presidente Samora Machel. Entretanto, um conflito com as forças do movimento de oposição anticomunista RENAMO (Resistência Nacional Moçambicana) começou logo em seguida, levando a uma guerra civil que durou de 1977 a 1992.

Durante a guerra civil, a FRELIMO esteve no poder nos centros urbanos, enquanto a RENAMO tomou controle das zonas rurais, isolando-as dos serviços centrais. A guerra foi assolada por violações de direitos humanos massivas dos dois lados do conflito e estima-se que um milhão de moçambicanos padeceram, enquanto 1.7 milhões fugiram para países vizinhos e outros milhões foram deslocados internamente.

A partir de 1986, com a morte de Machel num acidente aéreo, o seu sucessor Joaquim Chissano implementou reformas significativas no país, incluindo a transição para o capitalismo e negociações de paz com a RENAMO. A nova constituição de 1990 também reestabeleceu um sistema multipartidário e eleições livres. Em outubro de 1992 a guerra civil finalmente chegou ao fim com o Acordo Geral de Paz assinado em Roma. No prazo de alguns anos, mais de um milhão e meio de refugiados moçambicanos haviam retornado ao país resultando na maior repatriação já vivenciada na África subsaariana – aliada ao retorno de outros 4 milhões que haviam sido deslocados internamente.

A era democrática é basicamente uma continuação do regime da FRELIMO, com vitórias sobre a oposição RENAMO no nível nacional em todas as cinco eleições (desde 1994, a cada cinco anos). Enquanto as animosidades de larga escala foram interrompidas, hostilidades recentes após as eleições de 2014, nas quais a RENAMO demanda controle sobre as províncias onde alegam terem conquistado maioria, podem trazer o país novamente à beira de conflito.

ASPETOS SOCIOECONÓMICOS

A população de Moçambique é de aproximadamente 27 milhões de habitantes, com uma relação de homens/mulheres de aproximadamente 93,5 (INE, 2017). Um crescimento rápido é esperado no próximo século alcançando 42 milhões em 2030, 67 milhões em 2050 e 135 milhões até o final do século (UN DESA, 2017).

A maior parte da população do país é jovem, com 65% dos cidadãos abaixo de 24 anos. A taxa de natalidade

gira em torno de 5 a 5,5 nascimentos por mulher e antecipa-se que irá cair para um pouco acima de 2 nascimentos até 2100. A expectativa de vida tem subido acentuadamente desde o começo dos anos 90, aumentando de 43,9 aos atuais 54,4 anos, com projeção de 78,9 anos em 2100 (INE, 2017).

Grande parte dos dados sociodemográficos utilizados neste relatório deriva do Censo Nacional de 2007 realizado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE). A coleta de dados referentes a este censo foi conduzida no segundo semestre de 2017; os resultados devem ser lançados em meados de 2018. Para os dados em que INE é referenciado como 2017, estes referem a projeções baseadas em informações do INE de 2007.

DADOS DO REENSEAMENTO NACIONAL DE 2017

GRÁFICO 1. CRESCIMENTO POPULACIONAL

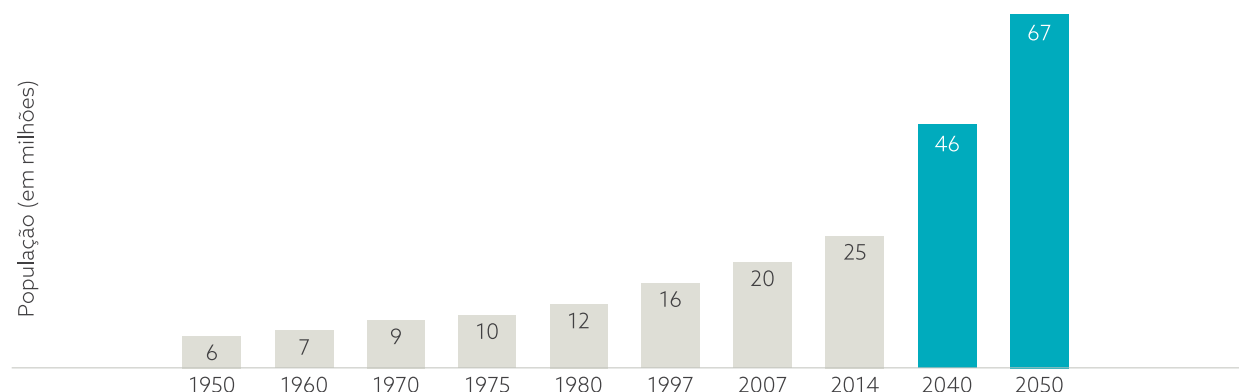
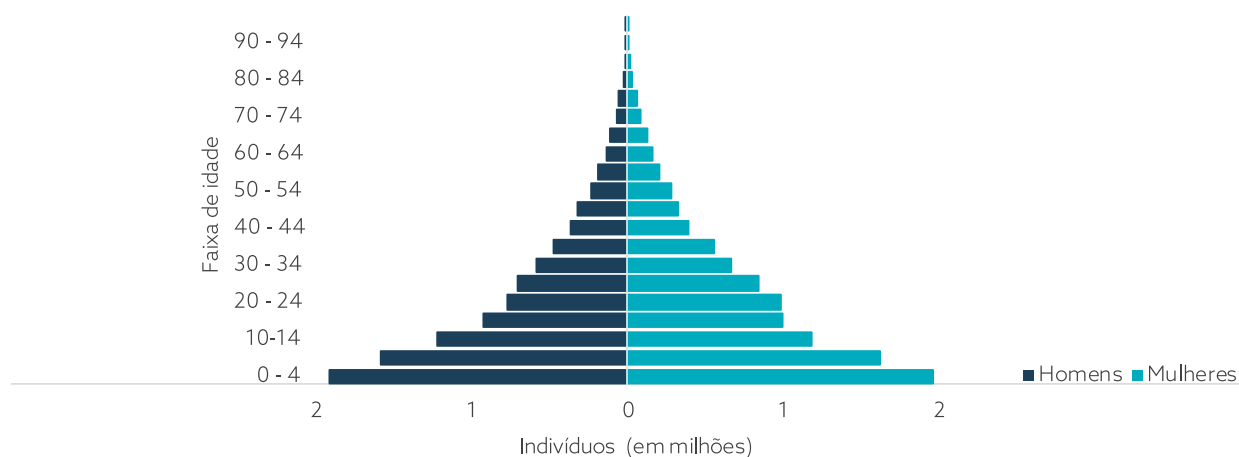


GRÁFICO 2. DISTRIBUIÇÃO ETÁRIA E POR SEXO

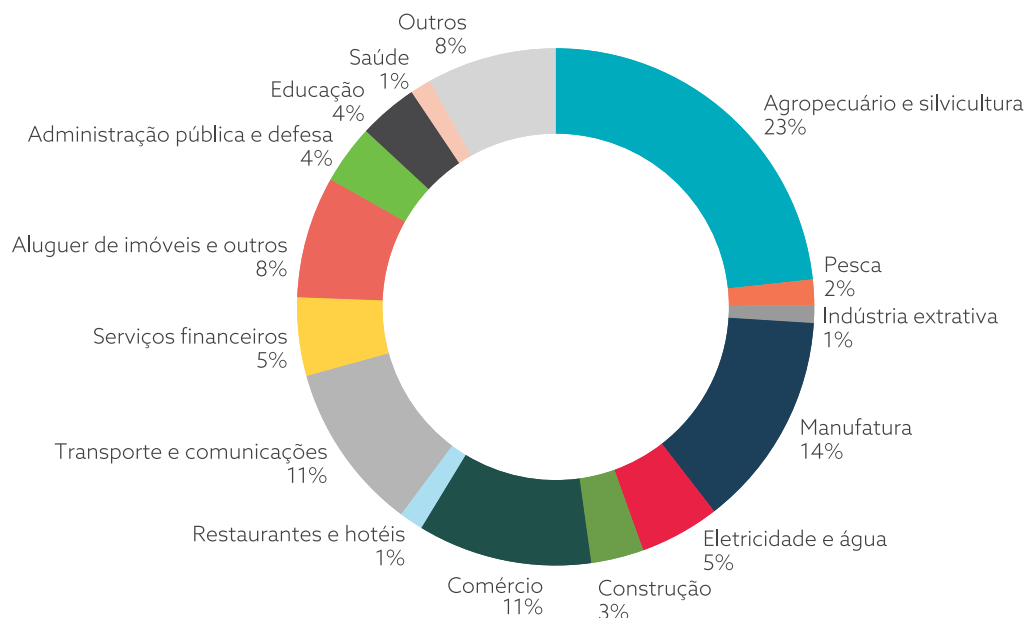


A economia de Moçambique é sobretudo baseada na agricultura, que corresponde a aproximadamente um quarto do PIB, seguido pelo sector de manufatura (cerca de 15%) e serviços (10%). A agricultura também emprega a maior parte da mão-de-obra (mais de 75%), sendo que o restante é dividido pelos segundo e terceiro setores (República de Moçambique, 2014).

O país é membro da Comunidade de Desenvolvimento da África Austral (SADC na sua sigla em inglês) assim como da União Africana, e possui tratados

de investimento bilaterais com cerca de 25 países (UNCTAD, nd). Seus principais parceiros comerciais são a África do Sul (com 26% do comércio internacional), seguido de Índia, China, Portugal e Austrália. Os principais bens exportados são matérias-primas como alumínio, carvão, eletricidade, madeira, algodão, camarão, castanha de caju, açúcar e frutas cítricas. Os bens importados, por outro lado, são, em grande parte manufaturados, como combustíveis, produtos químicos, máquinas, veículos, produtos metalúrgicos, produtos têxteis e alimentos (CIA, nd).

GRÁFICO 3. CONTRIBUIÇÃO SETORIAL NA ECONOMIA (2003-2012)



O PIB total do país para 2016 foi de 687,116 bilhões MT (USD 11,5 bilhões), enquanto o PIB per capita é em torno de USD 411. Apesar da taxa de crescimento anual do PIB entre 2000 e 2015 ter ficado, em média, em 8%, houve uma queda em 2016 para 3,8%, com previsões de melhoria nos próximos anos (entre 4 e 6% de crescimento). A taxa de inflação do país é de cerca de 18% por ano e a moeda, apesar de ter sofrido

grande desvalorização entre 2015 e 2016 (perdendo até 50% de seu valor), mostrou recuperação e tem se mantido estável em 2017 (INE, 2017). Devido a graves riscos de liquidez e dificuldades não solucionadas de reestruturação de débito, a dívida soberana caiu em insolvência em 2017. Espera-se que a instabilidade macroeconômica persista a curto prazo, afetando o crescimento econômico (CAHF, 2017).

GRÁFICO 4. VARIAÇÃO PERCENTUAL DO PIB

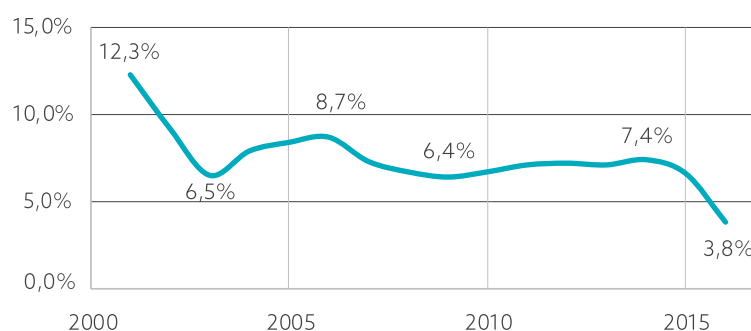


TABELA 1. DADOS BÁSICOS

DADOS BÁSICOS	
População	27 milhões (2017)
Área	801.590 km ²
Densidade	34 hab/km ²
Capital	Maputo
Principais idiomas	Português (oficial), macua (emakhuwa), changana e elomwe
Principais religiões	Cristianismo, islamismo
Moeda	Metical (MZN)
PIB	USD 11,5 bilhões (2016)
PIB per capita	USD 411,28 (2016)
Crescimento PIB	3,8% (2016)
IDH	0,418 (baixo)
Taxa de pobreza	70,2%

Fonte: INE, 2017

ESTRATÉGIA NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO

A atual Estratégia Nacional de Desenvolvimento abrange o período de 2015-2035 e focaliza-se especialmente na industrialização como meio de aprimorar a competitividade e diversidade, valorizando agricultura, pesca, diversificação industrial, infraestrutura, indústria extrativa e turismo como áreas prioritárias.

Os quatro principais pilares da estratégia são: desenvolvimento de capital humano, com educação orientada ao mercado; avanço da infraestrutura para o desenvolvimento económico (ex. parques industriais e logística aperfeiçoada); pesquisa, inovação e desenvolvimento tecnológico; e coordenação institucional, incluindo o desenvolvimento dos centros regionais. Para esse efeito, dois instrumentos principais são identificados: (a) desenvolvimento do setor privado, com ênfase na mobilização de recursos para pequenas e médias empresas e (b) mecanismos de financiamento para investimento público.

Os recursos para estas medidas devem vir prioritariamente de um aumento na receita própria, mas, também, de meios alternativos como parcerias público-privadas (PPPs) e parcerias de cooperação. No que diz respeito a habitação, há apenas uma menção à necessidade de definição de áreas para habitação nas expansões urbanas a fim de assegurar um crescimento sustentável e ordenado (parágrafo 97).

Os objetivos e as estratégias a curto prazo são definidos a cada 5 anos nos Planos Quinquenais do Governo (PQG), sendo que o atual é de 2014-2019. Para este período, as prioridades diretamente associadas a questões urbanas e de habitação incluem, dentre outros, o desenvolvimento de capital

humano e social (onde práticas de autoconstrução habitacional estão incluídas) e o desenvolvimento de infraestrutura económica e social (onde processos de descentralização são considerados).

Outras referências a estas estratégias são feitas ao longo deste relatório.

2.2. ESTRUTURA ADMINISTRATIVA

Moçambique é dividido em 10 províncias e uma capital (Maputo) com estatuto provincial. As províncias são subdivididas em distritos (um total de 154, dos quais 10 equivalem a capitais de províncias), os quais são ainda divididos em 419 postos administrativos. Por fim, a escala mais baixa para fins administrativos são as localidades (1.052 no total). Todas estas unidades são subordinadas ao governo central, sendo que os governadores provinciais são nomeados pelo presidente e monitorados pelas Assembleias Provinciais, as quais são eleitas publicamente desde 2009.

Além disso, Moçambique conta com 53 autarquias. Como parte do processo de descentralização iniciado em 1994 (Lei 3/94, de 13 de Setembro), 10 novas autarquias devem ser criadas a cada ciclo político (5 anos) – uma para cada província (no entanto, decidiu-se que nenhuma nova autarquia deve ser criada para o próximo ciclo que se inicia em 2019). Essas autarquias têm desfrutado de uma crescente autonomia em cobrança de impostos (ex. sobre propriedade), assim como eleição pública da Assembleia Municipal e do Presidente do Conselho Municipal. O Presidente do Conselho Municipal, então, nomeia os vereadores do Conselho Municipal em diferentes tópicos que podem incluir urbanização e mudanças climáticas, por exemplo.

FIGURA 2. ESTRUTURA ADMINISTRATIVA



Um grande problema no que diz respeito à divisão a nível subprovincial é relacionado às fronteiras: com raras exceções, a maior parte dos distritos, postos administrativos, localidades e autarquias não possuem demarcações geográficas claras. Tal problema de jurisdição leva a diversos conflitos, desde o número de eleitores elegíveis para cada círculo eleitoral até a área de coleta de impostos sobre propriedade. Frequentemente esta lacuna é preenchida pelos líderes tradicionais, que conhecem as fronteiras de seus territórios assim como a história de ocupação e são seguidos pelos membros da comunidade (Weimer e Carrilho, 2017).

2.3. URBANIZAÇÃO

De acordo com o Regulamento do Solo Urbano de 2006, o solo urbano é definido como “toda a área compreendida dentro do perímetro dos municípios, vilas e das povoações legalmente instituídas”. Uma abordagem similar é usada pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), o qual considera que a população urbana é aquela que vive nas municipalidades definidas constitucionalmente.

“Estima-se que sejam necessários, em média, 111 dias para a obtenção de uma licença de construção, e 40 dias para o registo de uma propriedade.”

A Política Nacional de Habitação caracteriza as áreas rurais e urbanas conforme segue:

Áreas Rurais

- > Aglomerados dispersos irregulares
- > Aglomerados concentrados irregulares (aldeias)
- > Aglomerados concentrados regulares (vilas)

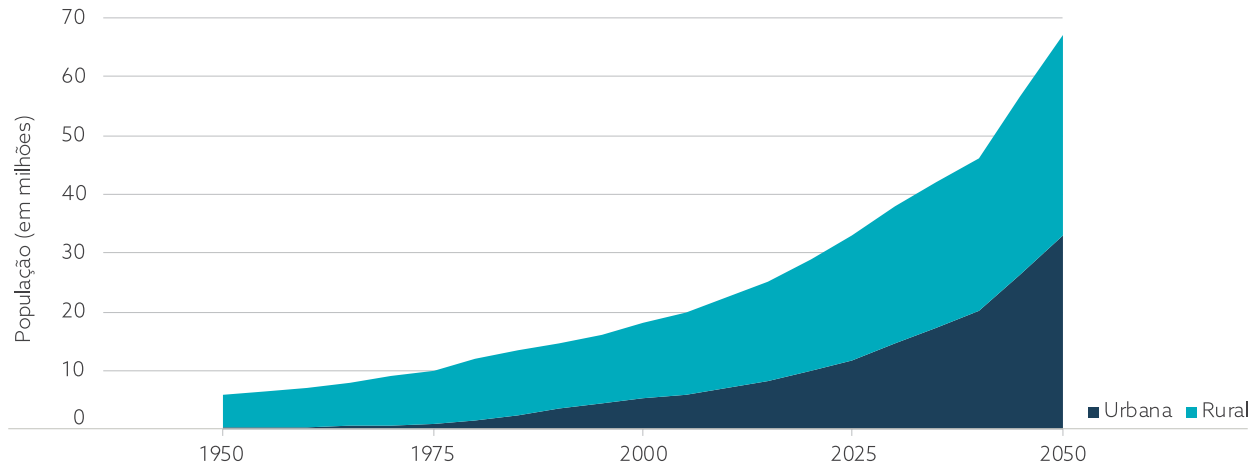
Áreas Urbanas

- > Urbana consolidada
- > Urbana formal com carência de infraestrutura
- > Urbana informal com carência de infraestrutura
- > Urbana de ocupação espontânea
- > Urbana de expansão planificada
- > Espaço rural no território da cidade

FONTE: POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE HABITAÇÃO

Aproximadamente 32% da população de Moçambique vive em áreas urbanas. Enquanto o crescimento da população urbana registrou picos de 6,62% entre 1950 e 1995, nos últimos vinte anos este crescimento reduziu-se pela metade – aproximadamente 3,44%. É importante notar, no entanto, que o crescimento recente dos residentes urbanos é, em grande medida, associado ao crescimento natural da população e não à migração rural-urbana: desde 2005 a taxa média de mudança no percentual urbano é de apenas 0,79%. Espera-se, no futuro, uma taxa anual de 3,47% até 2050, com 49% da população do país a residir em áreas urbanas até então. Nesse âmbito, enquanto 9,5 milhões de habitantes reside em áreas urbanas no momento, espera-se que mais 23 milhões vivam em cidades até a metade do século (UN DESA, 2014).

GRÁFICO 5. NÍVEL DE URBANIZAÇÃO



Estes números, no entanto, estão sujeitos a debate. Um levantamento conduzido pela iniciativa Global Human Settlement Layer (GHSL, nd) estima que em Moçambique aproximadamente 38% das pessoas vivem em cidades, enquanto 43% estão localizadas em vilas e subúrbios e apenas 19% em áreas rurais. Esta é uma discussão importante uma vez que muitos assentamentos que apresentam características urbanas, como maior densidade e com

uma malha rodoviária bem estabelecida, mas não são considerados “urbanos”, acabam não sendo incluídos em programas específicos de desenvolvimento. Tais características são discerníveis principalmente nas interseções entre as rodovias nacionais e provinciais, onde o comércio e a indústria ligeira são desenvolvidos devido ao acesso logístico facilitado (p. ex. Inchope, na interseção de EN1 e 6, na fronteira entre as províncias de Manica e Sofala).

FIGURA 3. INCHOPE



De acordo com o censo de 2007, existem 14 cidades em Moçambique com mais de 100.000 residentes (Tabela 2). Maputo (capital) e Matola, ambas no extremo sul do país, são as maiores e, juntamente com elas, estima-se que Nampula e Beira chegarão a uma

população acima de 1 milhão até 2030. As províncias mais populosas do país, no entanto, estão no Norte: Nampula e Zambézia (cada uma com cerca de 20% do total da população).

FIGURA 4. URBANIZAÇÃO EM MOÇAMBIQUE



TABELA 2. PRINCIPAIS CIDADES

CIDADE	PROVÍNCIA	POPULAÇÃO (2007)	POPULAÇÃO (2017)*	ÁREA (KM ²)	DENSIDADE (2007) (HAB/KM ²)	DENSIDADE (2017)* (HAB/KM ²)	
1	Maputo	Maputo Cidade	1 094 315	1 101 170	347	3 156	3 176
2	Matola	Maputo	672 508	1 616 267	373	1 803	4 333
3	Nampula	Nampula	471 717	743 125	334	1 412	2 225
4	Beira	Sofala	431 583	533 825	631	684	846
5	Chimoio	Manica	237 497	225 000	174	1 365	1 293
6	Nacala	Nampula	206 449	225 034	324	637	695
7	Quelimane	Zambézia	193 343	349 842	117	1 653	2 990
8	Mocuba	Zambézia	168 736	ND	ND	ND	ND
9	Tete	Tete	155 870	305 722	149	1 044	2 048
10	Gurué	Zambézia	145 466	ND	ND	ND	ND
11	Lichinga	Niassa	142 331	213 361	280	508	762
12	Pemba	Cabo Delgado	138 716	201 846	102	1 360	1 979
13	Xai-Xai	Gaza	115 752	143 128	135	857	1 060
14	Maxixe	Inhambane	108 824	123 868	268	406	462

Fonte: INE, 2007; 2017

*Nota-se que os dados de população referentes ao Recenseamento de 2017 somente estão disponíveis a nível de distrito, que correspondem aos mesmos limites municipais somente para algumas cidades (p. ex. capitais de províncias)

É interessante notar que Moçambique apresenta características de um padrão de crescimento difuso, o que significa que o crescimento não está apenas ocorrendo em uma cidade central (geralmente a capital). Este fato é evidenciado por um crescimento populacional em cidades como Tete e Nampula, impulsionado pelo crescimento económico regional. O crescimento difuso é um fenómeno importante e tem o potencial de diluir a pressão no desenvolvimento urbano e habitacional de uma cidade principal; ainda assim, são necessários esforços mais amplos para que cidades diferentes respondam adequadamente.

Algumas das principais consequências de aglomeração nas áreas urbanas podem ser percebidas quando se compara níveis de despesas, por exemplo. Enquanto nas áreas urbanas a despesa mensal de uma família é aproximadamente 11.889 MT (USD 200), ou 2.360 MT (USD 40) per capita, nas áreas rurais é apenas 40% deste valor – 4.654 MT (USD 75), ou 956 MT (USD

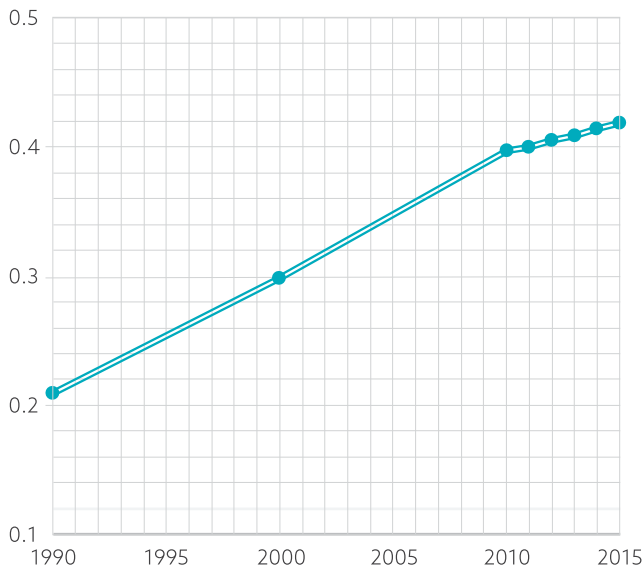
16) per capita. Esta discrepância é ainda mais visível quando se compara custos de moradia e transporte: moradores urbanos gastam de 4 a 5 vezes mais do que seus pares rurais nesses itens (INE, 2015). Esta diferença mostra tanto as vantagens quanto as desvantagens da urbanização (e, particularmente de como a urbanização ocorreu em Moçambique): enquanto a renda é mais alta nas cidades, os custos também acompanham – devido a uma competição mais alta pelo uso da terra, uso de materiais de construção mais caros e o uso de transporte motorizado ao invés dos não-motorizados.

Para além das áreas urbanas, estima-se que a população rural do país também irá crescer substancialmente, com o acréscimo de cerca de 12 milhões de habitantes rurais até 2050 (um crescimento de aproximadamente 70% comparado com os números atuais) (UN DESA, 2014). Desta maneira, enfatiza-se a necessidade de estratégias verdadeiramente inclusivas, compreensivas e respeitadas da conexão urbano-rural.

2.4. QUESTÕES CRÍTICAS EM MOÇAMBIQUE

O Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) de Moçambique ocupa a posição 181 entre 188 países (0,418 em 2015). Mais de 70% da população vive na pobreza (cerca de 44% em condições extremas), e 68,7% vive abaixo da linha internacional da pobreza (PPP USD 1,90 por dia).

GRÁFICO 6. ÍNDICE DE DESENVOLVIMENTO HUMANO (IDH)



Estima-se que 80% da população em áreas urbanas vive em habitações com condições inadequadas, revelando um crescimento quando comparado com dados no começo dos anos 90 (ONU-Habitat, 2016). A informalidade é também alarmante em outros setores como comércio e emprego. Apesar de um quarto da força de trabalho em Moçambique estar desempregada, pouca informação está disponível nas condições de trabalho. Além disso, o trabalho infantil pode chegar a 22% nas crianças em idade entre 5 e 14 anos (UNDP, 2017).

O coeficiente GINI (medida de desigualdade) no país é considerado alto (45,6) revelando um valor similar aos seus vizinhos e outros países subsaarianos, com a região tendo média de 43,0 (PNUD, 2017), o que significa uma disparidade expressiva entre os ricos e pobres. Este número é ainda mais grave em Maputo - 0,52 (ONU-Habitat, 2016), fundamentando o quão crítica é a questão do desenvolvimento urbano sustentável para impulsionar o crescimento socioeconómico.

Por fim, um problema crescente no país é o impacto de eventos climáticos, ampliado pela alta vulnerabilidade, conforme mencionado acima. As mudanças climáticas podem amplificar a extensão e magnitude dessas ocorrências se não forem sistematicamente

enfrentadas. A resiliência no âmbito de habitação é discutida no Capítulo 12.

Em Moçambique, apenas em 2013, desastres relacionados a eventos climáticos mataram 117 pessoas, desalojaram 172.000 de suas casas e causaram prejuízos da ordem de USD 500 milhões, cerca de 10% do orçamento do país.

2.5. QUESTÕES TRANSVERSAIS

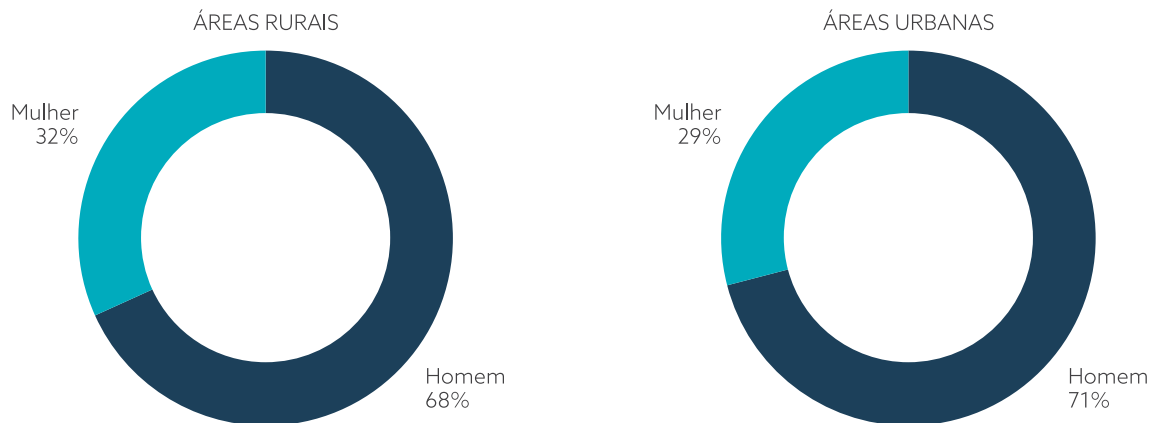
Diversas questões transversais são aplicáveis ao desenvolvimento habitacional em Moçambique. A informalidade é desenfreada em todos os setores da cadeia de desenvolvimento habitacional e afeta todos os grupos sociais em níveis variados.

As mulheres são provedoras de cerca de 28,5% das famílias, geralmente em agregados menores (tamanho médio da família de 4,2 comparado com 5,3 para os homens (INE, 2015). Seu papel histórico nas sociedades é moldado pelo contexto cultural e tradicional do país: historicamente, mulheres não tinham direito de possuir terras, aceder a heranças ou ter acesso primário à educação. Avanços foram obtidos (p. ex. proteção constitucional contra qualquer forma de discriminação e direito de acesso à terra), no entanto mulheres ainda são sub-representadas na economia formal, tem menos acesso à educação e informação sobre os riscos e práticas de saúde, são mais propensas a doenças e a se tornarem desamparadas no caso da morte do cônjuge (UN-Habitat, 2010).

Outro grupo de especial atenção no âmbito habitacional são jovens, que formam a maior parte da população moçambicana: cerca de 13% dos chefes de família têm menos de 24 anos (INE, 2007). Tanto as políticas nacionais de curto e longo prazo incluem tanto mulheres quanto jovens como alvo de estratégias de desenvolvimento. Adicionalmente, a população mais jovem é também alvo recorrente das políticas de promoção de habitação (conforme PQG 2010-2014 e uma recente iniciativa do MITADER na distribuição de terrenos para jovens).

A partir de seminários e reuniões com líderes locais que a ONU-Habitat conduziu ao redor de Moçambique, existe a percepção que a participação das mulheres nas áreas do Norte é, em geral, menor, e o mesmo acontece com o número de mulheres que são capacitadas para trabalharem na construção, por exemplo. De acordo com vários presidentes locais, a razão para esta situação é em parte cultural/religiosa, mas também é devido ao fato de que nas províncias do Sul e em Maputo mais homens trabalham no exterior, sendo a maioria em mineração. Este fato apresenta um impacto importante: nestas regiões, mais famílias são comandadas por mulheres, incluindo as decisões sobre a construção da casa em si.

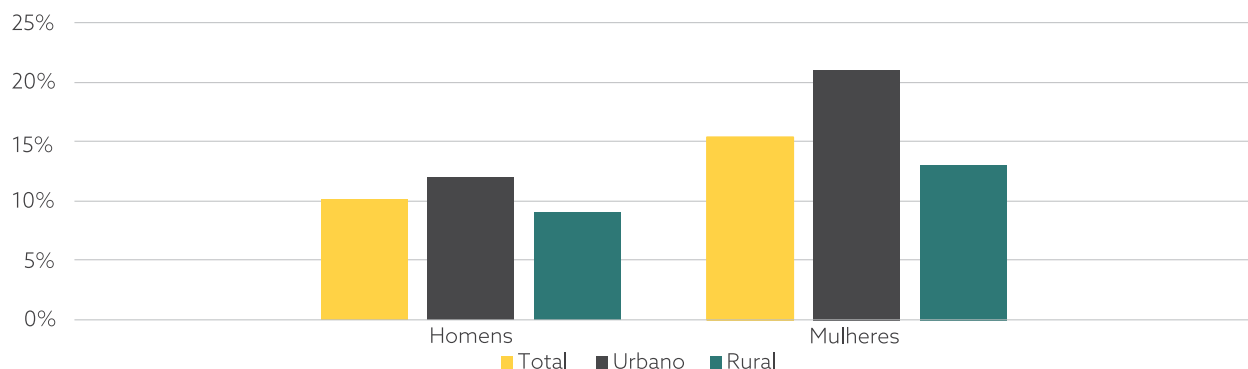
GRÁFICO 7. SEXO DO CHEFE DE AGREGADO FAMILIAR



Em 2015, a prevalência do HIV na população entre 15 e 49 anos em Moçambique girava em torno de 13,2% e não apresentou mudanças significativas desde 2009 (11,5%) sendo mais presente em mulheres do que homens (15,4% e 10,1%, respetivamente). Tanto homens quanto mulheres que moram nas áreas urbanas apresentam taxas de infecção maiores do que seus pares das áreas rurais (em média 16,8% e 11,0%, respetivamente). Diferenças significativas também são observadas regionalmente, sendo que a província de Tete tem a menor taxa (5,2%) e a de

Gaza a maior (24,4%). A faixa etária mais afetada é entre 35 e 39 anos (21,2%), com taxas decrescendo para as populações mais velhas e mais jovens, sendo o grupo entre 15 e 19 anos com os menores níveis (4,3%) (INS, INE e ICF International, 2017). Não há estratégias de desenvolvimento específicas para as populações afetadas pelo HIV no plano nacional de desenvolvimento além de melhorar o acesso a serviços médicos e a assistência tem sido provida por iniciativas sociais e ONGs.

GRÁFICO 8. PREVALÊNCIA DE HIV POR ÁREA DE RESIDÊNCIA E SEXO



ASSENTAMENTOS INFORMAIS VS FAVELAS

Apesar de serem frequentemente usados de maneira intercambiável, a definição de assentamentos informais e favelas implicam em aspetos diferentes. Baseado na definição local, um assentamento informal é aquele que ocorre como consequência de um processo de ajuste longo e complexo de famílias e indivíduos a condições adversas, encontrando maneiras de coexistir em um equilíbrio precário, mas, ainda assim, reconhecido por todos dentro do assentamento informal, apesar de não sempre pressupor reconhecimento oficial das autoridades – consequentemente os residentes não possuem segurança de posse da terra e as habitações podem não cumprir com o regulamento de construção e planeamento (CEDH, 2006). A modalidade de ocupação pode variar de prédios abandonados até luxuosos condomínios fechados, como pode ser observado também em diversos países.

Já favelas são os tipos de assentamentos mais carentes, caracterizados por (a) habitações de baixa qualidade, (b) falta de abastecimento de infraestrutura e serviços básicos, espaços públicos e áreas verdes, (c) que não tem segurança fundiária e (d) que não conta com um espaço adequado. Em Moçambique, estima-se que 30% das moradias apresenta pelo um dos fatores citados acima, enquanto que 25% apresenta dois, 19% três, e 3% inclui as quatro condições citadas (The World Bank, 2015).

POLÍTICAS DE HABITAÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

“A visão da Política Nacional Habitação de Moçambique é de proporcionar a cada família, habitação adequada, contribuindo desta forma, para o desenvolvimento sustentável e redução da pobreza.”



3. POLÍTICAS DE HABITAÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

3.1. INTRODUÇÃO

A Constituição da República (2004), desde a versão de 1990, em seu Artigo 91, preconiza o direito à habitação adequada como um direito constitucional a todos os cidadãos. Afirma, ainda, que é dever do Estado, de acordo com o desenvolvimento económico nacional, a criação de condições institucionais, normativas e infraestruturais adequadas para que esse direito se materialize. Além disso, incumbe ao Estado incentivar e apoiar iniciativas de comunidades locais, autarquias locais e populações, fomentando a construção privada e cooperativa, bem como o acesso à casa própria. Apesar de ter a questão da habitação apoiada pela constituição, até 2011 Moçambique não tinha uma política nacional para a habitação.

3.2. HISTÓRICO DAS POLÍTICAS DE HABITAÇÃO

Durante a época colonial, a situação habitacional nas áreas urbanas era gerenciada de maneira a evidenciar a segregação entre portugueses e africanos. Com a grande maioria dos africanos a viver no meio rural, os portugueses dominavam os centros urbanos, e africanos só eram autorizados a residir nestes locais no caso em que eram necessários para trabalho e, após passado sua fase "produtiva", esperava-se que retornassem às áreas rurais. Ocupações ocorriam em terras alugadas a curtos períodos, nos famosos 'caniços', para facilitar remoções em caso de novos empreendimentos e especulação. Desta maneira, as moradias eram construídas de maneira temporária e, mesmo nos casos de uso de materiais convencionais, métodos de fácil desmonte eram utilizados. Nos anos 60, devido à pressão da FRELIMO, as primeiras políticas de melhorias das condições habitacionais nos caniços foram finalmente realizadas, com a instalação de fontanários, sistemas de coleta de resíduos, entre outros (como referência, o Projeto de Beneficiação das Áreas Suburbanas de Lourenço Marques, do fim dos anos 1960).

Logo após a independência, o III Congresso da Frelimo realizado em 1977 constituiu-se em um marco importante para o setor no novo contexto do país. As Diretivas Económicas e Sociais resultantes do congresso, preconizavam, entre outros, a definição de orientações estratégicas de planificação, métodos de controlo e execução de planos dos assentamentos humanos; a elaboração de projetos a apoiar as populações na execução de obras de infra-estrutura e de equipamento social; a organização e enquadramento técnico das populações integradas nos programas de autoconstrução e cooperativas habitacionais; apoio de acesso ao crédito; criação de legislação para

construção e tramitação de habitações; definição de novas tipologias e normativas para habitações; e a definição de quadros institucionais de promoção habitacional.

A 1ª Reunião Nacional sobre Cidades e Bairros Comuns de 1979 deu seguimento as diretivas do Congresso de 1977. O evento serviu para um debate sobre problemas urbanos e de habitação da época, e teve como resultado a necessidade de uma melhor coordenação de governos a diferentes níveis, associações comunitárias e grupos dinamizadores², e na aceitação do surgimento e persistência de bairros espontâneos no longo prazo, tendo em conta a disponibilidade de recursos técnicos e financeiros. Apesar da implementação de programas no setor de habitação como reflexo desta reunião (ver detalhes no Apêndice 2), o progresso significativo na percepção da segurança fundiária resultante destas medidas, apesar de ainda informal, levou a um 'boom' de construções nas zonas de caniço não-planeadas, agora com uma perspectiva mais permanente, a qual de certa maneira perdura até os dias de hoje (CEDH, 2006).

No âmbito da habitação formal, o novo governo decidiu nacionalizar os prédios de rendimento existentes no país - uma quantidade significativa em situação de abandono após a saída dos portugueses. A gestão dessas unidades foi então passada para o controle e manutenção do Estado através da APIE (Administração do Estado Imobiliário do Estado), que se encarregou de cobrar aluguer, fazer a manutenção e cobrir despesas comuns (por exemplo, limpeza, segurança, etc). Os critérios para a seleção de moradias, bem como das pessoas que seriam elegíveis para aluguer, não eram claras nem transparentes. Isto, aliado à falta de capacidade institucional da APIE, levou a uma rápida degradação das condições dos imóveis (Bulande, 2011).

¹Por exemplo, casas eram feitas de madeira e zinco, medindo 6 x 3.5 m justamente devido ao tamanho padrão das folhas de zinco.

²Grupos dinamizadores são organizações de base criadas após a independência com a função de gerir o dia a dia dos bairros em diferentes vertentes, com ênfase para assuntos sociais, culturais, políticos, de serviços e de terras.

O mercado imobiliário só foi liberalizado no início da década de 1990 (Lei nº 5/91), quando o governo iniciou um processo de alienação do estoque da APIE para os residentes atuais. Até 2006, das 80 mil unidades mantidas originalmente, cerca de 80% haviam sido vendidas. Contudo, algumas das propriedades foram vendidas por montantes irrisórios (Direção de Finanças, Beira, 2017). Embora ter sido extinto por várias vezes, a APIE ainda permanece com algumas unidades que não foram totalmente pagas.

Concomitantemente com a abertura do mercado, o Estado adotou um papel mais regulatório e facilitador no âmbito da habitação, com foco no planeamento do uso da terra, provisão de talhões, e promoção de protótipos de habitação e técnicas de construção. Esta visão se reflete na criação do Fundo para o Fomento de Habitação (FFH), estabelecido em 1995 (mais sobre FFH na secção 5.3). No entanto, em 2003, a Agenda 2025 identificou como uma das principais falhas na estrutura de governação do país a falta de promoção da habitação e o desenvolvimento urbano na agenda de prioridades do Estado, argumentando que estas eram essenciais na formulação de políticas de habitação integradas em políticas gerais de desenvolvimento.

3.3. POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO ATUAL

As conversas sobre uma política nacional de habitação surgiram com a adoção da Constituição de 2004, juntamente com o PQG 1999-2004, ambos documentos tendo a habitação como foco para o desenvolvimento do país. Depois de anos de discussões e experiências de intercâmbio com outros países, em 2011, a Política e Estratégia de Habitação foi finalmente apresentada pelo Ministério das Obras Públicas, Habitação e Recursos Hídricos (MOPHRH). A ONU-Habitat apoiou o governo em seu desenvolvimento.

POLÍTICA E ESTRATÉGIA NACIONAL DE HABITAÇÃO

Visão

Proporcionar a cada família, habitação adequada, contribuindo desta forma, para o desenvolvimento sustentável e redução da pobreza.

Missão

Facilitar o acesso à habitação adequada, conferindo dignidade a cada família através da coordenação dos diferentes segmentos da sociedade.

Objetivo Geral

Facilitar a provisão de habitação adequada e um ambiente de vida são, acessível a todos os grupos sociais, assim promovendo assentamentos humanos sustentáveis.

A política de habitação baseia-se nos seguintes princípios fundamentais:

- > **Habitação adequada** como um direito para todos e uma necessidade para o desenvolvimento social.
- > **Participação** dos diferentes setores da sociedade (estatal, privado, civil) para a provisão sustentável de terras e casas para todos, assegurando um processo de tomada de decisão transparente e participativo.
- > **Articulação da Política de Habitação com outras políticas**, em particular com as relacionadas ao desenvolvimento de empregos, planeamento de uso do solo, meio ambiente e da população.
- > **Identificação e mobilização de recursos financeiros** para potencializar a capacidade de investimento e para operacionalizar a sustentabilidade da política de habitação.
- > **Criação prévia de infraestrutura básica** em novos assentamentos urbanos e periurbanos.
- > **Incentivo à produção e disseminação de materiais de construção** locais com tecnologias melhoradas.

Os objetivos específicos da política incluem: (i) facilitar progressivamente o acesso a uma habitação adequada para todos; (ii) promover a urbanização, a melhoria e a inclusão de assentamentos informais; (iii) transformar a demanda de habitação em uma prioridade política nacional, mobilizando diferentes níveis e recursos governamentais para alavancar o investimento; (iv) melhorar a produtividade e a qualidade da construção de habitações; (v) promover oportunidades de emprego através da dinamização de pequenas e médias empresas locais de construção.

Com base nesses princípios e objetivos, o plano também estabelece uma estratégia de implementação. As principais áreas de ação identificadas foram: gestão do solo; acesso a infraestrutura; promoção da habitação; fontes de financiamento; capacitação e desenvolvimento tecnológico; e organização institucional. Para cada uma dessas áreas, também foram definidos um conjunto de objetivos e atividades específicas.

3.4. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Os dois principais processos burocráticos necessários para a construção de uma casa são a obtenção de uma licença de construção e o registo de propriedade.

A seguir os procedimentos necessários para a obtenção de uma licença de construção³.

³Levantamento realizado utilizando como referência a construção de um edifício genérico para fins de armazenamento na cidade de Maputo (valor estimado de 1.025.692 MT).

⁴Nota-se que os prazos em países OECD tendem a serem mais longos para permitir processos de consulta e participação entre vizinhos e outras partes interessadas.

TABELA 3. PROCESSO DE LICENÇA DE CONSTRUÇÃO

PROCEDIMENTO	AGÊNCIA	TEMPO	CUSTOS
1. Pedido e obtenção de licença de construção da Direcção de Construção e Urbanização	Conselho Municipal de Maputo Direcção de Construção e Urbanização	28 dias	13.006MZN
2. Inspeção pelo município - I (durante construção)	Conselho Municipal de Maputo	1 dia	Sem custo
3. Inspeção pelo município - II (conclusão da construção)	Conselho Municipal de Maputo	1 dia	Sem custo
4. Pedido de conexão de água e esgoto	Departamento de Águas	1 dia	13.069MZN
5. Inspeção e aprovação do plano de encanamento do Departamento de Águas	Departamento de Águas	17 dias	151MZN
6. Conexão de água e esgoto	Departamento de Águas	14 dias	Sem custo
7. Inspeção final para licença de ocupação e certidão de benfeitoria	Conselho Municipal de Maputo Direcção de Construção e Urbanização	1 dia	9.104MZN
8. Inspeção final	Conselho Municipal de Maputo e outras direcções (bombeiros, saúde, águas, etc.)	21 dias	Sem custo
9. Obtenção da licença de ocupação	Conselho Municipal de Maputo Direcção de Construção e Urbanização	21 dias	Sem custo
10. Registo do novo edifício	Conservatória do Registo Predial	7 dias	425MZN

Levantamento realizado utilizando como referência a construção de um edifício genérico para fins de armazenamento na cidade de Maputo (valor estimado de 1.025.692 MT).

Fonte: World Bank Doing Business Indicators (2017)

Em média, são necessários 111 dias para a realização deste processo, que custa aproximadamente 3,5% do valor da propriedade. Em comparação, a média para outros países subsaarianos é de 155,6 dias e 7,6%, respetivamente, enquanto que, para os países da OECD, os valores são 152,1 dias e 1,6%. A validade da licença de construção e a renovação e extensão não pode exceder 10 anos (de acordo com o Artigo 27 do Decreto nº 2/2004).

Embora seja esperado que as empresas de construção

sigam este processo, a maioria das construções autogestionadas não o fazem. Mesmo em casos nos quais licenças de construção são solicitadas, em alguns casos isto ocorre de modo ex-post (ou seja, após a construção ter sido iniciada), apesar da falta de processos administrativos claros para isso (Cabrillo e Miquithaio, 2017). Em caso de desenvolvimento incremental da habitação, também foi relatada a prática de solicitar uma licença de construção considerando a configuração antecipada final da casa (Reall, Beira, 2017).

FIGURA 5. LICENÇA DE CONSTRUÇÃO, CHIMOIO



³Usando o mesmo armazém da Tabela 3 como referência.

O registo de uma propriedade em Moçambique é regulado pelo Código de Registo Predial (Decreto 47/611 de 28 de Março de 1967), e requer os seguintes procedimentos⁵.

TABELA 4. PROCESSO DE REGISTO DE PROPRIEDADE

PROCEDIMENTO	AGÊNCIA	TEMPO	CUSTOS
1. Obtenção de certificado confirmando o registo da propriedade e certidão matricial	Repartição das Finanças	7 dias (simultâneo com Proc. 2)	Sem custo
2. Obtenção do certificado de Registo Predial	Conservatória do Registo Predial	3 dias (simultâneo com Proc. 1)	MZN 450
3. Preparação de acordo preliminar de compra e venda	Advogado	10 dias	MZN 12.000 – MZN 30.800
4. Pagamento da taxa de transferência (SISA)	Secretaria Municipal de Fazenda	7 dias	2% do valor da propriedade (SISA)
5. Submissão do acordo de compra e venda para notário público para verificação e emissão da escritura notarial de compra	Notário	2 dias	0,2% do valor da propriedade (Imposto do Selo) + taxas notariais de acordo com o seguinte: (i) 0,4% do valor da propriedade até MZN 5 milhões; (ii) 0,3% do valor da propriedade para valores excedendo MZN 5 milhões + MZN 120 de taxas administrativas
6. Aplicação para registo predial	Conservatória do Registo Predial	14 dias	Taxas de registo de acordo com o seguinte: (i) 0,4% do valor da propriedade até MZN 5 milhões + 0,03% do valor da propriedade acima de MZN 5 milhões + (ii) MZN 250 para submissão da matrícula de registo + (iii) MZN 1,000 para cada descrição + (iv) MZN 1,500 para cada inscrição no registo + (v) MZN 350 para o certificado de registo da transferência de propriedade

Levantamento realizado utilizando como referência a construção de um edifício genérico para fins de armazenamento na cidade de Maputo (valor estimado de MZN 1.025.692).

Fonte: World Bank Doing Business Indicators (2017)

3.5. EM RESUMO, O PROCESSO DE REGISTO DE UMA PROPRIEDADE LEVA, EM MÉDIA, 40 DIAS E CUSTA CERCA DE 5,4% DO VALOR DA PROPRIEDADE. ESTIMA-SE QUE MENOS DE 3% DOS IMÓVEIS HABITACIONAIS EM MOÇAMBIQUE ESTÃO REGISTRADOS (UN-HABITAT, 2013).ALUGUER

O aluguer de propriedades em Moçambique é regulado pela Lei do Inquilinato de 1961 (portanto da época colonial) e pelo Código Civil do país. Em geral, a lei estabelece que os contratos de aluguer não devem exceder 30 anos e, caso não haja data de expiração específica, a validade é de seis meses. Os contratos podem ser cancelados no caso de não pagamento de aluguer, uso de propriedade para um fim diferente daquele acordado, se o imóvel permanecer fechado

por mais de um ano, entre outros. A sublocação é permitida, desde que exista um acordo entre as partes.

A Lei do Inquilinato define três tipos principais de aluguer: para habitação, comércio ou indústria. No caso específico do aluguer de moradias, existem diretrizes detalhadas sobre quem pode residir na unidade (por exemplo, um máximo de três pessoas sob proteção direta do sustento do chefe de família) e a transferência do contrato em caso de morte (por exemplo, os cônjuges têm prioridade). O código civil é mais genérico, apenas diferenciando o arrendamento (para a propriedade) e aluguer (para bens). Tratando-se de habitação, o código estabelece algumas diretrizes para a gestão de obras civis como parte de renovação, manutenção ou expansão da habitação durante o período de locação.

⁵Deve-se notar, ainda, que para casos em que o valor do IPRA é inferior a 100 MT, o CTA indica que este valor não pode ser cobrado pelo município, criando-se mais uma vantagem para estas unidades de alto padrão.

3.6. REASSENTAMENTO

O reassentamento pode ocorrer por três razões principais: económica (por exemplo, instalação para exploração de recursos naturais), política (inclusive devido a obras de infraestrutura), ou devido à exposição a riscos (por exemplo, devido a eventos climáticos). O quadro legal de reassentamento devido a atividades económicas é regido pelo Decreto n° 31/2012, juntamente com as leis relacionadas à terra (descritas na Seção 9.2). Além de atribuir responsabilidades e processos, ele estabelece que as populações reassentadas devem viver em áreas com infraestrutura básica e serviços públicos, bem como ter espaço para atividades de subsistência (por exemplo, agricultura e pecuária). A área mínima para as unidades habitacionais é de 70 m², com três quartos, construído de material convencional. A parcela fornecida não deve ser menor que 800 m² em áreas urbanas e 5.000 m² em áreas rurais.

Recentemente, o Governo de Moçambique também solicitou o desenvolvimento de procedimentos que incluam outros tipos de direitos de reassentamento e de pessoas internamente deslocadas.

3.7. TAXAS E IMPOSTOS

Imposto Predial Autárquico (IPRA)

O imposto sobre a propriedade em Moçambique é conhecido como IPRA (Imposto Predial Autárquico), e é regido pela Lei 1/2008 e pelo Código Tributário Autárquico (CTA, Decreto n° 63/2008). Suas taxas são cobradas sobre o valor patrimonial da propriedade (e caso não disponível, o valor autodeclarado): 0,4% para unidades de habitação e 0,78% para outros, inclusive comerciais e industriais. O IPRA deve ser pago anualmente, e pode ser dividido em duas parcelas, que são devidas no final de cada semestre - a serem pagas no município ou em bancos pré-estabelecidos. Algumas das propriedades que estão isentas de pagamento incluem edifícios estatais, instituições filantrópicas e prédios utilizados por governos estrangeiros. Para habitações recém-construídas, a lei estabelece que o IPRA só é cobrado cinco anos após a conclusão da construção (parágrafo 3 do artigo 57).

O potencial do IPRA como fonte de renda para cidades em Moçambique é bastante prejudicado devido ao limitado número de propriedades registadas. Na maioria das cidades de tamanho médio e grande, o IPRA é coletado no Bairro Cimento (centro da cidade, veja a seção 8.3) e baseado principalmente nas listas fornecidas pela APIE das propriedades que foram nacionalizadas após a independência (por exemplo, cerca de 17 mil unidades no caso da Beira, uma cidade com mais de 430 mil pessoas em 2007) e grandes

instalações comerciais. Além disso, em alguns casos, novas unidades como parte das emissões recentes de DUAT (título de uso do solo) são incluídas ao portfólio.

Muitas vezes, os valores cobrados como IPRA estão altamente distorcidos. Atualmente, o valor médio anual do IPRA em Maputo é de 4.421 MT (USD 74) e 1.529 MT (USD 25) em Matola (The World Bank, 2017). Em Beira, mesmo em áreas privilegiadas (por exemplo, Ponta Gea), onde unidades custam USD 100,000 ou mais, paga-se atualmente apenas 100 MT (menos de USD 2) ao invés de um mínimo de 24.000 MT (USD 400) por unidade são cobrados anualmente. De casas de materiais tradicionais em Vila de Mueda são cobrados 52 MT (menos de USD 1) por ano. Ao mesmo tempo, unidades recém-construídas em bairros menos nobres, com custo entre USD 30.000 e USD 60.000, pagam até 6.000 MT anuais (USD 100) (Governo de Moçambique: MICOA, 2010).

O Decreto 61/2010 visa corrigir essas incongruências, determinando diretrizes para reavaliação de valores de propriedade, porém as cidades não possuem capacidade institucional para realizar tais levantamentos. A fórmula definida no decreto é a seguinte:

$$V_p = (A_e \times P \times F_a + 0,05 \times A_l \times P) \times F_l$$

Onde:

- > V_p: valor patrimonial
- > A_e: área edificada do prédio urbano
- > P: preço médio de construção por metro quadrado
- > F_a: fator de antiguidade (variando entre 1 para construções de 5 a 10 anos até 0,55 para edifícios com mais de 50 anos)
- > A_l: área do terreno
- > F_l: fator de localização (variando entre 0,75-1,50 para construções em Zona A e 0,65-1,00 para unidades na Zona D, definidas localmente)

Ainda assim, No entanto, o IPRA ainda representa uma grande parte das receitas para as cidades. Em Beira, apesar da flutuação significativa na coleta (variando de 9 milhões de MT a 43,5 milhões de MT por ano desde 2009), o IPRA representa 40% da receita fiscal da cidade (2016). Maputo coletou cerca de 174 milhões de MT (USD 2,9 milhões) em IPRA em 2015 - cerca de um terço da receita tributária total.

Recentemente, como parte de um empenho nacional em processos de descentralização, os municípios têm se esforçado para aumentar as receitas advindas do IPRA. As medidas adotadas incluem campanhas de conscientização de porta a porta e por rádio, resultando em uma coleta do IPRA acima dos objetivos anuais estabelecidos pelos municípios.

⁴Deve-se notar, ainda, que para casos em que o valor do IPRA é inferior a 100 MT, o CTA indica que este valor não pode ser cobrado pelo município, criando-se mais uma vantagem para estas unidades de alto padrão.

⁷O potencial de coleta de IPRA de acordo com valores corrigidos para Beira é da ordem de 250 milhões de MT (Governo de Moçambique: MICOA, 2010).

A falta de pagamento e conhecimento sobre IPRA causa vários problemas. Os moradores que tentam aceder a empréstimos bancários, por exemplo, só podem usar sua casa como garantia com um certificado de quitação de imposto de propriedade. Além disso, há relatos de casos em que casas foram desapropriadas dos seus residentes originais por outros por falta de pagamento de IPRA (Direção de Finanças, Beira, 2017).

Tributação na compra, venda e aluguer imobiliário

As seguintes taxas são aplicáveis durante a compra/venda de uma unidade habitacional:

- > **SISA:** imposto local sobre a transmissão onerosa de imóveis, de acordo com o artigo 94º da CTA. A taxa é de 2% em relação ao valor declarado ou patrimonial - o que for maior, e é cobrado do comprador.
- > **IVA** (imposto sobre o valor agregado): não cobrado em transações imobiliárias (item d, nº 12 do artigo 9º da CIVA).
- > **Imposto do Selo:** devido à concessão do contrato de transferência de direito de propriedade. A taxa aplicável é de 0,2% do valor da transação e é paga pelo adquirente dos direitos de propriedade.
- > **Registo de contrato de venda/compra:** os contratos estão sujeitos a registo na Conservatória do Registo Predial, o que servirá como prova de propriedade, o que pode incorrer em taxas adicionais (variável).
- > **IRPC:** quando a propriedade é vendida por uma empresa, o valor da venda é somado às suas receitas, sendo tributado como parte dos lucros - a taxa é de 32%.

No caso de aluguer, aplicam-se os seguintes encargos:

- > IVA: o aluguer é considerado um serviço, portanto aplica-se uma taxa de 17% (nº 1, artigo 62º da CIVA); não é aplicável às áreas rurais (nº 5, artigo 9).
- > IRPC: aluguer de negócios a empresas estão sujeitos a uma retenção na fonte de 20% (nº 1, artigo 62º e item c) nº 1, artigo 67º do CIRPC). Entretanto, isso não se aplica se a entidade tem como fim o de gerenciamento de imóveis próprios. Receitas de aluguer também estão incluídas no cálculo do lucro comercial, sendo tributadas de acordo.
- > imposto do Selo: 2% sobre o valor do aluguer mensal.
- > Registo de contrato de arrendamento: os contratos estão sujeitos a inscrição na Conservatória do Registo Predial, que serve como prova de propriedade, e que pode incorrer em taxas adicionais (variável).
- > Outros: o artigo 139 da CTA também estabelece um conjunto de taxas para licenças e atividades

económicas que devem ser pagas pelos sujeitos passivos de acordo com os termos estabelecidos por decisão da Assembleia Municipal.

3.8. AVALIAÇÃO DE IMPACTOS AMBIENTAIS

O Regulamento da Avaliação do Impacto Ambiental (Decreto 45/2004 de 29 de Setembro) define três categorias de atividades na base do seu provável impacto no meio ambiente:

- > **Categoria A:** está sujeita a um Estudo de Impacto Ambiental (EIA) completo.
- > **Categoria B:** pode estar sujeita a um Estudo Ambiental Simplificado (EAS).
- > **Categoria C:** está sujeita à observância das normas de boa gestão ambiental.

Como exemplos, a Categoria A inclui atividades que acarretam reassentamento habitacional e loteamentos com mais de 20 ha ou 80 unidades; na Categoria B, condomínios com mais de 25 unidades em zonas não urbanizadas; e na Categoria C, carpintaria doméstica e marcenaria. O processo de licenciamento é composto por três etapas: Licença Prévia Provisória (emitida após aprovação do projeto); Licença de Instalação (para a construção das instalações); e Licença de Operação (após confirmação do cumprimento dos requisitos definidos nas etapas anteriores). A avaliação dos estudos está a cargo do nível nacional - MITADER (para atividades da Categoria A) e das províncias (para atividades Categorias B e C). As taxas devidas pelo licenciamento ambiental são com base no valor do investimento - 0,1% para Categorias A e B, e 0,01% para Categoria C.

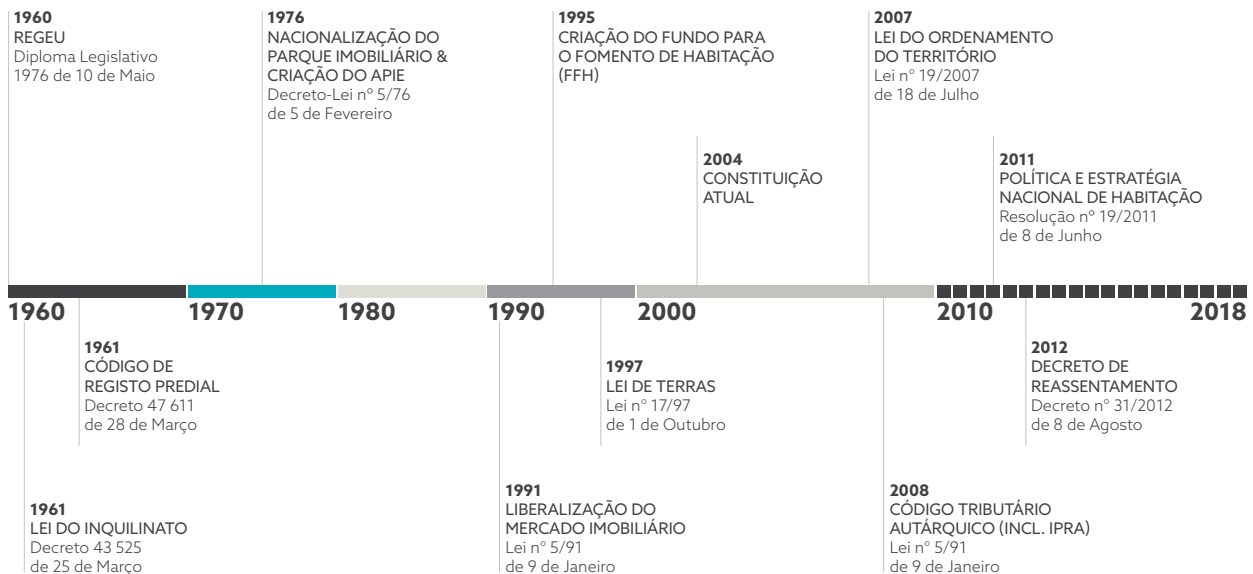
3.9. QUESTÕES TRANSVERSAIS

Embora os planos nacionais de desenvolvimento se concentrem nas populações jovens como público-alvo para o desenvolvimento da habitação, as políticas de habitação existentes não refletem essa posição de forma clara. Além disso, não há nenhuma menção específica a mulheres ou afetados por HIV. A melhoria dos assentamentos informais é, naturalmente, uma questão prioritária, incluída na Política Nacional de Habitação e em outros planos de desenvolvimento.

3.10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Moçambique apresenta um quadro jurídico bastante abrangente no âmbito de habitação e gestão de propriedade. A Política Nacional de Habitação foi recentemente criada, e há uma estrutura bem definida de procedimentos de construção a níveis nacional e local. Além disso, existem processos em vigor para construção e registo de imóveis, juntamente com taxas associadas à compra e locação de propriedades.

FIGURA 6. LINHA DO TEMPO DE POLÍTICAS E LEGISLAÇÃO



No entanto, duas questões surgem ao analisar a aplicação real destas políticas. A primeira delas está relacionada com a própria legislação, a qual está em grande parte : o regulamento do IPRA, por exemplo, está desatualizado e, além de não refletir adequadamente a realidade atual, gera distorções que afetam a equidade social – como acontece com o IPRA, o qual é cobrado a valores similares em propriedades de luxo e de baixo padrão, representando uma carga relativa muito maior a famílias de menor renda em termos de valores de propriedade e capacidade de pagamento associada. A segunda questão está associada à implementação do quadro jurídico em si: a Política Nacional de Habitação, por exemplo, embora bem definida, não foi implementada na íntegra, exemplificada pelas seguintes propostas de ações não concretizadas:

- > Regularizar a posse da terra para assentamentos informais até 2012.
- > Capacitar técnicos locais para gerenciar programas de habitação nos municípios até 2013.
- > Reduzir as taxas de juros dos bancos comerciais para o financiamento da habitação até 2011.

Em ambos os casos, o principal motivo de constrangimentos é institucional. Por um lado, a coordenação limitada entre diferentes órgãos e níveis governamentais dificulta o engajamento e a aplicação adequada das políticas. Por outro lado, os limitados recursos financeiros e técnicos disponíveis não permitem as revisões e atualizações necessárias. Portanto, o reforço e a melhoria da coordenação das instituições que regem e promovem a habitação em Moçambique é crucial para um nível apropriado de desenvolvimento e implementação de políticas.

INICIATIVAS DE FACILITAÇÃO DE EMISSÃO DE DUATS E LICENÇAS DE CONSTRUÇÃO NO MUNICÍPIO DE MATOLA

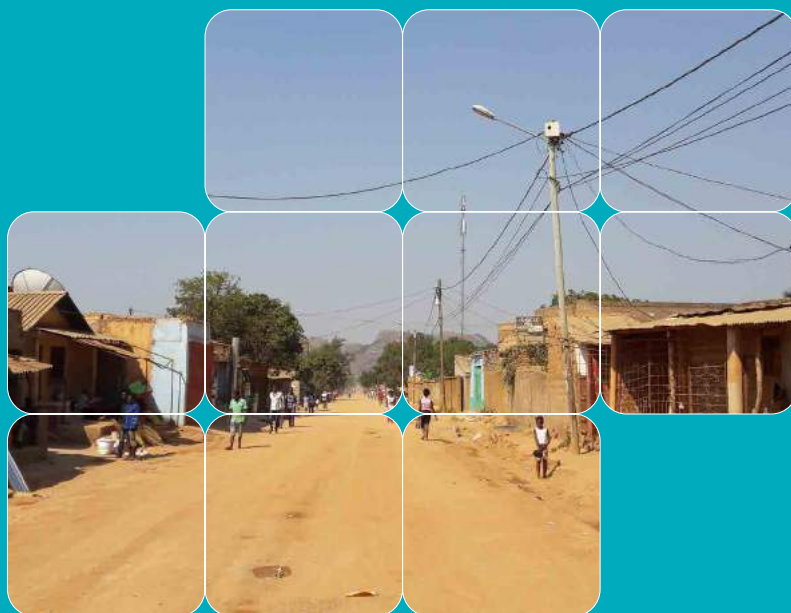
O Município de Matola, vizinho à cidade de Maputo, vem desenvolvendo uma série de iniciativas com o objetivo de viabilizar o registo tanto de terras quanto de construções dentro do seu território. Como parte do Programa Terra Segura (ver caixa de texto no capítulo 9), iniciou em 2015 um programa de regularização e entrega massiva de DUATs que entregou mais de 40 mil DUATs até 2017, entre novos lotes e formalização de talhões informais.

Adicionalmente, Matola prepara-se para implementar um plano que inclui a entrega combinada de licenças de construção e tipologias de habitação, com vistas a facilitar o processo de emissão de tal documento e posterior registo da propriedade. Oito tipologias foram desenvolvidas com base em pesquisa dos padrões atualmente utilizados, variando entre T1 e T4, incluindo cinco modelos evolutivos. O valor a ser pago pela licença + tipologia gira em torno de 9 mil MT (USD 150), o que pode ser pago em 6 prestações. Além de servir para novas construções, as tipologias também oferecem a possibilidade de regularização de construções em andamento ou já existente que têm estrutura semelhante às propostas. Para os casos extremos de habitações em condições precárias, o município planeja medidas alternativas, como assistência para reconstrução total ou parcial, ou reassentamento.

Fonte: Vereação do Planeamento Territorial e Urbanização de Matola, 2018

ATORES NO SETOR DA HABITAÇÃO

“A oferta de habitação é multisectorial e multidisciplinar; sendo assim, a solução dos problemas habitacionais de Moçambique está na combinação de iniciativas lideradas pelo Estado, pelo setor privado, e pelos cidadãos.”



4. ATORES NO SETOR DA HABITAÇÃO

4.1. INTRODUÇÃO

A oferta de habitação é, por natureza, multisectorial e multidisciplinar. Além disso, não há apenas uma solução para os problemas habitacionais de Moçambique: ela está na combinação de iniciativas lideradas pelo Estado, pelo setor privado, e pelos cidadãos. Portanto, o mapeamento adequado das partes diretamente e indiretamente envolvidas no fornecimento de moradias, assim como seus papéis e potenciais limitações, é indispensável.

Este capítulo introduz os principais atores envolvidos na promoção e entrega da habitação em Moçambique. Maiores informações sobre os diferentes agentes envolvidos será dada nos capítulos subsequentes, conforme o caso.

FIGURA 7. MAPA DE ATORES

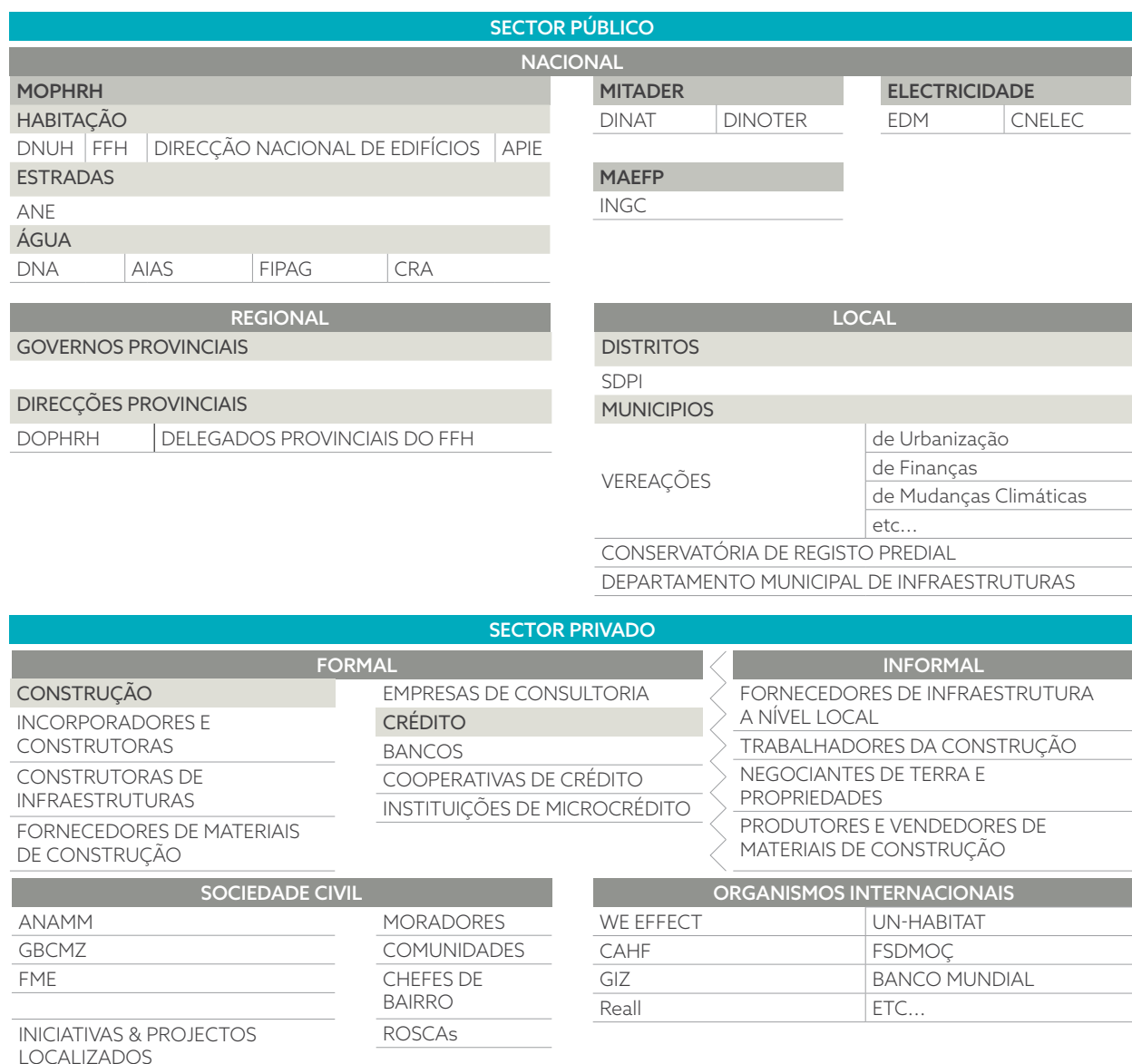
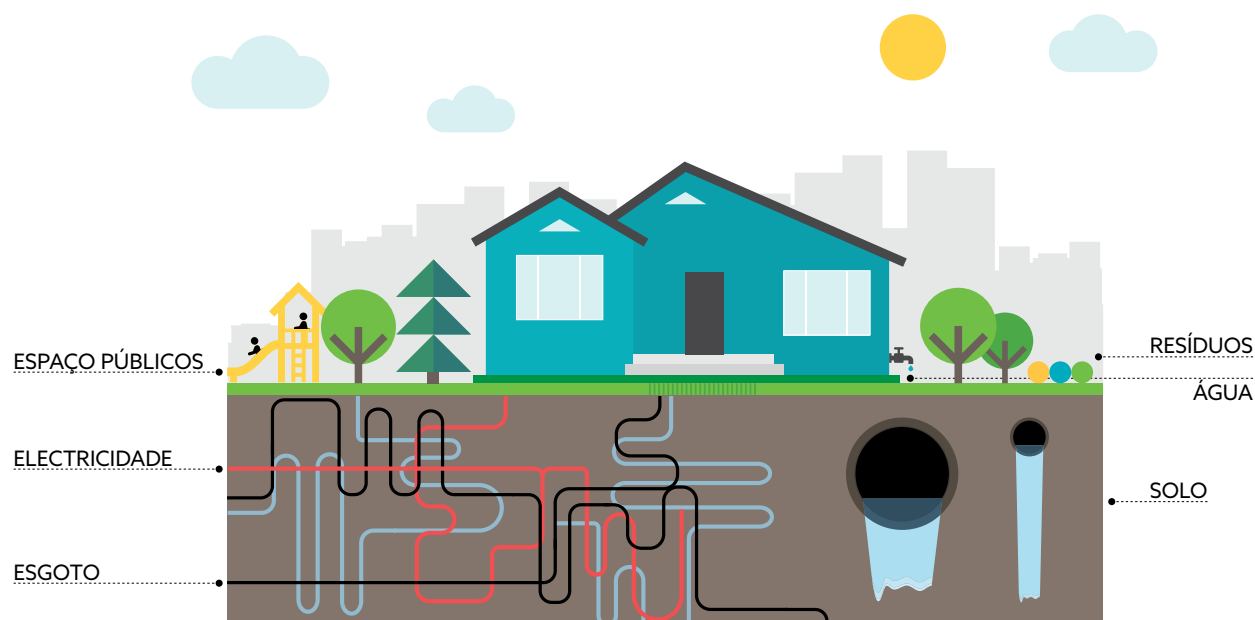


FIGURA 8: HABITAÇÃO NO CENTRO DO DEBATE



Ao conectar habitação aos serviços e à infraestrutura urbana, revela-se a importância de todos os actores envolvidos, desde os órgãos do governo que fornecem serviços de infraestrutura a iniciativa privada que fornece materiais de construção e a sociedade civil que pratica a autoconstrução. Fonte: Lab.

4.2. SETOR PÚBLICO

NACIONAL

> MOPHRH (Ministério da Obras Públicas, Habitação e Recursos Hídricos)

Ministério responsável pelo planeamento e desenvolvimento de infraestruturas públicas.

> DNUH (Direção Nacional de Urbanização e Habitação)

Agência normativa no âmbito de urbanização e habitação, também responsável pela legislação em vigor sobre materiais e práticas de construção.

> FFH (Fundo para Fomento de Habitação) (www.ffh.gov.mz)

Agência para o fomento, provimento e crédito da habitação.

> Direção Nacional de Edifícios

Responsável por incentivar a indústria da construção, bem como propor, atualizar e implementar códigos de construção.

> APIE (Administração do Parque Imobiliário do Estado)

Gere o estoque remanescente de imóveis nacionalizados.

ÁGUA

> DNA (Direção Nacional de Águas) (www.dnaguas.gov.mz)

Responsável por assuntos relativos a água, incluindo o desenvolvimento e implementação de políticas e estratégias, mobilização de investimentos, abastecimento de água e saneamento em áreas rurais e urbanas, gerenciamento de recursos hídricos, planeamento de infraestruturas de água, e questões de gestão de água em bacias transnacionais.

> FIPAG (Fundo de Investimento e Património do Abastecimento de Água) (www.fipag.co.mz)

Gere a infraestrutura e o investimento público dos sistemas de abastecimento de água em grandes centros urbanos (Nampula, Nacala, Angoche, Pemba, Lichinga, Cuamba, Beira/Dondo, Quelimane, Chimoio/Gondola/Manica, Tete/Moatize, Inhambane, Maxixe, Xai-Xai e Maputo/Matola/Boane).

- > **AIAS (Administração de Infraestruturas de Água e Saneamento) (www.aias.gov.mz)**
Gere o abastecimento de água e infraestrutura sanitária em cidades secundárias.
 - > **CRA (Conselho de Regulação de Águas) (www.cra.org.mz)**
Agência regulatória que visa assegurar a qualidade do serviço, os interesses do consumidor, e a sustentabilidade financeira das operações. É responsável por aprovar tarifas, estabelecer e fazer cumprir metas de qualidade no serviço, rever programas de investimentos e monitorar reclamações de usuários e municípios.
- ESTRADAS**
- > **ANE (Administração Nacional das Estradas) (www.ane.gov.mz)**
Responsável pelo investimento, construção e administração de estradas nacionais. Apesar de não atuar no nível urbano, a maioria das cidades de Moçambique são atravessadas por, pelo menos, uma estrada nacional.
- > **MITADER (Ministério da Terra, Ambiente e Desenvolvimento Rural) (www.mitader.gov.mz)**
No controle da gestão da terra em todos os níveis governamentais, incluindo o planeamento urbano e de uso do solo, questões relacionadas com o acesso à terra e processos de reassentamento, bem como promoção e aplicação de estratégias de gestão de resíduos.
 - > **DINOTER (Direção Nacional de Ordenamento Territorial e Reassentamento)**
Responsável pela coordenação, revisão, aprovação e fiscalização do planeamento regional e urbano, uso do solo e gerenciamento de dados.
 - > **DINAT (Direção Nacional de Terras)**
Responsável pelo cadastro de terras e sistemas de propriedade.
 - > **Direção Nacional do Ambiente**
Supervisiona questões ambientais a nível nacional, incluindo a gestão o de resíduos.
- > **MAEFP (Ministério da Administração Estatal e Função Pública) (www.mafp.gov.mz)**
Responsável pela organização, operação e monitoramento da administração pública, bem como pela gestão de recursos humanos dentro das entidades estatais. É também o coordenador do processo de descentralização. Desta maneira, é

o principal ponto de referência para os municípios. Em conjunto com o **MEF (Ministério da Economia e Finanças)**, é encarregado de definir, estabelecer e revisar assuntos de finanças públicas, como a tributação da terra.

- > **INGC (Instituto Nacional de Gestão de Calamidades) (www.ingc.gov.mz/)**
Agência de alívio de desastres, responsável por atividades de mitigação, preparação e resposta, bem como o realojamento de pessoas desabrigadas por desastres.

ELETRICIDADE

- > **EDM (Eletricidade de Moçambique) (www.edm.co.mz)**
Fundada logo após a independência (1977), é uma empresa semi-pública, responsável pela produção, distribuição e comercialização de eletricidade a nível nacional.
- > **CNELEC (Conselho Nacional de Eletricidade) (www.cnelec.org.mz)**
Agência regulatória para o cumprimento da legislação relativa à provisão de eletricidade de fornecedores públicos e privados, bem como identificação dos requisitos para expansão do sistema.

RESÍDUOS

- > **MITADER** e sua **Direção Nacional de Meio Ambiente** tem o mandato normativo, enquanto os municípios e os distritos são responsáveis pelos aspectos operacionais.
- > **MISAU (Ministério da Saúde) (www.misau.gov.mz)**
Responsável pelo gerenciamento de resíduos biomédicos.

REGIONAL

> GOVERNOS PROVINCIAIS

Responsáveis pelo desenvolvimento de planos de uso da terra a nível regional, bem como emissão do DUAT para áreas sem instrumentos de planeamento urbano.

> DIRECÇÕES PROVINCIAIS

- > **DOPHRH**
Representação a nível provincial do MOPHRH.
- > **Delegações provinciais do FFH**
Representação a nível regional do FFH, responsável pela gestão e implementação de projetos e suporte a beneficiários.

LOCAL

- > **DISTRITOS**
Responsáveis pelo planeamento e aprovação do uso do solo a nível distrital.
- > **MUNICÍPIOS**
Responsáveis por todos os assuntos a nível local, incluindo o planeamento do uso da terra, tributação, emissão de licenças (DUAT, construção), cadastro de terras, entre outros.
 - > **Vereações** (a depender da estrutura de cada cidade):
 - > Vereação de Urbanização
 - > Vereação de Finanças
 - > Vereação de Mudanças Climáticas
 - > **Departamentos de infraestruturas municipais**
Operam e mantêm a infraestrutura local (abastecimento de água, saneamento, gerenciamento de resíduos, estradas), onde as agências nacionais não atendem.
- > **CONSERVATÓRIA DO REGISTO PREDIAL**
Encarregado da gestão e atualização do sistema de cadastro de terras, incluindo emissão de DUAT. Opera sob a tutela do Ministério da Justiça (MJ).

A nível local, onde os recursos são ainda mais escassos, há colaboração (algumas vezes involuntária) entre os departamentos e algumas sinergias interessantes são observadas. Em Chimoio, por exemplo, há um funcionário da Vereação de Urbanização alocado no departamento de aquisições (UGEA), pois a urbanização, por si só, é uma atividade que requer

“A Constituição da República (2004), desde a versão de 1990, em seu Artigo 91, preconiza o direito à habitação adequada como um direito constitucional a todos os cidadãos.”

a contratação de uma variedade de empresas (por exemplo, para terraplenagem, conexão elétrica, etc.).

4.3. SETOR PRIVADO FORMAL

CONSTRUÇÃO

- > **Incorporadores imobiliários/empresas de construção civil**
Aproximadamente 2.500 empresas formais de construção (cerca de 65% no setor imobiliário).
- > **Empresas de construção de infraestrutura pública**
Aproximadamente 7% das empresas de construção no país são consideradas aptas a realizar obras de infraestrutura pública.
- > **Empresas de fornecimento de material de construção**
Há cerca de 180 empresas formais fornecedoras de materiais em Moçambique.
- > **Corretoras/agentes imobiliários**
Há agentes de imóveis de diferentes escalas e propósitos em todo o país, entretanto, não há números desse mercado disponíveis.
- > **Empresas de consultoria**
Fornecem serviços em vários campos, desde engenharia até programas de regularização de terras (por exemplo, COWI, Verde Azul, Topoterra).

CRÉDITO

- > **Bancos**
Estima-se que um total de 18 bancos operem em Moçambique.
- > **Cooperativas de crédito**
Cerca de 8 entidades operam no país.
- > **Instituições de Microcrédito**
Mais de 280 unidades espalhadas por todo o país.
- > **Provedores de infraestrutura local**
Empresas privadas que fornecem e gerem abastecimento de água, eletricidade e internet, entre outros serviços.

4.4. SETOR PRIVADO INFORMAL

- > **Comerciantes de terrenos e imóveis**
O comércio ilícito de terras e imóveis é extremo, e há uma grande quantidade de mediadores informais.
- > **Trabalhadores da construção**
A contratação de trabalhadores informais (pedreiros), especializada ou não, é comum no país.

> **Fabricantes e fornecedores de materiais de construção**

Como para trabalhadores da construção, existem numerosos pequenos produtores de materiais de construção, que fornecem desde estacas de madeira até tijolos.

> **Provedores de infraestrutura local**

Provedores informais em pequena escala que operam e fornecem sistemas de água, conexões elétricas entre outros.

4.5. SOCIEDADE CIVIL

> **Cidadãos/moradores**

Elemento central da habitação, considerando que a autoconstrução é a prática predominante em Moçambique. Não só financiam e constroem as suas casas, mas também participam em iniciativas de desenvolvimento da sua vizinhança e cidade.

> **Comunidades (em forma de associações ou não)**

As comunidades desempenham um papel importante na habitação e no desenvolvimento urbano, auxiliando na distribuição de terras, dando apoio técnico, e promovendo iniciativas no nível da vizinhança e da cidade (por exemplo, nas áreas rurais, iniciativas comunitárias são responsáveis pela gestão da infraestrutura de água).

> **Chefes de bairro**

Referência de liderança dentro das comunidades, as suas opiniões são muito respeitadas pelos membros, portanto, exercem grande influência no desenvolvimento urbano e de habitação.

> **ARPCs (Associações Rotativas de Poupança e Crédito)**

Grupos de indivíduos que concordam em se encontrar por um período de tempo determinado, com o objetivo de poupar e emprestar coletivamente, uma forma combinada de operação bancária e empréstimos coletivos de pessoa-para-pessoa. Conhecido localmente como "xitique", é uma prática comum em todo o país e uma fonte tradicional de fundos para construção de casas.

4.6. OUTROS (ORGANIZAÇÕES INTERNACIONAIS, ONGS, ASSOCIAÇÕES, ETC.)

ASSOCIAÇÕES

> **ANAMM (Associação Nacional dos Municípios de Moçambique) (www.anamm.org.mz)**

Organização sem fins lucrativos criada em 2004 que visa promover e defender os interesses das autarquias locais, promover a cooperação intermunicipal e representar as autarquias nas instituições nacionais, regionais e internacionais. Centra-se em cinco principais áreas, a saber: (a) desenvolvimento organizacional; (b) sustentabilidade financeira; (c) representatividade/inclusão; (d) treinamento (de membros); e (e) comunicação, lobby e defesa. Todos os 53 municípios de Moçambique são membros.

> **FME (Federação Moçambicana de Empreiteiros)**

Representa empresas de construção em Moçambique. Fundada em 2005, conta com cerca de 1.700 membros, porém de abrangência limitada (a maioria em Maputo).

> **GBCMZ (Conselho de Construção Verde de Moçambique)**

Criada em 2017, é uma instituição sem fins lucrativos com o fim de promover técnicas de construção e materiais ecológicos.

ORGANIZAÇÕES INTERNACIONAIS

> **ONU-Habitat - Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (unhabitat.org)**

A ONU-Habitat actua em Moçambique desde 2002, tendo como ponto focal o MOPHRH. Actualmente, a ONU-Habitat tem equipas em Maputo, Nampula e Quelimane, e projetos em sete províncias. Entre outros, os trabalhos abrangem as seguintes áreas: infraestrutura e planeamento urbano; redução do risco de desastres, reabilitação e promoção de resiliência urbana; melhoria da habitação e assentamentos informais; melhoria do acesso a serviços básicos; e vários treinamentos, estudos e apoio ao desenvolvimento de políticas para o Governo de Moçambique. No âmbito de habitação e assuntos relacionados, além do Perfil de Habitação, a UN-Habitat está de momento a concluir uma Estratégia Nacional de Habitação atualizada, a elaborar a fundamentação para uma Política Urbana Nacional, bem como a desenvolver o projeto "Casas Resilientes".

> **Banco Mundial (www.worldbank.org/en/country/mozambique)**

O Banco Mundial realizou projetos em diversas áreas urbanas e habitacionais, inclusive em saneamento, resistência ao risco de desastres, reassentamento e construção de habitação.

> **Cities Alliance**

Atualmente não tem nenhum projeto/programa ativo no país, mas está altamente envolvido em questões relacionadas à habitação.

> **GIZ (www.giz.de/en/worldwide/320.html)**

Como parte de seu programa sediado em Moçambique sobre “boa governança financeira ao nível local”, visando, entre outros, melhorar a arrecadação de receitas municipais, a GIZ está a providenciar apoio em finanças municipais, planeamento urbano e processos de cadastro de terras em Dondo, Gorongosa, Chimoio e Nhamatanda.

> **Reall (www.reall.net)**

Iniciativa sediada no Reino Unido que apoia empresas locais de desenvolvimento de moradias em mais de 15 países, ajudando-as a tornarem-se empresas dignas de investimento e, portanto, a superar a desconexão com grandes investidores.

> **We Effect (www.weeffect.org)**

Organização de desenvolvimento sueca cuja estratégia global (2018-2022) reconhece como principais áreas de intervenção o desenvolvimento rural sustentável e a habitação adequada. No que diz respeito à habitação, a We Effect apoia as organizações cooperativas de habitação para defender os direitos de moradia a comunidades rurais e de baixa renda.

> **CAHF (www.housingfinanceafrica.org)**

Grupo de pesquisa sul africano que trabalha em toda a África, focado em apoiar mecanismos

de financiamentos habitacionais. Publica relatórios anuais que contém dados locais sobre o financiamento da habitação. Realizou, recentemente, um estudo de “Crónicas de Habitação” em Moçambique, que incluiu a entrevista de mais de 200 famílias sobre o desenvolvimento incremental da habitação.

> **FSDMoç (www.fsdmoc.com)**

O “Financial Sector Deepening Moçambique” é uma iniciativa que busca entender e enfrentar os obstáculos nos mercados financeiros locais. Tem trabalhado em conjunto com o CAHF, no Projeto “Crónicas de Habitação”.

OUTRAS INICIATIVAS

> **Casa Minha, Nosso Bairro (www.casaminha.co/)**

Projeto de iniciativa privada com o objetivo de transformar o bairro de Polana Caniço em Maputo através de um negócio de natureza social que implica uma combinação de densificação, participação voluntária e prevenção de reassentamentos. É implementado pela Casa Minha Lda. em parceria com o Conselho Municipal de Maputo.

> **Casas Melhoradas (www.casasmelhoradas.com/)**

Projecto de revitalização de moradias e comunidades em Maputo.

> **Projecto Kaya Clinica**

Iniciativa piloto que busca ajudar a comunidade do bairro de George Dimitrov, em Maputo, a melhorar o gerenciamento de espaços urbanos e condições habitacionais.

“Aproximadamente 65% das 2.500 empresas formais no setor de construção em Moçambique realizam empreendimentos imobiliários.”

- > **Arquitectura sin Fronteras (Arquitetura sem Fronteiras) (www.asfes.org)**
Atualmente a desenvolver projetos de planeamento urbano, gestão do solo e saneamento.
- > **Ingeniería sin Fronteras (Engenharia sem Fronteiras) (www.isf.es)**
Realiza trabalhos de desenvolvimento de infraestrutura.

4.7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Moçambique conta com uma grande variedade de agentes associados ao desenvolvimento da habitação, incluindo órgãos governamentais, setor privado e sociedade civil, bem como organizações internacionais e ONGs. No entanto, para todos os casos, há uma clara tendência de concentração em Maputo: mesmo que algumas entidades governamentais (por exemplo, MOPHRH, FFH) tenham representantes regionais, esses possuem recursos e autonomia limitados.

Órgãos governamentais geralmente sofrem com a falta de recursos técnicos e financeiros. Os principais agentes na promoção de habitação e urbanização, DNUH e FFH, bem como os municípios, são particularmente afetados. Sendo um país vasto, com diferenças regionais significativas, Moçambique necessita de uma presença muito mais forte de tais órgãos a nível regional e local, o que poderia tornar possível enfrentar adequadamente os problemas de desenvolvimento. Além disso, a coordenação entre diferentes entidades é um pouco limitada (como se vê em mais detalhes nos capítulos temáticos), tornando ainda mais difícil o

desenvolvimento multissetorial da habitação.

O setor privado também enfrenta vários constrangimentos. Primeiro, a demanda por certos serviços e materiais é baixa devido à falta de capacidade de pagamento da maioria da população. Em segundo lugar, o crédito para investimento é severamente limitado. Finalmente, a infraestrutura do país, particularmente em relação à logística, aumenta consideravelmente os custos de produção e distribuição.

A sociedade civil é duramente afetada pelas limitações das entidades governamentais e do setor privado. Um governo fraco significa não ter assistência adequada do estado no acesso a terras e serviços públicos, nem apoio técnico na construção. Um setor privado frágil significa que não há acesso ao crédito para aquisição de habitação, materiais de construção, ou disponibilidade limitada de produtos.

Portanto, são necessárias melhorias em duas frentes principais. Por um lado, a capacidade das entidades governamentais, particularmente DNUH e FFH, deve ser fortalecida, juntamente com sua coordenação com outras entidades a nível nacional, regional e local. Por outro lado, são necessários esforços para melhorar as condições de desenvolvimento do setor privado, seja em construção ou em crédito. Com isso, o desenvolvimento da habitação, tanto pelas empresas de construção civil como pelos próprios cidadãos, irá beneficiar-se de um ambiente melhor para prosperar.

“A ONU-Habitat actua em Moçambique desde 2002, tendo como ponto focal o MOPHRH. Actualmente, a ONU-Habitat tem equipas em Maputo, Nampula e Quelimane, e projetos em sete províncias.”

OFERTA E ESTOQUE HABITACIONAL

“A provisão de habitação é normalmente realizada por uma mescla de desenvolvimentos de vários atores – no caso de Moçambique, tendo como o cidadão moçambicano como sua figura central.”



5. OFERTA E ESTOQUE HABITACIONAL

5.1 INTRODUÇÃO

A provisão de habitação é realizada geralmente por uma mescla de desenvolvimentos de vários atores. Em economias extremamente orientadas para o mercado, habitação é principalmente fornecida pelo setor privado. Em economias centralizadas, o estado desempenha um papel muito mais ativo. Moçambique vive um cenário muito particular neste contexto, já que ainda possui práticas do passado marxista enquanto se move para uma economia mais aberta. No entanto, tanto forças marxistas como capitalistas têm desempenhado um papel muito limitado até agora: o principal provedor de habitação em Moçambique é, de longe, o cidadão moçambicano.

Uma distinção importante a ser feita aqui é entre a habitação regular e a acessível (que objetiva um grupo-alvo). A habitação regular inclui unidades normais fornecidas pelo mercado e compradas pela parcela da população que pode pagar os preços de mercado e condições de financiamento (o que, no caso de Moçambique, como será discutido neste capítulo, é muito limitado). A habitação acessível compreende o resultado de uma estratégia com o objetivo de tornar a habitação acessível a grupos sociais específicos (geralmente os mais vulneráveis e de menor renda), normalmente através da intervenção estatal via subsídios ou provisão direta.

Este capítulo descreve planos recentes relacionados a políticas de promoção da habitação, características da oferta habitacional atual, bem como por quem habitação é fornecida em Moçambique.

5.2. POLÍTICAS DE PROMOÇÃO HABITACIONAL

Embora tenha sido apenas mencionada em planos de desenvolvimento anteriores, a promoção habitacional foi definida como uma área prioritária nos dois últimos Planos Quinquenais (2010-2014 e 2015-2019). O de 2010-2014 é particularmente contundente a este respeito, tendo a habitação como um aspeto abrangente no âmbito do desenvolvimento social e humano como parte da luta contra a pobreza. Este plano tinha como objetivo desenvolver 300 mil talhões infraestruturados e promover 100 mil unidades habitacionais até 2014. As ações propostas incluem:

- > Promoção do acesso a talhões infraestruturados e a títulos de terra, bem como à autoconstrução.
- > Promoção da construção de novas habitações, através de PPPs e aprimoramento de mecanismos de financiamento.
- > Melhoramento de assentamentos informais, incluindo a instalação de serviços básicos.
- > Desenvolvimento da coordenação institucional multissetorial.

Para o período 2015-2019, a habitação, juntamente com a juventude, mulheres, combatentes e empregos, são considerados temas prioritários de atenção. O objetivo estratégico visa aumentar a provisão e acesso ao abastecimento de água, saneamento, transporte, comunicação e habitação. Mais uma vez, o foco é dado à provisão de talhões infraestruturados e promoção de

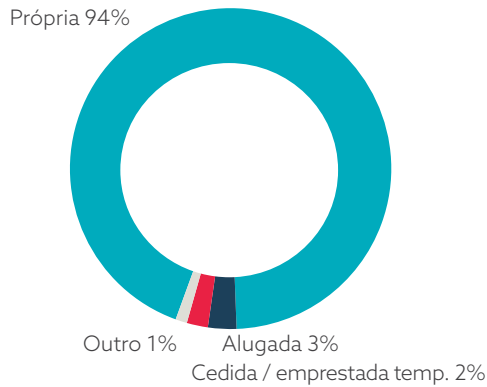
autoconstrução. Os objetivos propostos não são tão otimistas quando comparados ao período anterior: 200.500 novos talhões infraestruturados e 35.000 novas casas até 2019.

Nenhum desses objetivos foi cumprido. Segundo o que consta, apenas 1.922 casas foram entregues até o final de 2014. Embora mais progressos tenham sido observados na provisão de infraestruturas, os objetivos estabelecidos permanecem irrealistas devido às atuais condições institucionais e financeiras (CAHF, 2017).

5.3 OFERTA HABITACIONAL

Estima-se que Moçambique conte com cerca de 5 milhões de agregados familiares⁸ (INE, 2015). De acordo com o recenseamento nacional de 2007, 93,9% das pessoas vivem em suas próprias casas, apenas 2,9% em unidades de aluguer (no meio urbano o valor chega a 10%) e 2,1% em unidades cedidas ou emprestadas temporariamente. Os números atualizados (embora de uma amostragem menor) de 2014 mostram que a taxa de proprietários não mudou significativamente - 91,1% (INE, 2015). O número de sem-tetos é quase insignificante: apenas cerca de 0,017% das pessoas em Moçambique não tinham casa em 2007 (INE, 2007). Porém, deve-se notar que há a possibilidade de que este número esteja distorcido, pois pessoas sem moradia tendem a procurar ajuda de familiares e amigos, refletindo nos índices de superlotação (assunto discutido na seção 5.4).

⁸Agregado familiar corresponde a um grupo de indivíduos, unidos por laços familiares, que compartilham da mesma unidade habitacional. Neste estudo, para efeitos de estatística, este termo é usado de forma intercambiável com moradia.



As unidades em grandes centros urbanos apresentam características semelhantes tanto em termos de distribuição espacial quanto de morfologia. As habitações em áreas rurais, no entanto, diferem consideravelmente dependendo da região. No Sul, as casas são principalmente do tipo palhota circular, sem divisórias concretas entre quartos e a sala de estar; ainda há casas retangulares com uma única divisão entre quarto e sala de estar. Na região centro, as casas são de forma retangular e quadrangular, também sem separação clara entre os quartos e a prevalência de pequenas casas para cada membro da família. No Norte revelam-se diferentes tipologias, com predominância de construções quadradas e retangulares, mas com muitas partições e saídas (República de Moçambique: MOPHRH, 2009).

FIGURA 9. ONU-HABITAT CONSULTA A POPULAÇÃO DE VILA DE MUEDA



Não há dados detalhados sobre a oferta habitacional em termos de tipologia ou provedor. No entanto, uma visão geral dos principais envolvidos no processo é fornecida abaixo. Os detalhes sobre diferentes práticas de construção estão descritos no Capítulo 11.

AUTOCONSTRUÇÃO⁹ E O SETOR PRIVADO INFORMAL

É razoável supor que pelo menos 80% dos moradores (ou seja, aqueles que vivem em informalidade)

em Moçambique ergueram suas casas de forma autoconstruída. Isso significa que as pessoas, como indivíduos ou grupos, são responsáveis pelo planeamento e construção de suas habitações. A assistência técnica e laboral é feita através de pedreiros, geralmente contratados informalmente, e que normalmente não possuem qualificações formais e têm conhecimento limitado dos códigos de construção. Em Maputo, tem-se que os custos de autoconstrução são de aproximadamente USD 200-300/m², e USD 500-800/m² no caso da contratação

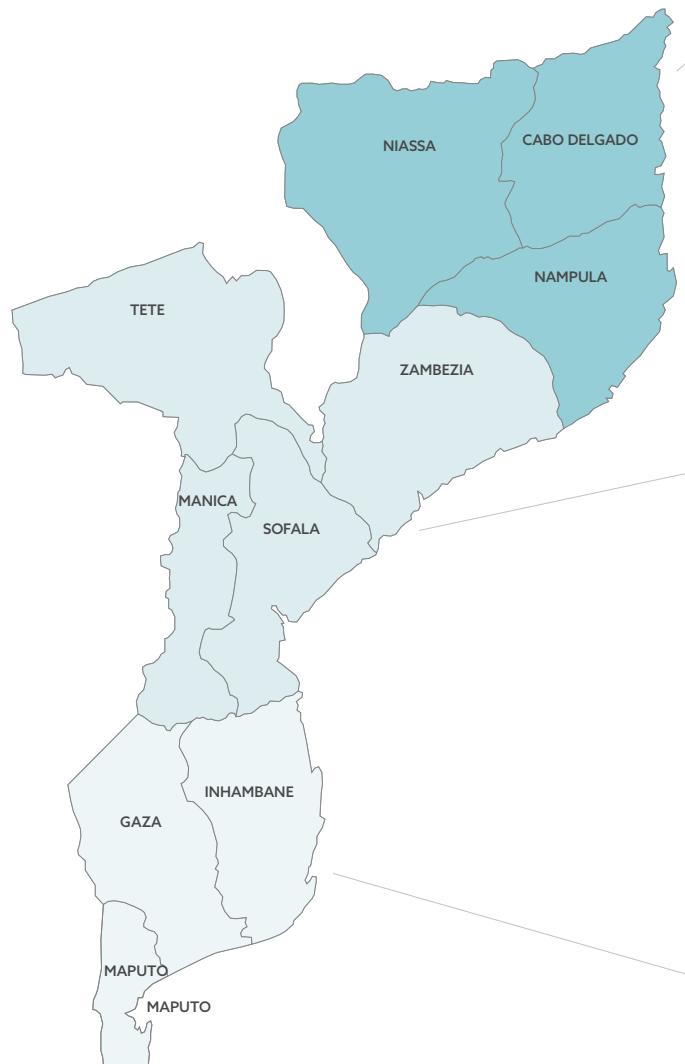


FIGURA 10. TIPOS DE HABITAÇÕES

ZONA NORTE



8.3. CASA NA ZONA NORTE



8.4. CASA MISTA

Características diferentes do sul e do centro, predominam construções quadrangulares e retangulares com muitas divisões e saídas na mesma casa.

A. PAREDES: bambus, estacas espaçadas com pedras e maticadas com adobe, blocos de adobe, tijolos queimados.

B. COBERTURA: capim, macúti, chapas de zinco

ZONA CENTRO



8.1. PALHOTA CIRCULAR



8.2. PALHOTA RETANGULAR

Casas do tipo quadrangular e retangular, não existem divisões claras entre quartos e sala. Há predominância de casas pequenas onde cada membro da família ergue a sua palhota.

A. PAREDES: blocos de adobe, estacas maticadas com argamassa de cimento ou adobe, tijolos queimados e blocos estabilizados de solo-cimento.

B. COBERTURA: capim, macúti e chapas de zinco.

ZONA URBANAS



8.5. FFH



8.6. BLOCOS DE APARTAMENTOS

Em geral, nas áreas urbanas as tipologias são quadradas ou retangulares e mais complexas no desenho interno.

Paredes: blocos de cimento e areia, tijolo cerâmico, bloco de solo-cimento, chapas de madeira e zinco.

Cobertura: laje de betão, telhas de microbetão, telha cerâmica, chapas de fibrocimento, chapas de zinco.

Pavimento: pavimento de argamassa de cimento revestido com mosaico hidráulico, tijoleira cerâmica, parquet de madeira, betonilha, etc.

⁹A autoconstrução implica tanto a construção que é realizada pelo próprio morador, como também a autogestão da construção pela contratação de trabalhadores informais ou formais da construção.

de pedreiros. Os prazos de autoconstrução variam drasticamente - de alguns meses a até 10 anos ou mais (ver Seção 11.4).

É importante notar que esta é uma prática comum não apenas em áreas rurais e assentamentos informais. Também são frequentes os desenvolvimentos em terras formalmente adquiridas (por exemplo, através de talhões infraestruturados fornecidos pelo FFH ou novos bairros desenvolvidos pelos municípios) realizados por grupos de maior renda.

A autoconstrução, apesar de apresentar-se como a alternativa mais acessível para a maioria dos moçambicanos, não está livre de constrangimentos. Os custos dos processos administrativos de legalização da propriedade, por exemplo, continuam proibitivos. Ainda, devido aos longos prazos de construção, há uma maior exposição à volatilidade dos preços dos materiais e não há a possibilidade de economias devido a compras de materiais em maior escala.

SETOR PÚBLICO

Historicamente, os dois principais atores estatais no gerenciamento e provisão de habitação a nível nacional são APIE e FFH. Entretanto, desde a alienação da maior parte do seu estoque desde a década de 1990, a APIE reduziu significativamente sua relevância neste cenário. O FFH foi criado em 1998 para direcionar os dividendos do comércio de habitações nacionalizadas para iniciativas de promoção de habitação social. No entanto, os principais clientes do FFH são funcionários públicos. Quando não adquirem talhões infraestruturados para construção autogeridas, o FFH fornece casas sob solicitação para entidades governamentais (por exemplo, delegados provinciais).

O FFH utiliza três abordagens principais para promover o desenvolvimento da habitação:

- > **Talhões infraestruturados:** provisão de parcelas, geralmente incluindo uma malha de ruas não pavimentadas (muitas vezes cobertas de argila compactada); parcelas demarcadas; conexões individuais de água e eletricidade.
- > **Unidades habitacionais completas:** talhões infraestruturados com casas e/ou apartamentos completos, tipos T1 a T3. Algumas unidades com expansões planejadas também foram fornecidas no passado, por exemplo em Dondo e Pemba.
- > **Crédito à habitação:** empréstimos subsidiados para reformas e finalização de habitações (programa

descontinuado em 2013) – mais detalhes na Seção 10.

Historicamente, talhões infraestruturados são, de longe, o modelo mais comum entregue pelo FFH. Quatro projetos em Pemba desde 2005, por exemplo, ofereceram pelo menos 1.000 lotes para construção de moradias. O preço atual de um lote de 600 m² é de cerca de 50.000 MT (USD 830), a ser pago no prazo de 1 ano.

Desde 2010, o FFH concentrou-se principalmente no apoio a parcerias com o setor privado, incluindo acordos com instituições financeiras. Isso implica basicamente que o FFH fornece terra e um ponto de acesso principal para serviços básicos (ou seja, eletricidade e água) do lado da oferta, e ajuda com condições negociadas de hipotecas do lado da demanda. Os parceiros incluem grandes grupos de construção, às vezes apoiados por investimentos estrangeiros (por exemplo, Portugal, África do Sul e Índia), responsáveis pelo projeto (embora com alguma influência do FFH) e pela construção de rede interna de serviços (FFH Cabo Delgado, 2017).

No entanto, mesmo com essa mudança de estratégia, o sucesso alcançado foi limitado. Desde então, um total de 11 mil moradias foram planejadas para serem construídas com o envolvimento do FFH. No entanto, até o final de 2015, apenas 800 unidades haviam sido concluídas, sendo 540 ocupadas (MzBetar, 2017). Além disso, a maioria dos projetos recentes do FFH foi interrompida pela recente crise econômica que afeta Moçambique. Isso inclui um projeto de edifícios de 4 andares em Tembue (Chimoio), que estava a ser construído pelo próprio FFH, bem como projetos em parceria com outras empresas, como é o caso de três empreendimentos em Pemba.

“Menos de 2% dos moçambicanos vive em habitações totalmente construídas com materiais convencionais (dados de 2007).”

TABELA 5. PROJETOS DO FFH DESDE 2010

EMPREENDIMENTO (LOCALIZAÇÃO)	ANO DE ARRANQUE	PARCEIROS	PROPRIETÁRIO*	HABITAÇÕES PREVISTAS	HABITAÇÕES CONCLUÍDAS (ATÉ 2015)	HABITAÇÕES OCUPADAS (ATÉ 2015)
MAPUTO						
Zintava	2016	-	FFH	80 T2 e 80 T3 Apart.	0	0
Matola	2015	MISAU	MISAU/FFH	32 Apart. e 4 Vivendas	32	0
Zimpeto	2015	Charlestrong	FFH/Charlestrong	240 Apart.	128	0
Intaka	2011	Henan Guoji	FFH- Henan Guoji	5 000	450	400
GAZA						
Massangena	2015	Governo Distrital	GD/FFH	12	0	0
Chongoene	2013	-	FFH	62	25	25
INHAMBANE						
Panda	2011	-	FFH	2	2	2
Massinga	2011	-	FFH	3	3	3
Mabote	2011	-	FFH	2	2	2
Inhassoro	2011	-	FFH	3	3	3
Vilanculos	2011	-	FFH	3	3	3
Inhambane	2011	-	FFH	4	4	4
Chamane	2013	-	FFH	50	25	25
SOFALA						
Dondo	2015	Imperio	Imperio	2 000	0	0
Dondo	2015	CIC	FFH/CIC	2 000	0	0
MANICA						
Bairro dos Heróis Moçambicanos	2012/2013 2014/2015	-	FFH	100	75	33
Bairro dos Heróis Moçambicanos	2016	-	FFH	32 Apart.	0	0
TETE						
Mpadwe	2016	Gov. Indiano	FFH	400 Apart.	0	0
ZAMBÉZIA						
Marrabo	2016	Gov. Indiano	FFH	400 Apart.	0	0
NAMPULA						
20 Distritos	2010	-	FFH	20	20	20
Nampula	2013	-	FFH	100	0	0
NIASSA						
Massengere	2013	-	FFH	25	15	0
Sanga	2013	UNILURIO	FFH	25	25	0
CABO DELGADO						
Pemba	2011	-	FFH	15	15	15
5 Distritos	2010	-	FFH	5	5	5
Mueda	2015	-	FFH	5	0	0
Pemba	2014	BAOBA	FFH	120	2	0
Pemba	2016	Gov. Indiano	FFH	400 Apart.	0	0

* Entidade que fica com o direito de venda e corre o risco respectivo
Fonte: MzBetar, 2017

Existem dois principais modelos de pagamento utilizados pelo FFH: curto prazo (ou seja, até um ano, com pagamento único ou em parcelas mensais, trimestrais ou semestrais) e a longo prazo (até 15 anos). Para o caso de Chimoio, estima-se que cerca de

50% dos compradores utilizem cada modelo.

Todo o dinheiro arrecadado nas vendas da propriedade do FFH é direcionado para a unidade nacional do FFH. A partir daí, é redistribuído para as delegações provinciais, de forma a minimizar assimetrias regionais.

¹⁰Deve-se notar que, de acordo com observações feitas nos planos nacionais de desenvolvimento e em campo, a habitação social é principalmente vista como a fornecida aos servidores públicos.

¹¹Refere-se ao direito de uso da terra (DUAT) - detalhes na Seção 9.2.

ALGUNS PROJETOS COM ENVOLVIMENTO DO FFH

VILA OLÍMPICA EM ZIMPETO, MAPUTO (2012): os apartamentos originalmente construídos para os Jogos Africanos de 2011 foram desenvolvidos pelo FFH. Foi elaborado um programa de “arrendamento-para-compra” dirigido a funcionários públicos e jovens (em parceria com o Conselho Nacional da Juventude) e os beneficiários foram selecionados através de um sorteio entre candidatos elegíveis. O FFH assinou um acordo com o Banco Único para gerenciar cobrança de pagamento: programa de arrendamento de 25 anos, com pagamentos mensais de cerca de 10.000 MT (USD 350 no momento), incluindo taxas de condomínio. A ocupação começou em janeiro de 2012.

INTAKA EM MATOLA (2012): parceria entre o FFH e o grupo Henan Guoji. O projeto incluiu 5.000 unidades variando entre USD 24.000 (para 32 m²) a USD 130.000 (para 151 m²). Foi feito um acordo com bancos comerciais - o Standard Bank, por exemplo, ofereceu um prazo de empréstimo de até 20 anos e financiamento de 90% do valor total. Entretanto, os pagamentos mensais sob estas condições estão entre USD 750 e 1.600.

HABITAÇÃO SOCIAL EM MARRACUENE (NORTE DE MAPUTO), DONDO (PERTO DA BEIRA) E NAMPULA: acordo entre o FFH e o Grupo Sanjose (empresa de construção) para a construção de um total de 1.500 unidades de habitação, tanto casas (de cerca de 90 m² na área, 51,42 m² construídos) quanto apartamentos (a partir de 70,65 m²). Os preços das casas deveriam começar em USD 30.000, mas possibilidades de pagamento para diferentes faixas de renda (a partir do quintil 1) foram consideradas. O projeto não avançou devido a restrições financeiras por parte da Sanjose. Contudo, mais de 10.000 pedidos para este projecto foram recebidos.

MUTAUNHA EM NAMPULA (2013): 100 casas financiadas através da venda de casas na Vila Olímpica. A primeira fase foi concluída, e espera-se que outros 240 apartamentos sejam construídos durante a segunda fase, no valor total de USD 30 milhões.

OUTROS:

Construção de casas em Tete (400 Unidades), Zambézia (400 unidades) e Cabo Delgado (400 unidades) como parte de um fundo de USD 217 milhões através de três linhas de crédito do governo indiano em 2013. As obras ainda não começaram. Figura 11. Projetos FFH

Fonte: (The World Bank, 2015; UN-Habitat, 2013; CAHF, 2017)

FIGURA 11. PROJETOS FFH



9.1. HERÓIS MOÇAMBICANOS, CHIMOIO. FONTE: JOOST MÖHLMANN



9.2. DONDO. FONTE: EVANDRO HOLZ



9.3. CASA MODELO, DONDO. FONTE: EVANDRO HOLZ



9.4. PROJECTO WIMBE I - CASA COM POSSIBILIDADE DE EXPANSÃO, PEMBA. FONTE: EVANDRO HOLZ

renda, com um custo de construção médio de USD 2,500/m². Com base no tipo de material utilizado (isto é, convencional), estima-se que menos de 1,5% do estoque habitacional deriva do setor privado formal. Embora a oferta de empreendedores imobiliários esteja a aumentar, a mesma ainda concentra-se principalmente nos grandes centros urbanos, particularmente em Maputo.

Recentes tentativas do setor privado em fornecer habitação para níveis de renda mais baixos não foram bem-sucedidas. O projeto Casa Jovem, em Maputo, por exemplo, que visava uma população jovem que ganhava pelo menos 25.000 MT mensais (atualmente USD 400), possui apenas 100 unidades completas das 2.000 previstas. Além disso, o preço final dos apartamentos é de pelo menos USD 25.000 no momento do lançamento, que de modo algum é acessível para os pobres moçambicanos (@Verdade Online, 2010).

Também tem sido observado um interesse externo no mercado imobiliário em Moçambique. Além das associações do FFH com empresas estrangeiras, por exemplo a empresa turca Akay Construction contactou o município de Maputo com a intenção de construir 5.000 casas em Zimpeto, Polana Caniço e Ka-tembe com um custo inicial de USD 70.000 (CAHF, 2017).

PROJETO DA REALL NA BEIRA

A Reall (em inglês: "Real Equity for All") é uma iniciativa baseada no Reino Unido que trabalha em apoiar, técnica e financeiramente, empresas locais de desenvolvimento de habitação em mais de 15 países, ajudando-as a tornarem-se empresas dignas de investimento e, portanto, conectando-as com investidores maiores. Em Moçambique, a Reall está a desenvolver um projeto na Beira. O primeiro passo do projeto inclui um estudo completo de demanda, coletando dados detalhados do mercado de habitação de preços acessíveis na área e trabalhando em estreita colaboração com potenciais clientes (cerca de 305). Desde novembro de 2017, a Reall trabalha com dois parceiros locais na concepção dos desenhos e construção do projeto. O empreendimento será localizado no bairro de Inhamizua, e incluirá um total de 100 unidades, variando entre casas individuais e unidades de apartamentos. Algumas unidades terão a opção de desenvolvimento incremental. O custo esperado pelas unidades de menor porte é de cerca de USD 10.000. Prevê-se que o pagamento ocorra em um período de 5 a 10 anos, com um adiantamento de 20%, no qual a abordagem de arrendamento-para-compra poderá ser usada (Reall, Beira, 2017).

ALUGUER DE HABITAÇÕES

De acordo com o Censo de 2007, menos de 3% dos moçambicanos alugam o local onde moram. Embora ainda não tenha sido desenvolvido, o aluguer é cada vez mais visto como uma opção para ambos grupos

de alta e baixa renda, especialmente devido aos altos custos de construção. Um estudo realizado pela Reall na Beira revelou que até 44% das pessoas nos bairros pesquisados atualmente aluga a habitação em que reside, apesar da grande maioria (88%) fazê-lo informalmente (Reall, 2016). Em vários bairros informais (p. ex. Bairro 16 de Junho em Chimoio), a construção de unidades habitacionais adicionais dentro de uma parcela existente para o futuro aluguer não é incomum. A APIE, apesar de ter alienado a maior parte do seu estoque, ainda desempenha um papel fundamental neste setor – embora os alugueres estejam muito abaixo dos preços do mercado.

Em cidades maiores, particularmente em Maputo, a alta demanda para aluguer (com uma quantidade significativa sendo por expatriados) tem causado uma grande alta de preços. Propriedades no mercado de luxo no centro de Maputo são encontradas por valores entre USD 1.000 e USD 10.000 por mês. Para rendas mais baixas, por outro lado, há unidades de USD 100 a USD 300 em assentamentos informais (CAHF, 2017). Os projetos do FFH também vivenciam esta mudança: em Dondo, uma casa construída pelo FFH em 2004 a um aluguer de aproximadamente 3.000 MT (USD 50) por mês.

REASSENTAMENTO

Embora em Moçambique geralmente ocorra como resultado de grandes projetos de infraestrutura ou por exposição a riscos de desastre, reassentamento pode incorrer em números significativos. Dependendo da natureza do reassentamento e/ou acordo entre as partes, ele pode ser conduzido por entidades governamentais ou privadas. Para este último, a empresa interessada em se estabelecer em uma área específica paga pelo processo de reinstalação, sob supervisão do governo. Alguns dos projetos recentes incluem o reassentamento de 736 famílias devido a uma mina de carvão em Benga (Tete), outros 1.000 em um projeto similar em Moatize (Tete) em 2009, mais de 5.000 devido a um novo projeto de gás natural em Palma (Cabo Delgado) e 600 devido à construção da barragem Moamba-Major (Maputo) a partir de 2017.

Em Beira, foi realizado um reassentamento de moradores afetados pelo aumento dos canais de drenagem para minimizar inundações. Um dos assentamentos incluiu 21 novas casas, com flexibilidade para acomodar alguns pedidos particulares dos residentes. No entanto, os seus custos revelaram-se proibitivos se fossem vendidos ao público em geral – cerca de USD 3 milhões no total, ou USD 140.000 por unidade.

Em Pemba, foi necessário o reassentamento de pessoas que moravam em áreas de alto risco de deslizamentos de terra (Chibuabware, dentro do bairro de Cariacó). Nesse caso, os moradores que perderam suas casas receberam um terreno e materiais de construção. A

área de reassentamento escolhida, no entanto, está longe da cidade (muito além do local de residência original), que acabou por levar alguns dos deslocados a reconstruir suas casas em Chibuabuare, mantendo também a nova casa na área de reassentamento.

GEMAS ABANDONADAS DE MOÇAMBIQUE

Em Moçambique, não é difícil notar uma quantidade significativa de edifícios abandonados. Estes aparecem em formas variadas: antigos postos policiais, lojas, instalações turísticas, outros antigos edifícios governamentais e pequenas casas (que podem parecer abandonadas, mas simplesmente encontram-se sob lenta construção). As razões para o abandono variam: de hotéis que apostam no influxo de turistas que nunca vieram, de problemas financeiros durante a construção, aos efeitos da guerra civil. Curiosamente, a maioria deles, apesar de encontrarem-se perto de habitações existentes, não são usadas nem invadidas pelos cidadãos. Os motivos também são diversos: dos altos custos de manutenção de tais estruturas (por exemplo, mesmo reparar as janelas pode ser caro para famílias mais pobres), risco de colapso a simples rejeição da utilização de antigos edifícios coloniais.

Algumas das estruturas abandonadas mais famosas são hotéis – como os seguintes:

- > **Grande Hotel na Beira:** uma vez o hotel mais luxuoso da África, inaugurado em 1955, foi fechado aos hóspedes em 1963, servindo para fins militares durante a guerra civil. Atualmente, ele é ocupado por cerca de 600 famílias.
- > **Xai-Xai Hotel em Xai-Xai:** abandonado durante a guerra civil, permanece desocupado.
- > **Hotel Don Carlos e Estoril na Beira:** pouca informação histórica disponível. Já foram invadidos por locais, mas as famílias foram removidas há cerca de 10 anos.

“Em Moçambique, não é difícil notar uma quantidade significativa de edifícios abandonados. Estes aparecem em formas variadas: antigos postos policiais, lojas, instalações turísticas, outros antigos edifícios governamentais e pequenas casas (que podem parecer abandonadas, mas simplesmente encontram-se sob lenta construção).”

FIGURA 12. EDIFÍCIOS ABANDONADOS



11.1. HOTEL ESTORIL, BEIRA. FONTE: EVANDRO HOLZ



11.2. GRANDE HOTEL, BEIRA. FONTE: EVANDRO HOLZ



11.3. HOTEL XAI-XAI. FONTE: EVANDRO HOLZ



11.4. REUSO DE EDIFÍCIO ABANDONADO COMO POSTO
FONTE: JOOST MÖHLMANN

5.4 CONDIÇÕES HABITACIONAIS

De acordo com o censo de 2007, apenas cerca de 1,6% da população em Moçambique vive em habitações totalmente construídas com materiais convencionais (por exemplo: concreto, tijolos, telhas). O tipo de habitação predominante é a palhota (casas de tipo cabana), que representa um pouco mais de 2/3 das habitações, enquanto casas mistas (mistura de materiais convencionais e tradicionais) e casas básicas abrangem 17% e 11,4%, respetivamente. Naturalmente, as palhotas predominam principalmente nas áreas rurais (até 80%), enquanto uma mistura de moradias básicas, de material misto e convencional somam cerca de 65% das unidades urbanas.

As unidades de tipo apartamento só são relevantes na cidade de Maputo (cerca de 10%).

No entanto, um aumento no uso de materiais duráveis pode ser observado nos últimos 10 anos. Quanto aos materiais utilizados nas paredes, por exemplo, houve um incremento no uso de blocos de 17,9% para 26,3%. Em relação à cobertura, observou-se um aumento maior no uso de zinco - de 26 a 35%. Tais melhorias foram observadas em níveis semelhantes para todos os quintis de renda. Mais uma vez, observam-se diferenças regionais significativas: enquanto Maputo possui mais de 90% de paredes e coberturas em materiais duráveis, a maioria das outras regiões está bem abaixo de 50% (INE, 2015).

GRÁFICO 10. MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO USADOS NAS PAREDES

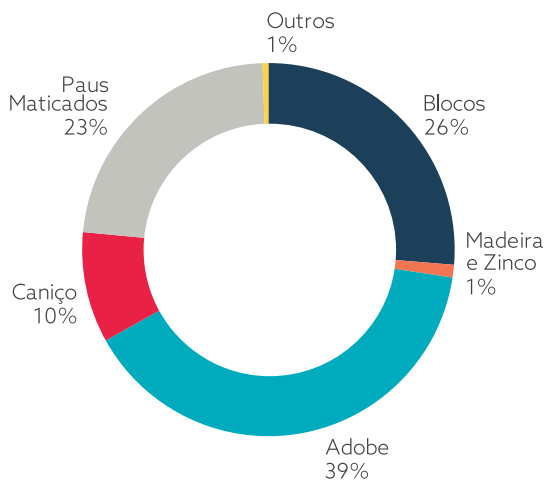


GRÁFICO 11. MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO USADOS NA COBERTURA

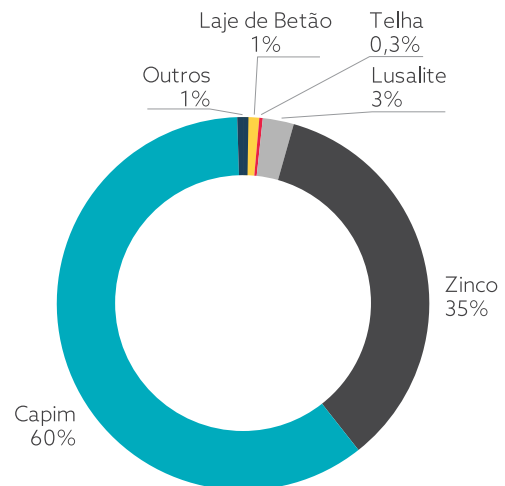


GRÁFICO 12. USO DE MATERIAL CONVENCIONAL POR QUINTIL DE RENDA

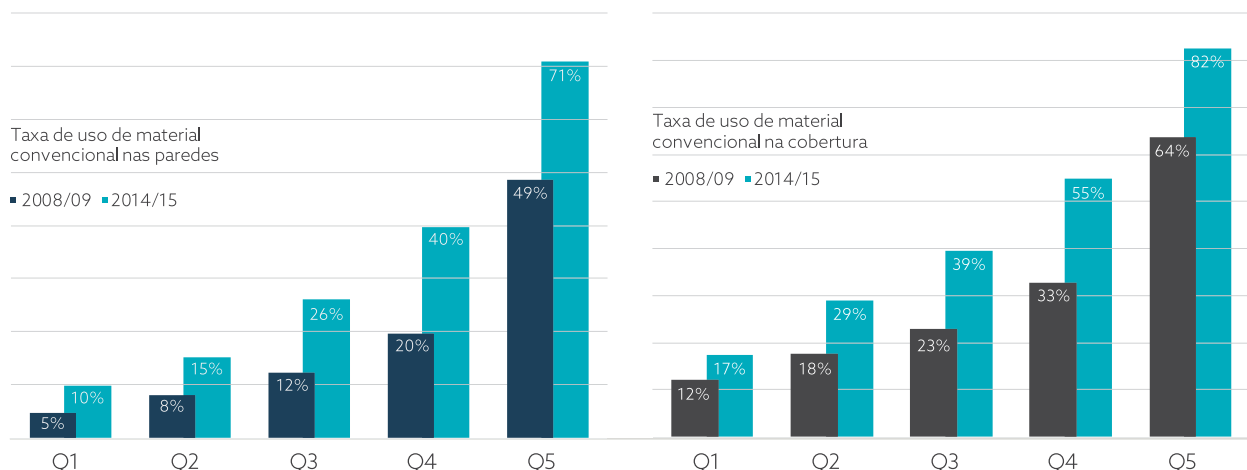


GRÁFICO 13. USO DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO NAS PAREDES POR ÁREA DE RESIDÊNCIA

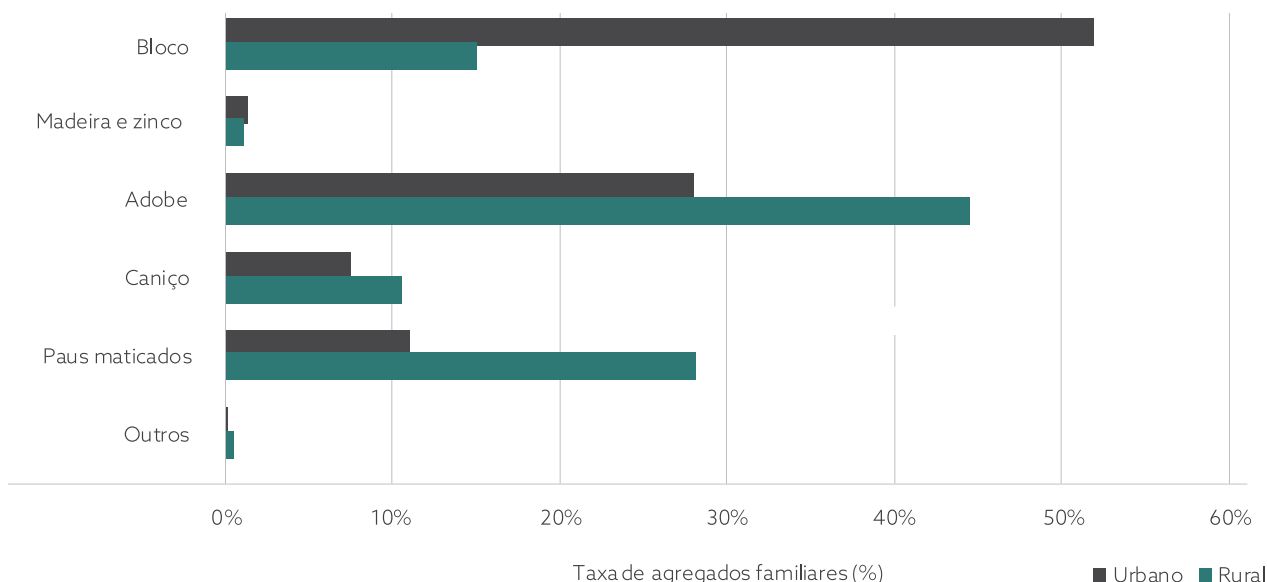


GRÁFICO 14. TIPO DE HABITAÇÃO

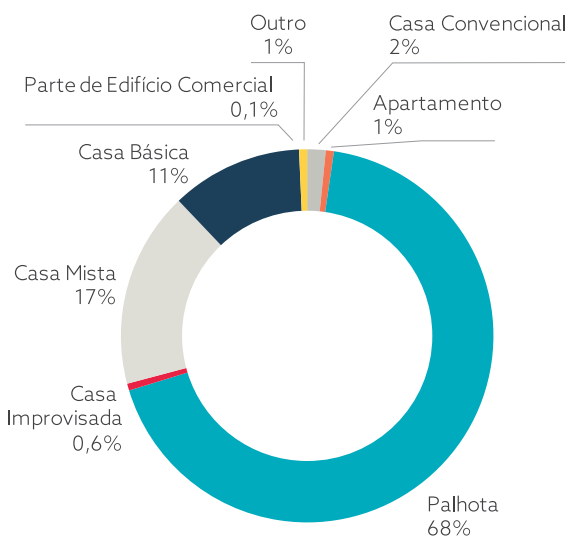


TABELA 6. PROPORÇÃO DA POPULAÇÃO QUE RESIDE EM ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

ANO	1990	1995	2000	2005	2010	2014
%	75,6	76,9	78,2	79,5	80,5	80,3

Fonte: UN-Habitat (2016)

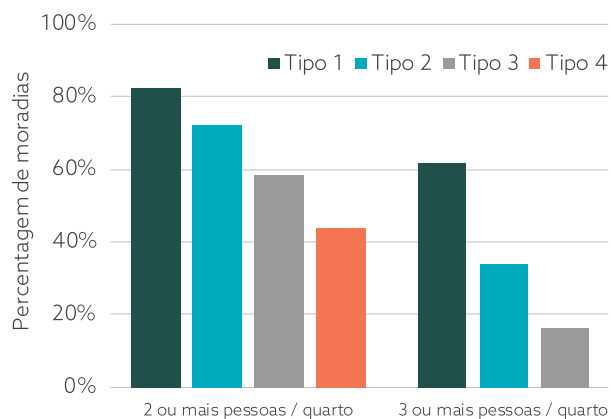
O número médio de moradores por domicílio é de aproximadamente cinco, sem diferença significativa entre áreas urbanas e rurais. Algumas diferenças regionais na composição familiar podem ser observadas - por exemplo, os números das províncias centrais de Sofala e Manica são aproximadamente 5,9 e 5,8 respetivamente, evidenciando a necessidade de abordagens flexíveis que respeitem as particularidades locais (INE, 2015). Cerca de 75% das famílias compartilham quartos com pelo menos uma pessoa, enquanto 45% compartilham com pelo menos outras duas pessoas, o que, de acordo com as recomendações da UN-Habitat, pode ser considerado como superlotação (INE, 2007).

TABELA 7. NÚMERO DE MEMBROS NOS AGREGADOS FAMILIARES

Característica	NÚMERO DE MEMBROS					Número total	Número médio de membros
	1	2	3-4	5-6	7+		
ÁREA DE RESIDÊNCIA							
Urbana	6%	9%	29%	31%	26%	1 549 234	5,1
Rural	6%	11%	30%	29%	24%	3 508 973	4,9
SEXO DO CHEFE							
Homem	4%	9%	29%	32%	28%	3 616 536	5,3
Mulher	13%	14%	34%	24%	15%	1 441 671	4,2
Total	6%	10%	30%	30%	24%	5 058 207	5,0

Fonte: INE, 2015

GRÁFICO 15. SUPERLOTAÇÃO



INICIATIVAS PARA MELHORIA NA HABITAÇÃO

CASAS MELHORADAS

Projeto de pesquisa sobre habitação para grupos de baixa renda nas favelas de Maputo com triplo foco: (a) desenvolver métodos alternativos de construção para melhorar a qualidade e diminuir o custo da habitação; (b) desenvolver tipologias de habitação que utilizem espaço e infraestrutura de forma mais sustentável; e (c) engajar na construção de habitações de aluguer acessíveis através de parcerias públicas e privadas para aumentar o impacto do projeto.

PROJECTO KAYA CLÍNICA

Iniciado em 2016, é uma iniciativa colaborativa piloto entre a Universidade Espanhola de A Coruña e a Universidade Eduardo Mondlane, destinada a ajudar a comunidade local no bairro de George Dimitrov em Maputo (também conhecido como Benfica) para melhorar a gestão de espaços urbanos e condições de habitação utilizando técnicas e mecanismos acessíveis.

“Em Moçambique, não é difícil notar uma quantidade significativa de edifícios abandonados. Estes aparecem em formas variadas: antigos postos policiais, lojas, instalações turísticas, outros antigos edifícios governamentais e pequenas casas (que podem parecer abandonadas, mas simplesmente encontram-se sob lenta construção).”

De acordo com pesquisa de mercado realizada pela Reall com 254 moradores da Beira, a grande maioria entende que conexão da rede de água e eletricidade, uma cozinha e uma casa de banho internas como elementos prioritários em uma habitação. Em segundo lugar, vem pintura, portas internas, piso cerâmico e o teto. Finalmente, a existência de uma machamba ou o uso de um piso de cimento são vistos como os de menor prioridade (Reall, 2016).

5.5 QUESTÕES TRANSVERSAIS

Embora as mulheres sejam chefes de família em cerca de 30% dos casos, em média elas tendem a viver em condições ligeiramente piores do que os homens. Por exemplo, a liderança feminina é a mais baixa em casas convencionais (24%) e apartamentos (25%), e maior para tipos tradicionais. No entanto, mulheres sofrem menos com falta de abrigo, representando cerca de 38% das pessoas nessa condição (INE, 2007).

Um cenário semelhante pode ser observado entre a população abaixo dos 24 anos de idade que se encontra em posição de chefe de família. Embora globalmente seja o caso de cerca de 13% das casas, é muito mais prevalente em palhotas e casas improvisadas (14% em ambos) do que em convencionais (cerca de 5%). A maior parte dos jovens que são chefes da família são homens (cerca de 68%). Não há dados sobre o HIV associado ao fornecimento de habitação.

5.6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A oferta de habitação em Moçambique não é diversificada. Em suma, ela é composta em grande parte por iniciativas de auto-construção individual ou coletiva; um estoque de casas da época colonial; e novos projetos para a classe média alta e alta (que ainda está desatendida). Além disso, algumas habitações foram fornecidas em projetos relacionados ao FFH, porém em uma extensão muito limitada.

É improvável que este cenário mude significativamente em um futuro próximo. Embora a maioria da população não possa pagar as casas fornecidas pelo mercado formal (como é visto no próximo capítulo), o sucesso do FFH em fornecer habitação realmente acessível é limitado, e nenhum novo ator que possa trabalhar em uma escala significativa neste âmbito é esperado no curto prazo. Vários fatores têm impedido este processo, desde a falta de acesso a terras adequadas, à impossibilidade de construir casas a um custo significativamente inferior ao mercado devido a ineficiências e altos custos de materiais, entre outros.

Portanto, os esforços devem ser direcionados a (a) auxiliar na melhoria da oferta atual de habitação e (b) autoconstrução de unidades de habitação melhoradas. Paralelamente, medidas institucionais, como uma revisão da legislação em termos de permissões de construção, códigos de construção e aluguer, podem ajudar a desenvolver o setor privado e o mercado de aluguer.

¹²Casa básica é uma unidade habitacional que só tem quarto(s) e não tem casa de banho nem cozinha. Pode ser também um conjunto de quartos que utilizam os mesmos serviços (casa de banho, cozinha e água).

NECESSIDADE E DEMANDA DE HABITAÇÃO

“A necessidade e a demanda de habitação em Moçambique derivam tanto da necessidade de melhorar e/ou substituir parte do parque imobiliário atual que não esteja em condições apropriadas, quanto do crescimento natural da população e o processo de migração rural-urbana.”



6. NECESSIDADE E DEMANDA DE HABITAÇÃO

6.1. INTRODUÇÃO

A necessidade e a demanda de habitação em Moçambique derivam de uma série de fatores. Primeiramente, da necessidade de melhorar e/ou substituir parte do parque imobiliário atual que não esteja em condições apropriadas. Em segundo lugar, do crescimento natural da população, particularmente em áreas urbanas. Finalmente, há um processo de migração rural-urbana, o qual, apesar de apresentar taxas baixas, certamente aumentará substancialmente se a economia melhorar.

Aqui é importante destacar que a necessidade de habitação difere da demanda. A necessidade refere-se ao número real de pessoas que precisam de habitação, por uma razão ou outra. A demanda indica a capacidade e a vontade ou a capacidade da população de pagar por uma nova casa. Portanto, esta última é muito mais difícil de se determinar, a menos que sejam realizadas pesquisas específicas mais profundas, incluindo informações sobre preferências culturais, expectativas de habitação, locais de eleição, etc.

6.2. NECESSIDADE DE HABITAÇÃO

A avaliação das necessidades de habitação requer estimativas de:

- > Projeções de formação de novos domicílios durante um período específico e a média anual respetiva.
- > Um aporte para a substituição de unidades habitacionais existentes de baixa qualidade ou obsoletas.
- > Uma estimativa do número de unidades necessárias para aliviar a superlotação.

Estima-se que o estoque de habitação em Moçambique em 2017 seja de 5.388.796 unidades, das

quais 1.771.659 estão em áreas urbanas e 3.617.137 em zonas rurais. Isso é calculado considerando uma população de 27.128.530, e uma média de 5.1 pessoas por habitação para áreas rurais e 4.9 para as urbanas (INE, 2017, 2015).

O crescimento médio da população urbana é estimado em torno de 3,5%, enquanto as áreas rurais crescerão a uma taxa de 1,50% até 2050 (UN DESA, 2014). Diante disso, um total de mais de 6 milhões de unidades de habitação adicionais serão necessárias em 2050, 3.741.643 em áreas urbanas e 2.294.998 em áreas rurais. Isso representa uma média anual de 182.929 novas unidades habitacionais (113.383 e 69.545 para áreas urbanas e rurais, respetivamente).

TABELA 8. NECESSIDADES HABITACIONAIS DEVIDO AO CRESCIMENTO DA POPULAÇÃO

PERÍODO	ÁREAS URBANAS			ÁREAS RURAIS			TOTALS	
	Aumento da população	Moradias adicionais	Média anual	Aumento da população	Moradias adicionais	Média anual	Moradias adicionais	Média anual
2017-2020	943 795	192 611	64 204	842 648	165 225	55 075	357 836	119 279
2021-2030	3 951 982	806 527	80 653	3 096 840	607 224	60 722	1 413 751	141 375
2031-2040	5 574 662	1 137 686	113 769	3 594 009	704 708	70 471	1 842 394	184 240
2041-2050	7 863 611	1 604 819	160 482	4 170 995	817 842	81 784	2 422 661	242 266
TOTALS	18 334 050	3 741 643	113 383	11 704 492	182 929	182 929	182 929	182 929

No que diz respeito à substituição de unidades precárias, o FFH estima um déficit atual de dois milhões de unidades habitacionais. No entanto, esses dados devem ser tratados com cautela, pois a fundamentação por trás desses números não está disponível. Um método alternativo seria considerar a substituição de todas as moradias consideradas não permanentes (ou seja, de materiais típicos). Isso não

seria realista, pois implicaria a substituição de pelo menos 2/3 do estoque habitacional atual até 2050. Outra opção é estimar a reposição com base na vida útil média de uma habitação. Assim, se considerarmos 50 anos, por exemplo, 2% das unidades do estoque atual seriam substituídas anualmente. Neste caso, um total de 5.318.812 deverá ser substituído até 2050 (cerca de 161.176 por ano).

TABELA 9. NECESSIDADES HABITACIONAIS DEVIDO A SUBSTITUIÇÃO E SUPERLOTAÇÃO

PERÍODO	ÁREAS URBANAS			ÁREAS RURAIS			TOTAIS	
	Substituição	Superlotação	Média anual	Substituição	Superlotação	Média anual	Moradias novas/ substituídas	Média anual
2017-2020	113 916	48 153	54 023	223 604	104 854	109 486	490 527	163 509
2021-2030	477 003	201 633	67 863	821 776	385 354	120 713	1 885 766	188 576
2031-2040	672 860	284 421	95 728	953 704	447 217	140 092	2 358 202	235 820
2041-2050	949 135	401 204	135 034	1 106 813	519 017	162 583	2 976 169	297 617
TOTAIS	2 212 914	935 411	95 404	3 105 897	1 456 442	138 253	7 710 664	233 657

Em termos de superlotação, a ONU-Habitat entende que ela ocorre quando há mais de duas pessoas que ocupam um espaço de 3,5 por 3,5 m. Não há dados sobre o tamanho de quarto disponíveis em Moçambique, mas cerca de 45% das casas têm três ou mais pessoas a compartilhar um quarto, e o número médio de quartos em áreas urbanas é de 1,96,

enquanto que em áreas rurais é de 1,56. Considerando que a superlotação poderia ser gradualmente atenuada a partir do desenvolvimento de novas unidades de habitação para o novo crescimento populacional, um total de cerca de 2,5 milhões de unidades seria necessário até 2050.

TABELA 10. NECESSIDADES HABITACIONAIS - RESUMO

PERÍODO	ÁREAS URBANAS		ÁREAS RURAIS		TOTAIS	
	Moradias novas /substituídas	Média anual	Moradias novas /substituídas	Média anual	Moradias novas / substituídas	Média anual
2017-2020	354 680	118 227	493 683	164 561	848 363	282 788
2021-2030	1 485 163	148 516	1 814 354	181 435	3 299 517	329 951
2031-2040	2 094 967	209 497	2 105 629	210 563	4 200 596	420.06
2041-2050	2 955 158	295 516	2 443 672	244 367	5 398 830	539 883
TOTAIS	6 889 968	208 787	6 857 338	207 798	13 747 306	416 585

“Estima-se que sejam necessárias mais de 13,5 milhões de moradias para suprir as necessidades habitacionais em Moçambique até 2050, em uma média de mais de 400.000 unidades por ano.”

6.3. RENDA E ACESSIBILIDADE

A maioria dos moçambicanos ganha menos de USD 60 por mês (USD 720/ano), enquanto o salário mínimo oficial fica em torno desse mesmo valor (3.642 MT). No entanto, para fins de habitação, o uso do rendimento familiar é mais apropriado, já que, frequentemente, os custos de habitação são compartilhados entre os membros da família. Os resultados da pesquisa indicam que o rendimento mensal familiar médio, com base no consumo nas áreas urbanas, é de cerca de 11.889 MT (USD 200/mês, USD 2.400/ano) e 4.654 MT (USD 75/mês, USD 900/ano) nas áreas rurais.

Em média, 25,4% das despesas dos moradores urbanos estão relacionadas à habitação : os quintis de menor renda (1 a 3) usam cerca de 20% de seus rendimentos, enquanto o quintil 5 usa cerca de 1/3 de sua renda (INE, 2015). A regra geral, amplamente utilizada para a acessibilidade da habitação, é de 30% da renda familiar (mais do que isso é considerado impraticável), mas é importante notar que é muito mais provável que o fato dos moçambicanos pobres usarem apenas 20% da renda esteja relacionado à sua capacidade do que à sua vontade de pagar.

TABELA 11. DESPESAS PER CAPITA E POR AGREGADO

	PER CAPITA		POR AGREGADO FAMILIAR			
	Despesas (MZN)		Despesas (MZN)		Despesas (USD)	
	2008/09	2014/15	2008/09	2014/15	2008/09	2014/15
Quintil 1	MZN 222	MZN 427	MZN 1 110	MZN 2 135	USD 46	USD 36
Quintil 2	MZN 371	MZN 743	MZN 1 855	MZN 3 715	USD 77	USD 62
Quintil 3	MZN 485	MZN 1 118	MZN 2 425	MZN 5 590	USD 101	USD 93
Quintil 4	MZN 647	MZN 1 776	MZN 3 235	MZN 8 880	USD 135	USD 148
Quintil 5	MZN 1 487	MZN 5 812	MZN 7 435	MZN 29 060	USD 310	USD 484
Média	MZN 721	MZN 1 406	MZN 3 605	MZN 7 030	USD 150	USD 117

Fonte: INE, 2015

USD 1 = MZN 24 (2008/09)

USD 1 = MZN 60 (2014/15)

TABELA 12. TIPOS DE DESPESA POR QUINTIL DE RENDA

DIVISÃO DE DESPESAS	QUINTIL 1	QUINTIL 2	QUINTIL 3	QUINTIL 4	QUINTIL 5	MÉDIA NACIONAL
Habitação, água, eletricidade, gás e outros combustíveis	19,0%	18,6%	19,4%	23,7%	32,0%	25,4%
Mobiliário, artigos de decoração, equipamento doméstico e manutenção da corrente da habitação	2,7%	3,1%	3,6%	4,1%	5,6%	4,4%
Saúde	0,5%	0,4%	0,4%	0,4%	2,5%	1,3%
Transporte	2,3%	3,4%	5,1%	7,9%	15,9%	9,7%
Comunicações	2,1%	2,7%	3,5%	4,4%	5,1%	4,1%
Educação	0,1%	0,2%	0,2%	0,7%	2,2%	1,1%
Consumíveis (produtos alimentares e vestuário)	68,8%	65,7%	59,3%	47,0%	20,3%	42,2%
Actividades de lazer	4,6%	6,0%	8,5%	11,8%	16,4%	11,8%

Fonte: INE, 2015

Considerando estes níveis de despesas, o morador urbano médio poderia dispor cerca de 3.000 MT (USD 50) mensalmente por uma hipoteca ou para alugar uma habitação. Com as taxas de juros atuais (cerca de 20%), isso significaria que a maioria dos moçambicanos só poderia pagar uma unidade que custa menos de 600.000 MT (USD 10.000). No entanto, o custo da unidade de habitação formal, mais barata, recém-construída, em Moçambique, gira em torno de 3.300.000 MT (USD 55,000),

exigindo um pagamento mensal mínimo de 36.000 MT (USD 600). Como consequência, menos de 1% dos moçambicanos poderiam pagar até 1.800.000 MT (USD 30.000) por uma casa. Mesmo no caso de uma queda nas taxas de juros para 14%, apenas 3% da população arcaria com tal montante. Portanto, os preços indicativos para as diferentes faixas de renda diminuem consideravelmente abaixo disso – o 3º quintil, por exemplo, só pode pagar por uma unidade de 900.000 MT (USD 15,000).

¹³Incluindo moradia, água, eletricidade, gás e outros combustíveis¹⁴De fato, de acordo com a pesquisa realizada pela Reall na Beira (2016), a maioria dos entrevistados respondeu que poderia dispor entre 2.100 MT (USD 35) e 6.000 MT (USD 100) por mês para o pagamento de uma casa ou de aluguer.¹⁵Por uma unidade de cerca de 65m², construída por uma das maiores empresas de construção.

TABELA 13. PERCENTAGEM DE FAMÍLIAS QUE PODEM PAGAR UNIDADES HABITACIONAIS COM BASE NAS CONDIÇÕES ATUAIS DO MERCADO

CUSTO DA MORADIA			
Taxa de juros	1.200.000 MT (USD 20.000)	1.500.000 MT (USD 25.000)	1.800.000 MT (USD 30.000)
20%	4%	<1%	<1%
14%	8%	5%	3%

Fonte: MzBetar, 2017

TABELA 14. PREÇOS INDICATIVOS DE MORADIA POR FAIXA DE RENDA

FAIXA DE RENDA ANUAL					
	< 96.000 MT (USD 1.600)	96.000 - 216.000 MT (USD 1.600 - 3.600)	216.000 - 480.000 MT (USD 3.600 - 8.000)	480.000 - 1.380.000 MT (USD 8.000 - 23.000)	> 1.380.000 MT (USD 23.000)
Preço de moradia	120.000 MT (USD 2.000)	600.000 MT (USD 10.000)	900.000 MT (USD 15.000)	3.600.000 MT (USD 60.000)	6.000.000 MT (USD 100.000)

Fonte: CAHF, 2017

Um cenário semelhante é visto no mercado de aluguer, uma vez que o preço médio de arrendamento de uma unidade formal é de USD 600 (CAHF, 2017). Contudo, com base nos dados acima, o morador urbano médio poderia pagar um máximo de USD 70 mensalmente em custos de habitação (cerca de um terço da renda média de USD 200). Mesmo para a renda média do quintil 5, que é inferior a USD 500, isso é inacessível. Assim, os preços indicativos de aluguer variam de USD 40 a USD 200 para os três quintis mais baixos.

O mercado habitacional em Maputo inclui dois sub-mercados: o de casas “duráveis” (de materiais convencionais) e casas “não-duráveis” (de materiais tradicionais). Enquanto as primeiras têm um custo entre 10 mil e 145 mil MT por m², as segundas custam entre 3 mil e 41 mil MT por m² (The World Bank, 2017).

Em uma visão ainda mais detalhada no centro da cidade de Maputo, tem-se que o preço de um apartamento tipo T1 está na faixa de 9 milhões MT (USD 153 mil), enquanto um T2 varia entre 16 milhões MT (USD 270 mil) no bairro da COOP até 21 milhões de MT (USD 350 mil) em Polana Cimento A; para apartamentos T3 e T4, os valores variam entre 23 milhões MT (USD 378 mil), também na COOP, até quase 70 milhões de MT (USD 1,122 milhões) em Sommerschild (Prime Yield, n.d.).

“Com as condições atuais de mercado, menos de 1% dos moçambicanos pode pagar por uma casa de USD 30.000.”

TABELA 15. PREÇOS INDICATIVOS DE ARRENDAMENTO POR FAIXA DE RENDA

FAIXA DE RENDA ANUAL					
	< 96.000 MT (USD 1.600)	96.000 - 216.000 MT (USD 1.600 - 3.600)	216.000 - 480.000 MT (USD 3.600 - 8.000)	480.000 - 1.380.000 MT (USD 8.000 - 23.000)	> 1.380.000 MT (USD 23.000)
Arrendamento (mensal)	2.400 MT (USD 40)	6.000 MT (USD 100)	12.000 MT (USD 200)	36.000 MT (USD 600)	60.000 MT (USD 1.000)

Fonte: CAHF, 2017

Uma forma mais fácil para dar acessibilidade à habitação encontra-se na construção incremental.

Um talhão infraestruturado por um projeto do FFH (de 600 m², com estrada de terra e conexões individuais de água e eletricidade), por exemplo, custa cerca de 55.000 MT (USD 900) (FFH Cabo Delgado, 2017). Uma casa autoconstruída, com o uso de materiais convencionais, pode custar apenas USD 4.000. Essa seria uma opção acessível para uma parcela muito maior de moçambicanos, se o fluxo de caixa familiar permitir.

DECOMPOSIÇÃO DOS CUSTOS DE HABITAÇÃO

De acordo com uma pesquisa realizada pelo CAHF, uma unidade genérica de 55 m² em Maputo custa um total de USD 46.252 com a seguinte distribuição de custos (CAHF, 2017):

- > Custos do terreno: USD 308
- > Custos de infraestrutura: USD 4.259
- > Custos de construção: USD 27.190
- > Custos de conformidade: USD 3.021
- > Outros custos de construção: USD 11.474

No entanto, observa-se que isso representa a situação em Maputo, que é bastante peculiar no país. Em outras localidades, o custo da infraestrutura pode representar até um terço do preço total da casa (FME e CTA, 2017).

6.4. QUESTÕES TRANSVERSAIS

A habitação é vista de forma diferente por diferentes grupos sociais. Consultas à comunidade revelaram, por exemplo, que, enquanto os homens se concentram na estrutura própria da casa, as mulheres estão mais conscientes dos serviços públicos, particularmente em relação ao acesso à água. Além disso, a acessibilidade da habitação para as mulheres é menor, pois é mais provável que elas usem uma maior parte de sua renda para seus filhos e outros parentes.

Populações jovens também apresentam algumas dinâmicas interessantes. Habitantes rurais, por exemplo, tendem a seguir as mesmas práticas de desenvolvimento habitacional dos idosos. Os urbanos, por outro lado, especialmente com o "boom" atual no acesso à informação, são muito mais abertos a estratégias inovadoras. Em Vila de Mueda, por exemplo, eles são a maioria dos que utilizam as tipologias trazidas por influência da vizinha Tanzânia.

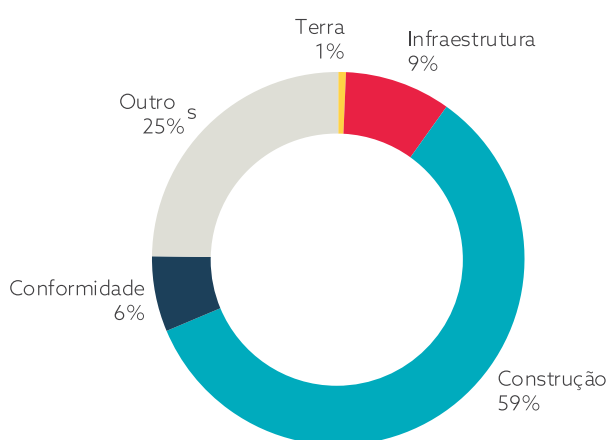
6.5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os números das necessidades habitacionais em Moçambique são bastante expressivos. Além das 5 milhões de unidades existentes, é necessário um total de 13.5 milhões de unidades adicionais até 2050 para acomodar o crescimento populacional, substituir unidades inadequadas e reduzir superlotação. As áreas urbanas e rurais compartilham esta necessidade quase igualmente, o que significa que os esforços devem ser direcionados para ambos os contextos.

A presente demanda por moradias apresenta um cenário ainda mais grave. Nas circunstâncias atuais, menos de 1% da população pode comprar uma casa completa no mercado formal. Isso enfatiza a necessidade de desenvolver formas alternativas de fornecimento de moradias acessíveis e adequadas, especialmente para os quintis de renda mais baixos.

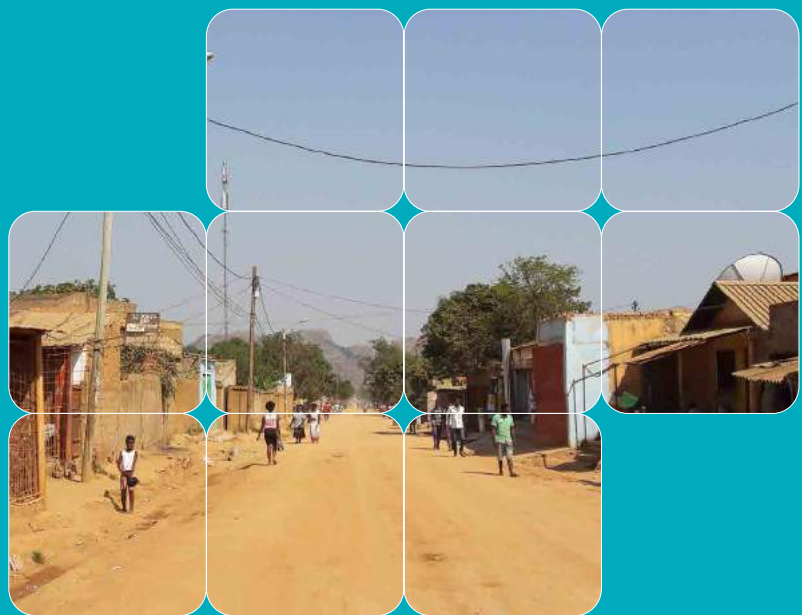
A resposta a curto prazo reside no incentivo de práticas incrementais, as quais incluem, basicamente, a disponibilização de terrenos urbanizados e assistência técnica e financeira para autoconstrução. Paralelamente, o aprimoramento do mercado de aluguer, em conjunto com produtos financeiros que possam atender uma maior parte da população, poderiam ajudar a melhorar o acesso ao mercado formal para grande parte dos moçambicanos.

GRÁFICO 16. DECOMPOSIÇÃO DOS CUSTOS DE HABITAÇÃO



FINANCIAMENTO HABITACIONAL

“O financiamento à habitação envolve mecanismos utilizados para financiar toda sua cadeia produtiva, desde a aquisição de terreno, o desenvolvimento de infraestrutura e a construção e a melhoria de moradias.”



7. FINANCIAMENTO HABITACIONAL

7.1. INTRODUÇÃO

O financiamento a habitação envolve todos os mecanismos utilizados para financiar o sistema de entrega de moradias. A cadeia produtiva de habitação envolve, no mínimo, aquisição de terreno, desenvolvimento de infraestrutura e construção da moradia, assim como futuras expansões, renovações ou venda de unidades existentes. Todos esses elementos estão associados a algum tipo de financiamento, que pode ser em forma de poupança pessoal, empréstimos, microcrédito, entre outros. Enquanto o crescimento da população e a rápida urbanização têm exercido pressão sobre a entrega de habitação, a demanda real é, de fato, determinada pela capacidade e disposição das pessoas a pagar por ela, o que em grande medida, depende do acesso a produtos de financiamento apropriados.

O atual cenário macroeconómico de Moçambique apresenta sérios desafios. Apesar de vivenciar um crescimento alto do PIB, o país tem enfrentado uma taxa de inflação instável (variando de 2 a 12% nos últimos 10 anos) e uma combinação de fatores externos (p. ex. evolução da economia mundial e parceiros comerciais) e fatores internos prejudiciais (p. ex. a incerteza do fluxo de recursos associada à uma atual e futura exploração de recursos naturais). Estes fatores afetam a taxa de juros nominal, que disparou de uma média de 16% em 2007 a 2016 para em torno de 28% em 2017 (Banco de Moçambique, 2017).

Este capítulo retrata o setor de financiamento à habitação em Moçambique no que diz respeito a oferta e demanda, com os desafios e potencialidades de ambos os lados. Ao mesmo tempo em que construtores têm dificuldades em aceder a financiamento habitacional, cidadãos dispostos a construir moradias não têm acesso a alternativas de crédito adequadas e acessíveis.

7.2. POLÍTICAS E LEIS APLICÁVEIS

A principal legislação que regula as instituições financeiras e de crédito em Moçambique é a Lei nº 15/99 (com algumas atualizações feitas pela Lei nº 9/2004). Entre outros, a lei afirma que apenas bancos (logo, nenhuma entidade de microcrédito) podem exigir garantias de seus clientes. Ademais, há um decreto que cobre especificamente instituições de microcrédito (Decreto nº 57/2004), o qual classifica as entidades de acordo com seu capital e descreve as diferentes operações que podem ser realizadas por tais instituições.

O enquadramento legal que inclui a questão de hipotecas é o Código Civil nacional de 1966. No entanto, não há especificações dos detalhes do procedimento a ser seguido na subscrição e execução hipotecárias, tampouco nos direitos do tomador do financiamento. Estas incertezas desencorajam os bancos a arriscarem mais com os empréstimos do tipo hipoteca – a evidência mostra que quando os direitos do credor são protegidos, a disponibilidade aumenta e os custos associados diminuem (UN-Habitat, 2013).

O Banco de Moçambique é o banco central do país e é responsável pelas políticas monetárias. O governador do banco é indicado pelo presidente da república, e sua sede fica em Maputo, com filiais em Beira e Nampula.

No âmbito regional, a Associação Bancária da SADC (Comunidade de Desenvolvimento da África Austral, 1998) tem como objetivo coordenar as atividades bancárias por toda a região austral africana. Outra iniciativa regional é o Projeto de Microfinanciamento para África Austral (SAMP na sua sigla em inglês), que foi constituído para promover microcrédito através de intervenções nos ambientes regulatórios e normativos, bem como apoiando investidores no âmbito local.

A Estratégia para o Desenvolvimento do Setor Financeiro vigente (2013 – 2022) tem um objetivo abrangente de ampliar a acessibilidade aos serviços financeiros. Com este propósito, a intenção é expandir e diversificar os instrumentos de financiamento, especialmente para pequenas e médias empresas, microcrédito e financiamento rural. Por fim, foi estabelecida uma meta de que 35% dos moçambicanos tenham acesso a pelo menos um produto de crédito formal até 2022.

7.3. MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS

Com a recente abertura e o rápido crescimento do sistema financeiro de Moçambique, atualmente, 95% dos ativos são mantidos pelos bancos privados. O saldo credor total da economia representa cerca de 30% do PIB (em 2017), muito abaixo da média mundial de cerca de 130% (Banco de Moçambique, 2017; INE, 2017). Em geral, há uma concentração de mercado significativa com cerca de 85% dos ativos do setor

financeiro, empréstimos e depósitos geridos pelos três principais bancos (UN-Habitat, 2013). Desde 2011, algumas ações foram tomadas pelo Banco de Moçambique a fim de reduzir esta concentração (p. ex. redução da proporção de exigência de capital), o que levou ao surgimento de novas instituições, incluindo o segmento de microcrédito (Quintella, Maugeri and Nhabinde, 2015).

A taxa média de juros de crédito gira em torno de 21,18%, enquanto a taxa de juros de crédito sem garantia (microcrédito para habitação) está na faixa dos 35% (CAHF, 2017). Essas taxas são consideravelmente mais altas do que nos países vizinhos de Moçambique e são explicadas por uma série de fatores: taxas de inflação instáveis, baixa competitividade no mercado (como visto acima) e alto risco estimado (UN-Habitat, 2013).

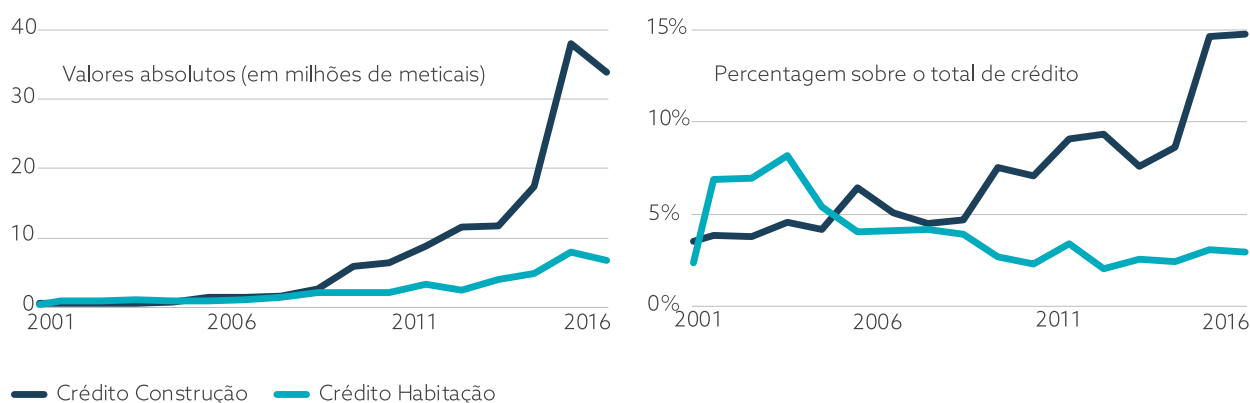
Do lado do consumidor, Moçambique enfrenta uma taxa de exclusão de 60% (ou seja, pessoas sem acesso a qualquer tipo de crédito formal), a maior na África Austral (Finmark Trust, 2014). Estima-se que apenas 10% dos moçambicanos possuam conta bancária, e que crédito formal esteja disponível para apenas 3% da população (CAHF, 2017). No entanto, a cobertura

bancária foi expandida recentemente, também usando-se alternativas como serviços de pagamento móvel (p. ex. m-Pesa e mKesh das principais empresas de telecomunicações – Vodacom e Mcel, respetivamente), as quais com apenas alguns anos de operação já atingiram pelo menos 10% da população.

7.4. FINANCIAMENTO DO SETOR DE HABITAÇÃO

Em agosto de 2017, o crédito para habitação em Moçambique apresentava um montante de 6,8 bilhões MT (USD 112 milhões) representando apenas 2,97% do total da carteira de crédito no país (230 bilhões MT) e cerca de 1% do PIB (comparado com o dobro deste valor em Zimbabwe e Uganda e mais de 30% na África do Sul- o mais alto da África). O crédito para habitação alcançou seu ápice em 2005 (cerca de 8%) e tem decrescido desde então, ainda que apresente um crescimento absoluto. Os empréstimos em curso para habitação chegaram a 2,3 bilhões MT (USD 38,3 milhões) em dezembro de 2012, o que representa aproximadamente 8,3% do total de empréstimos para indivíduos e 2,24% do total de empréstimos por liquidar. Não há dados discriminados sobre a composição dos empréstimos imobiliários disponíveis (p. ex. tipos de produtos, dados de desempenho).

GRÁFICO 17. CRÉDITO À CONSTRUÇÃO E HABITAÇÃO



FINANCIAMENTO PARA INCORPORADORES IMOBILIÁRIOS

Poucas informações estão disponíveis sobre financiamento especificamente direcionado a incorporadores imobiliários. Em agosto de 2017, cerca de 15% do total de crédito na economia (34 bilhões MT, USD 557 milhões) foi desembolsado para construção e obras públicas, no entanto, não há dados discriminados sobre crédito para fins imobiliários. Este valor tem apresentado um crescimento significativo, tanto em

termos absolutos quanto relativos, especialmente a partir de 2009 (Banco de Moçambique, 2017).

Os grandes bancos privados oferecem crédito para construção, inclusive para o mercado imobiliário.

O principal constrangimento neste aspeto é que terrenos não urbanizados não podem ser hipotecados em Moçambique, e exige-se outras propriedades como garantia. Além disso, taxas de crédito para construção chegam a alcançar 30-35% (CAHF, 2017), o

¹⁶Estes são Millennium BIM (acionistas portugueses e moçambicanos), BCI (acionistas portugueses e moçambicanos) e Standard Bank (acionistas sul africanos).

que restringe o crédito para empresas de grande porte e bem estabelecidas.

Durante a celebração anual de 2014 da Federação Moçambicana de Empreiteiros (FME), um protocolo de cooperação financeira com o banco privado BCI foi assinado. O acordo foi direcionado a proporcionar condições financeiras específicas (ex. redução da taxa de juros) para membros da FME em projetos do setor de habitação, no entanto nunca foi implementado.

FINANCIAMENTO HIPOTECÁRIO

A maior parte dos grandes bancos em Moçambique oferece algum tipo de produto de hipoteca, o que compõe o grosso do portfólio de habitação. Atualmente, os portfólios de hipoteca dos bancos representam 2,42% do total do saldo em dívida (Banco Mundial, 2016), cifra que está de acordo com os outros empréstimos em seus portfólios (UN-Habitat, 2013). Estima-se que menos de 3% das pessoas com acesso a crédito formal utilizem de produtos de hipoteca (Finmark Trust, 2014).

Os requisitos e condições para hipoteca (Caixa de Texto 11), na média, revelam um alto nível de conservadorismo por parte das instituições financeiras. Isto ocorre devido aos supostos riscos relativos a esta atividade, os quais incluem, entre outros, algum nível de fraude, especialmente falsificação de documentação de propriedade. Como resultado, o país vive com níveis baixos de financiamento do tipo hipoteca – cerca de 0,91% do PIB, com apenas 600 hipotecas contabilizadas em 2009. Contudo, desde 2012 este número tem crescido (CAHF, 2017; UN-Habitat, 2013).

O FFH possui acordos com diversos bancos a fim de fazer com que os empréstimos do tipo hipoteca sejam mais acessíveis a funcionários públicos ao comprar unidades dos seus projetos. Estes empréstimos têm prazos menores, por vezes de cinco a dez anos. Em alguns casos, o credor também exige uma garantia ou outro colateral (CAHF, 2017).

“O crédito para habitação em Moçambique representa apenas 2,97% do total da carteira de crédito no país e cerca de 1% do PIB.”

TERMOS E CONDIÇÕES DE HIPOTECA

REQUISITOS: emprego assalariado e estável, declaração do empregador, conta bancária e/ou investimento no banco, registos financeiros

CONDIÇÕES:

- > Taxa de juros efetiva anual: 20-25%
- > Empréstimo de até 60-80% do valor propriedade
- > Parcela máxima em relação à renda: 33%
- > Entrada: 20%
- > Valor mínimo: 300.000 MT (USD 5.000), geralmente acima de USD 30.000
- > Prazo: máximo de 25 anos
- > Taxa de juros: taxa preferencial do sistema financeiro + spread de 3% a 10%
- > A propriedade sujeita ao financiamento é a garantia do mesmo (deve valer pelo menos 120% do valor do crédito)
- > Seguro multirrisco para a propriedade e seguro de vida (aproximadamente 500MT/mês) para o beneficiário do termo do empréstimo compulsórios.

PAGAMENTOS E TAXAS ADICIONAIS:

- > Avaliação imobiliária: 10.000 MT
- > Taxa de originação: 1% do valor do empréstimo

Fontes:

www.bancomais.co.mz/particulares/financiamentos/credito-a-habitacao

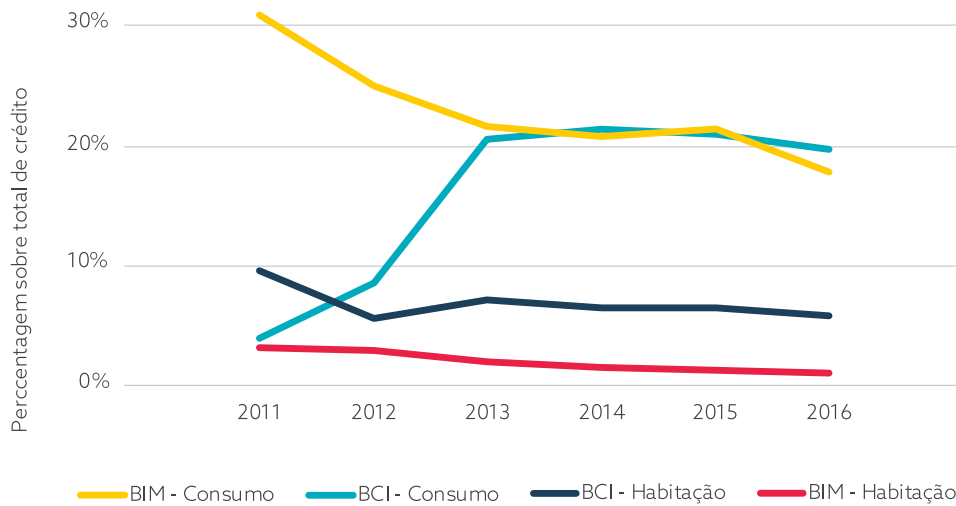
www.bci.co.mz/Particulares/bciUniversal/CreditoHabitacao.html

ind.millenniumbim.co.mz/pt/public/Credito/Paginas/CNV.aspx

www.standardbank.co.mz/pt/Particulares/Produtos-e-Servicos2/Credito-Para-Habitacao

ind.millenniumbim.co.mz/pt/public/Credito/Paginas/Habitacao.aspx

GRÁFICO 18. CRÉDITO AO CONSUMO À HABITAÇÃO



PRODUTOS DE CONSTRUÇÃO/REFORMA/RESTAURAÇÃO

Recentemente, observou-se uma diversificação em produtos financeiros, incluindo empréstimos com prazos reduzidos e uso de garantias não hipotecadas. Tal mudança é vista como uma tentativa das instituições de responder a uma crescente demanda das populações de baixa renda que não têm acesso a hipotecas. As vantagens incluem riscos mais baixos e procedimentos facilitados para empréstimos de curto prazo e uma melhor correspondência desses produtos com processos de construção progressivos (UN-Habitat, 2013).

Estes serviços oferecem uma gama maior de opções quando comparados à hipoteca. Alguns ainda requerem garantias reais (p. ex. outras propriedades), mas para outros, um acordo específico entre banco, construtor e cliente, ou o uso das estruturas a serem construídas como garantia, é suficiente. Muitas opções funcionam como um crédito ao consumo, sem a exigência de garantias e são também cotados do mesmo modo.

No passado, o FFH fornecia crédito para fins de conclusão ou reforma de moradias. Os valores variavam entre 30.000 e 300.000 MT (USD 500 a 5.000 na taxa de câmbio atual), com taxas de juros subsidiadas entre 8-12%. Em Pemba, relatou-se que entre 100 e 150 de tais créditos foram fornecidos até 2012 (FFH Cabo Delgado, 2017).

TERMOS E CONDIÇÕES DE EMPRÉSTIMOS PARA CONSTRUÇÃO

- > Taxa de juros efetiva anual: 22,5% (maior para aqueles que não fornecem garantias reais)
- > Prazo máximo do empréstimo: variado – de 5 a 20 anos em média
- > Percentagem máxima do valor a ser financiado: 80% do valor total
- > Parcela máxima em relação à renda: 33%
- > Valor mínimo do empréstimo: variado – de 10.000 a 300.000 MT
- > Garantias exigidas: pelo menos 4 de 10 produtos pesquisados exigiram garantia real (normalmente outra propriedade); aqueles que possuem um prazo reduzido não exigem garantias reais
- > Taxa de originação: 1% do valor do empréstimo

Fonte: UN-Habitat (2013)

“Uma das maiores instituições de microcrédito no país vendeu apenas 350 produtos para fins habitacionais por ano em 2017.”

LEASING IMOBILIÁRIO

Outro novo produto que é oferecido por algumas instituições financeiras é o leasing (forma de arrendamento) imobiliário ou programa leasing-para-compra (isto é, com possibilidade de comprar a propriedade ao final do prazo do contrato). Tais serviços são mais acessíveis do que hipotecas (uma vez que o dono da propriedade financia diretamente sua compra). Pelo menos duas instituições (Banco Único e BCI) oferecem esse mecanismo (UN-Habitat, 2013).

TERMOS E CONDIÇÕES DO LEASING IMOBILIÁRIO

- > Prazo de pagamento: 25 anos
- > Sem entrada
- > Opção de valor residual: 1 – 10%
- > Taxa anual incluída nos pagamentos mensais

Fonte: UN-Habitat (2013)

MICROCRÉDITO

Estima-se que mais de 280 instituições ofereçam microcrédito em Moçambique. No entanto, apenas cinco delas oferecem produtos específicos para habitação (CAHF, 2017). Recentemente, alguns dos grandes operadores deste mercado fundiram com grandes instituições bancárias (por exemplo, Tchuma agora é parte do Banco Mais e Procredit é parte do Grupo Ecobank).

A demanda por microcrédito é evidenciada pelos registos bancários. A extinta entidade de crédito Procredit, por exemplo, registrou que, de 2007 a 2011, a maioria dos empréstimos desembolsados foi abaixo de USD 10.000 – dos quais cerca de 10-15% foram específicos para habitação (UN-Habitat, 2013). Não há informações oficiais disponíveis sobre o propósito do uso do crédito, mas pelas pesquisas de campo entende-se que o microcrédito é usado sobretudo para custear parte de construções, juntamente com outras fontes (p. ex. poupança própria, grupos de crédito).

Normalmente, microfinanciamento é mais caro do que hipoteca e outros tipos de financiamento para habitação. No entanto, sua demanda tende a permanecer alta, uma vez que é a opção que melhor corresponde aos ciclos financeiros das populações de baixa renda. No que diz respeito a habitação, é importante notar que, idealmente, microcrédito deveria ser combinado com algum tipo de assistência técnica de modo a assegurar que os fundos sejam utilizados de maneira correta e que um padrão mínimo de qualidade seja atingido. Este apoio pode vir em termos de arquitetura/engenharia ou no âmbito legal,

em um “pacote” conhecido como “serviços de apoio à habitação”. Sabe-se que apenas uma instituição em Moçambique oferecia tal arranjo – a extinta Tchuma, com o produto chamado Minha Casa 100%, com o qual assistência técnica era proporcionada.

Em geral, o setor de microfinanciamento para habitação ainda precisa ser desenvolvido. Socremo, uma das principais instituições na área, relatou que apenas por volta de 350 clientes usaram este serviço específico anualmente entre 2016 e 2017, tendo em conta todo Moçambique.

TERMOS E CONDIÇÕES DE MICROCRÉDITO

PÚBLICO-ALVO: trabalhadores assalariados com posição estável e micro, pequenas e médias empresas.

Requisitos: identificação pessoal, comprovante de residência, registos bancários, DUAT, conceção do projeto

CONDIÇÕES:

- > Taxa de juros: 4% ao mês (aproximadamente 50% ao ano)
- > Prazo máximo do empréstimo: 34 meses
- > Valor mínimo do empréstimo: variado – de 1.000 MT a 40.000 MT
- > Valor máximo do empréstimo: variado – até 5 milhões MT
- > Garantias: bens domésticos, outros fiadores (como em outros produtos de microcrédito)

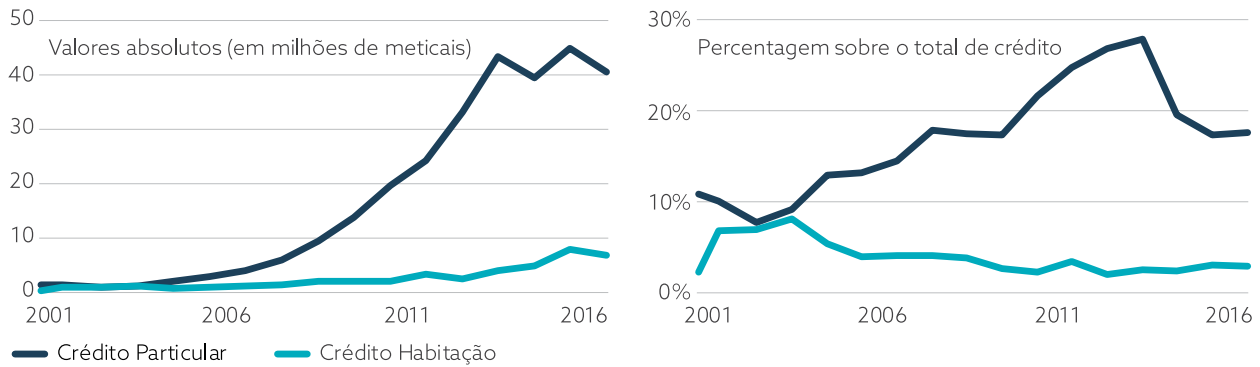
Fontes: UN-Habitat (2013)

www.socremo.com/index.php/pt/produtos/credito/credito-habitacao

CRÉDITO INDIVIDUAL

Quando comparado a empréstimos específicos para habitação, observa-se um crescimento muito maior em empréstimos comuns, especialmente a partir de 2007. Enquanto em 2001 o montante de empréstimos individuais chegava a 1,5 bilhões MT (USD 25 milhões), atualmente estes somam mais de 40,5 bilhões (USD 664 milhões) (em agosto de 2017) (Banco de Moçambique, 2017). Apesar deste fato refletir uma expansão em crédito ao consumo, parte deste portfólio inclui modalidades de empréstimos de microcrédito e outras fontes informais de crédito que também poderiam ser usadas para financiar melhorias residenciais (UN-Habitat, 2013). Um estudo de 2006, por exemplo, revela que pelo menos 30% daqueles que contraíram empréstimos usaram parte deste para finalidades relacionadas a habitação (Athmer et al., 2006).

GRÁFICO 19. CRÉDITO PARTICULAR E À HABITAÇÃO



AUTOFINANCIAMENTO E CRÉDITO INFORMAL

Considerando que a autoconstrução é a regra em Moçambique e que poucas pessoas têm acesso a crédito, espera-se que a maioria recorra às próprias economias e/ou ao crédito informal a fim de financiar o desenvolvimento das suas casas. Neste caso, a construção é financiada durante um longo período, combinando recursos próprios, arranjos de créditos informais, e, ocasionalmente, empréstimos de bancos ou microcrédito

Estima-se que 11% das pessoas fazem economias para fins de comprar e/ou construir uma casa, 2% para adquirir um talhão e que cerca de 40% da população utiliza meios informais de crédito.

Dentre os que construíram sua casa de modo autônomo, 91% dos residentes urbanos e 54% dos rurais usaram das próprias economias, e somente 5% dos urbanos e 3% dos rurais contraíram empréstimos.

Dentre as pessoas que compraram uma habitação, 96% dos residentes urbanos e 100% dos rurais usaram das suas próprias economias, e somente 3% dos residentes urbanos utilizou alguma forma de crédito formal.

Fonte: UN-Habitat (2013)

O autofinanciamento é meio mais comum para a maioria da população que, muitas vezes, não tem acesso nem a arranjos informais de crédito (como observado em Chimoio e Vila de Mueda). A fonte de renda é geralmente relacionada ao cultivo da terra (machambas) ou de produtos derivados (p. ex. cabanga, uma bebida alcoólica). Uma vez que, neste caso, a receita é apenas gerada uma ou duas vezes ao ano (baseada no ciclo de colheita), investimentos funcionam em longos ciclos inativos e em fases rápidas de investimentos, o que faz com que a construção de habitações seja lenta, chegando a durar 10 anos.

A principal forma de grupos de poupança informal em Moçambique é chamada xitique. O xitique funciona como uma associação rotativa de poupança e crédito (ARPC) em que cada membro do grupo desembolsa regularmente (diário, semana ou mensalmente) um valor acordado ao depositário de dinheiro (o qual pode ser parte ou não do grupo), e recebe o valor total coletado a cada ciclo de poupança (com a sequência decidida usualmente por sorteio ou uma urgência autodeclarada). Dados de 2012 coletados em dois bairros de Maputo revelam que para aqueles que fizeram reformas em suas habitações, 42,5% levantaram dinheiro dessa maneira, enquanto 8,1% conseguiram fundos com bancos (0,9% em hipotecas) e 2,3% contraíram empréstimo com família e/ou amigos. O 1,8% remanescente usou serviços de agiotas (emprestadores informais), os quais costumam cobrar juros muito elevados (Kihato et al., 2013).

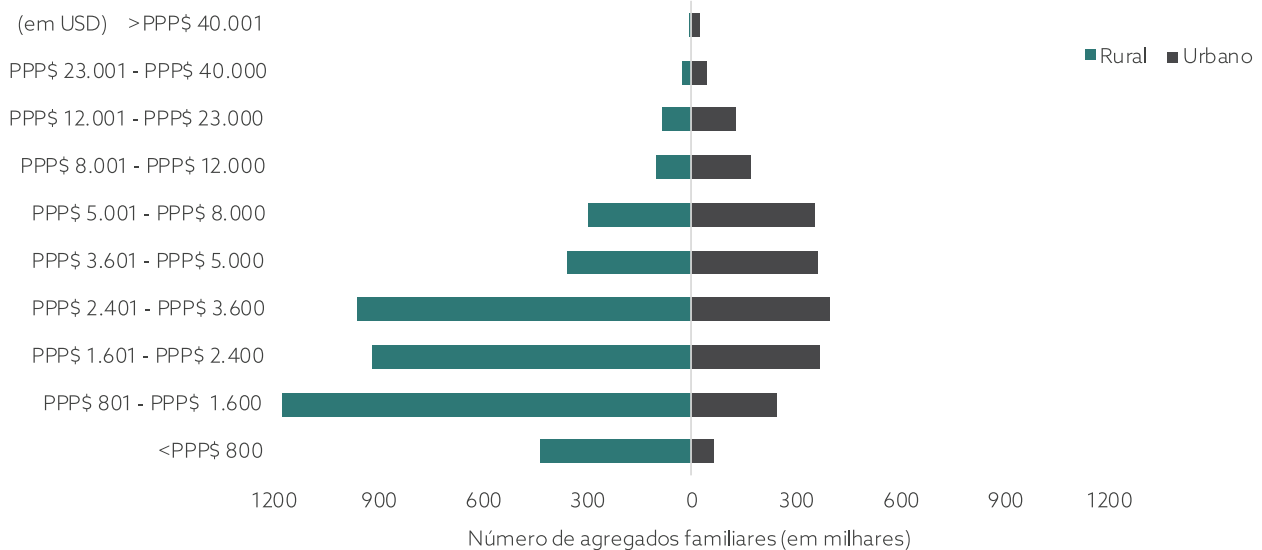
7.5. VIABILIDADE E ACESSIBILIDADE DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL

A maioria das pessoas que tem acesso a crédito formal é trabalhador assalariado. No entanto, o salário mínimo oficial em Moçambique varia entre 3.642 MT (USD 60) para pessoas que trabalham com agricultura, pecuária e silvicultura a 10.400 MT (USD 173) para os que trabalham no setor financeiro (Meusalario.org/Moçambique, 2017). O maior empregador do país é o governo, que oferece salários que variam entre USD 100 e USD 1.000 por mês. Salários mais altos são apenas encontrados no setor privado, mas estima-se que apenas cerca de 11% da força de trabalho moçambicana é formalmente empregada (nas áreas urbanas, este número está em volta de 1/3). Neste sentido, considerando o preço mínimo de casas no setor formal (pelo menos USD 30.000), somado aos rigorosos requisitos para empréstimos, mesmo dentre os trabalhadores assalariados, apenas um grupo pequeno de pessoas pode custear uma casa no mercado formal através de crédito oficial.

As causas para o acesso limitado ao crédito são variadas. No que diz respeito à demanda, enquanto os altos juros para empréstimo têm um papel importante, a exigência de poupança prévia, taxas de seguros e necessidade de garantias apresentam uma influência significativa, evidenciada pelo fato de que crédito ao consumo e microcrédito são muito mais atraentes para a maioria dos moçambicanos, apesar das taxas de juros serem mais altas do que das hipotecas (30-60% e 19%, respetivamente). Por fim, baixa renda e fontes irregulares associadas à informalidade fazem com que o acesso ao crédito seja quase impossível.

Do lado da oferta, desafios incluem condições macroeconómicas, a estrutura do setor financeiro e regulamentações de solo e moradia que limitam severamente o que é considerado "formal". Além disso, apenas 5,3% dos indivíduos e empresas estão listados no registo público de crédito, que contém informações sobre o histórico de empréstimos (comparado com a média regional e da OCDE de 6,9% e 12% respetivamente) (World Bank Group, 2017), o que aumenta o risco para as instituições de crédito, refletindo nas condições de empréstimos.

GRÁFICO 20. RENDIMENTO ANUAL POR DECIL DE RENDA (PPP\$)



Todos esses desafios no acesso a financiamento forçam a maioria dos moçambicanos em direção as práticas de autoconstrução e autofinanciamento, as quais não estão isentas de problemas de viabilidade. Por exemplo, a estratégia de pagar conforme andamento e possibilidades (pay-as-you-go) tem um efeito negativo no preço pago pelo material de construção por estes não serem adquiridos em grande escala e, além disso, devido ao longo período de construção, moradores são expostos a oscilação de preços. Ambas situações afetam a qualidade do material utilizado, o que pode levar a necessidades financeiras adicionais no futuro, por exemplo para reformas.

“Mais de 40% dos moçambicanos usam grupos informais de poupança para financiar reformas em suas habitações.”

EXEMPLO DE ACESSIBILIDADE DE HIPOTECA

FAMÍLIA: casal com renda total mensal bruta de 25.000 MT (terceiro quintil)

Renda familiar líquida mensal: 46.500 MT (após 7% de imposto retido)

CONDIÇÕES DO MERCADO DE HIPOTECA:

- > Taxa de juros efetiva anual: 20%
- > Prazo do empréstimo: 20 anos
- > Máxima percentagem do valor da casa a ser financiada: 80%
- > Máxima percentagem de renda para pagamento do empréstimo: 33%

OUTRAS PREMISSAS:

- > O valor formal da habitação é igual ao valor da compra da habitação*
- > O montante máximo de empréstimo deverá incluir seguro e outras despesas relativas
- > Custos adicionais (registo, impostos, etc.): 15% do valor da habitação (uma vez)

- > Taxas de avaliação da habitação e preparação: 1,5% do valor do empréstimo (uma vez)
- > Seguro exigido: seguro de vida (500 MT por mês) + seguro multiriscos de propriedade (estimado em 400 MT por mês)

*Esta premissa, feita para simplificar os cálculos, nem sempre é verdade. No contexto atual de alta demanda e oferta escassa de moradias formais, os preços de mercado são mais altos do que os estimados, consequentemente reduzindo os valores dos empréstimos e forçando as famílias a pouparem uma maior proporção do valor de compra.

Nessas condições, o preço máximo pelo qual uma casa pode ser comprada é cerca de 1,3 milhões MT (USD 21.000), que é menos da metade do preço da unidade residencial formal mais barata fornecida pelo setor privado (USD 55.000).

EM RESUMO:

Preço total da habitação: 1.286.416 MT

Valor do empréstimo (80% do preço da habitação): 1.029.132 MT

Entrada (20%): 257.283 MT

Custos adicionais: 192.962 MT

Avaliação e taxa de preparação: 15.437 MT

Pagamento antecipado total: 465.682 MT

O valor antecipado representa mais de um terço do valor da habitação, que terá de vir de poupança ou outras fontes. Supondo que o casal consiga poupar até 15% de sua renda líquida (7.000 MT), levaria 5,5 anos para alcançarem este valor.

Total mensal do pagamento da hipoteca: 14.676 MT (incluindo seguros de propriedade e de vida)

Observação: este cálculo não inclui taxas anuais (p. ex. IPRA), correspondendo a 0,7% do valor da propriedade pago anualmente em áreas urbanas).

CENÁRIOS:

Taxa de juros reduzida a 15%

Valor máximo da habitação de 2.061.639 MT (USD 34.000) e quase 9 anos de poupança para o pagamento antecipado de 746.313 MT)

Para adquirir a habitação mais barata no mercado formal (USD 55.000) com a taxa de juros atual

Uma renda familiar mensal bruta de 125.756 MT (USD 2.100) – mais de que o dobro do salário atual.

7.6. LEVANTAMENTO DE NECESSIDADES

Determinar as necessidades futuras para financiamento habitacional é evidentemente um exercício de adivinhação. Há um amplo número de variáveis envolvidas e uma grande incerteza com relação a cenários de curto e longo prazo nos âmbitos micro e macroeconómicos.

É pouco realista considerar que grande parte da

população em Moçambique terá acesso a hipotecas nas próximas décadas. Por outro lado, é provável que uma parte considerável terá acesso a algum tipo de crédito formal. Apesar disso, uma tentativa é feita de se utilizar uma abordagem simplificada para obter uma ordem de magnitude das necessidades de financiamento imobiliário até 2050. Abordagens diferentes foram consideradas para cada quintil, conforme apresentado na Tabela 16.

TABELA 16. NECESSIDADES DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL

QUINTIL	PREÇO INDICATIVO DE MORADIA	% DE POPULAÇÃO	NECESSIDADES HABITACIONAIS (ATÉ 2050)	PRINCIPAL TIPO DE FINANCIAMENTO	NECESSIDADE DE FINANCIAMENTO (MZN)	NECESSIDADE DE FINANCIAMENTO (USD)
1	MZN 120 000	29%	3 986 719	Poupança própria /informal	MZN 478 406 280 000	USD 7 973 438 000
2	MZN 600 000	41%	5 636 395	Microcrédito	MZN 3 381 837 000 000	USD 56 363 950 000
3	MZN 900 000	21%	2 886 934	Microcrédito	MZN 2 598 240 600 000	USD 43 304 010 000
4	MZN 3 600 000	7%	962 311	Microcrédito /hipoteca	MZN 3 464 319 600 000	USD 57 738 660 000
5	MZN 6 000 000	2%	206 210	Hipoteca	MZN 1 237 260 000 000	USD 20 621 000 000
TOTAIS		100%	13 678 569		MZN 11 160 063 480 000	USD 186 001 058 000

Premissas:

Não haverá mudanças na percentagem de população em cada quintil (com base em números de 2017)

Não são consideradas taxas de juros

Preços indicativos de moradia pelo CAHF (2017)

Estima-se que o financiamento habitacional em Moçambique possa alcançar a magnitude das centenas de biliões de dólares até 2050. Até 90% deste valor pode ser coberto por crédito formal, na forma de microcrédito e de hipoteca. Estima-se que o financiamento habitacional em Moçambique possa alcançar a magnitude das centenas de biliões de dólares até 2050. Até 90% deste valor pode ser coberto por crédito formal, na forma de microcrédito e de hipoteca.

7.7. QUESTÕES TRANSVERSAIS

Fontes informais de renda são um grande constrangimento para acesso a crédito. Entidades formais de financiamento não permitem receitas irregulares ou informais para se adquirir fundos. Além disso, a falta de títulos de terra e propriedade impedem o seu uso como garantia.

As mulheres são reconhecidas no mundo por serem mais responsáveis com suas economias que homens, portanto elas tendem a ser o alvo das instituições de crédito e de programas de bem-estar social. No entanto, como é comum na maioria das sociedades africanas, homens têm mais probabilidades de terem um emprego formal, aumentando suas possibilidades de acesso ao crédito formal. Durante as pesquisas, também se observou que é mais comum para homens participarem dos grupos de poupança do que mulheres.

A crescente conscientização e inclusão em educação tem permitido que uma parcela maior de jovens moçambicanos receba algum tipo de treinamento formal, tendo assim maiores chances de aceder ao mercado de trabalho formal e, conseqüentemente, terem fontes de renda estáveis. No entanto, a recente crise económica tem prejudicado esse processo e, em todo o país, a população jovem tem sido forçada a encontrar alternativas no setor informal.

Não há dados disponíveis sobre as particularidades do financiamento habitacional para a população HIV positiva.

“É pouco realista considerar que grande parte da população em Moçambique terá acesso a hipotecas nas próximas décadas. Por outro lado, é provável que uma parte considerável terá acesso a algum tipo de crédito formal. Apesar disso, uma tentativa é feita de se utilizar uma abordagem simplificada para obter uma ordem de magnitude das necessidades de financiamento imobiliário até 2050. Abordagens diferentes foram consideradas para cada quintil, conforme apresentado na Tabela 16. .”

7.8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O cenário de financiamento habitacional moçambicano combina um conjunto de características típicas de países onde os mercados financeiros ainda não estão completamente desenvolvidos (UN-Habitat, 2013):

- > A construção imobiliária é financiada, na sua maioria, com recursos próprios das empresas, uma vez que financiamento formal para construtores é limitado.
- > O financiamento para o consumidor final (p. ex. financiamentos para famílias adquirem casas) é caro e não acessível para a maior parte das pessoas.
- > Direitos de propriedade não são bem estabelecidos e a infraestrutura é deficiente.

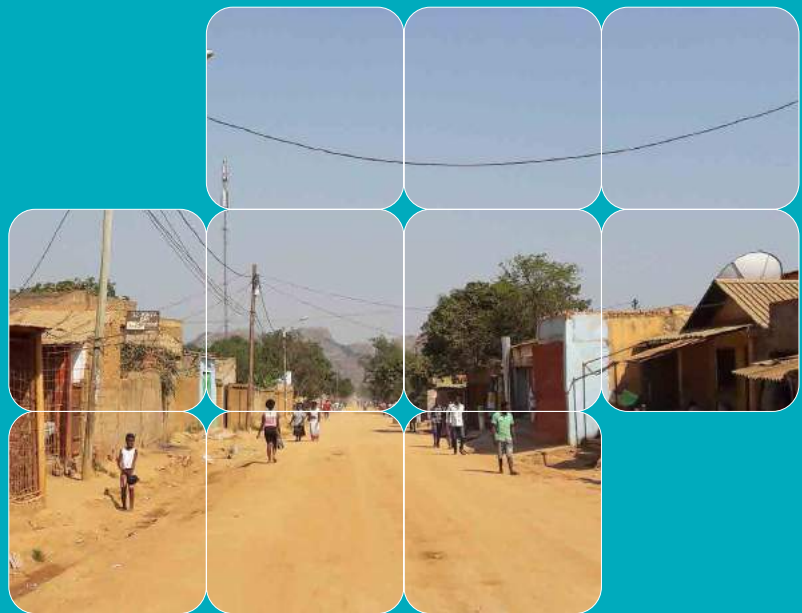
As medidas para mudar esse cenário precisam ser diversificadas e estão intrinsecamente intra- e interconectadas com outros aspetos. A redução das taxas de empréstimo, por exemplo, é um processo de longo prazo e depende de uma conjunção de fatores, desde políticas macroeconómicas e melhorias nas regulamentações até a estabilidade económica e melhor constituição dos direitos dos devedores e credores. Adicionalmente, há que se considerar alternativas não-monetárias para investimento habitacional, como a provisão de materiais de construção e/ou assistência técnica.

O investimento na autoconstrução deve ser considerado como prioridade. Por exemplo, números de 2005 estimam que pelo menos 200.000 habitações informais foram construídas com materiais convencionais apenas em Maputo (Carrilho e Lage, 2010). Considerando um número conservador de investimento de USD 10.000 por casa, chega-se em USD 2 biliões, sendo que a maior parte desses números não é comercializável nem hipotecável de acordo com as condições do mercado atuais. Dessa forma, produtos destinados a financiar uma parte da construção ou a melhoria de moradias geram uma situação claramente benéfica.

Por fim, a melhoria da infraestrutura básica e a formalização da propriedade em áreas urbanas ampliariam dramaticamente o número de unidades hipotecáveis, o que criaria incentivos para moradores investirem e para bancos concederem empréstimos com base em uma garantia segura. Apesar disso, é importante notar que não só arranjos formais devem ser considerados, já que é improvável que, mesmo com tais mudanças, a maioria das pessoas mude imediatamente para o mercado formal; assim, o contínuo de opções entre métodos informais, como xitique, e formais deve ser fortalecido.

PLANEAMENTO URBANO E HABITAÇÃO

“A habitação está intrinsecamente conectada ao desenvolvimento urbano ao seu entorno, incluindo os sistemas externos, meios de subsistência e práticas, que vão desde infraestrutura básica, espaços públicos, instalações educacionais e de saúde, acesso a actividades profissionais e mobilidade.”



8. PLANEAMENTO URBANO E HABITAÇÃO

8.1. INTRODUÇÃO

Mais do que uma construção, uma casa faz parte do seu entorno, conectada aos sistemas externos, meios de subsistência e práticas, que vão desde infraestrutura básica, espaços públicos, instalações educacionais e de saúde, acesso a atividades profissionais e mobilidade. Desenvolvimento urbano sustentável e habitação estão então intrinsecamente relacionados: quando se trata de habitação, é imperativo também considerar o quarteirão, o bairro e a cidade.

Essas ideias são bem retratadas na abordagem “Habitação no Centro” (“Housing at the Centre”, documento da Habitat III sobre habitação), que visa posicionar a habitação no centro das agendas urbanas nacionais e locais. A Nova Agenda Urbana (NUA), também estabelecida em 2016 como parte do Habitat III, destaca essa perspectiva promovendo a “realização progressiva do direito à moradia adequada como um componente do direito a um padrão de vida adequado”, em associação com o acesso à água, saneamento e outros serviços públicos, bem como a segurança alimentar e nutrição.

As práticas de planeamento urbano e territorial podem influenciar de forma crítica a disponibilidade e acessibilidade de habitação. Por exemplo, alterar o desenho da malha rodoviária, ou a forma de um quarteirão e suas divisões de quadrangular a retangular, podem reduzir significativamente os custos de instalação e manutenção de infraestrutura, por exemplo devido a dimensões reduzidas da fachada do lote. Além disso, os tempos e custos de mobilidade podem ser reduzidos se novos assentamentos estiverem adequadamente localizados como parte dos planos de expansão urbana. Tanto os custos de infraestrutura como os custos de transporte recaem, direta ou indiretamente, nos moradores, o que impacta sua capacidade de não só pagar habitação, mas também o acesso a outros serviços vitais.

Este capítulo aborda os principais elementos do planeamento urbano em Moçambique que afetam o desenvolvimento habitacional. Além disso, apresenta práticas atuais e fornece informações sobre como um desenvolvimento urbano e habitacional mais sustentável pode ser alcançado.

8.2. POLÍTICAS E LEIS APLICÁVEIS

O planeamento do uso da terra em Moçambique é regido pela Lei nº 19/2007 (Lei de Ordenamento do Território). Esta lei estabelece procedimentos de planeamento e responsabilidades para todos os níveis - nacional, provincial, distrital e autárquico. Na escala urbana, o planeamento é adicionalmente regulado pelo Decreto nº 60/2006 (Regulamento do Solo Urbano). No nível do município, aplicam-se os seguintes instrumentos:

- > **Plano de Estrutura Urbana (PEU):** estabelece a organização espacial de todo o território do município, juntamente com os parâmetros e as normas para sua utilização, tomando em consideração a ocupação atual, as infraestruturas e equipamentos sociais existentes, e sua integração na estrutura espacial regional.
- > **Plano Geral de Urbanização (PGU):** estabelece a estrutura da terra urbana na sua totalidade, levando em consideração o equilíbrio entre diversos usos e funções urbanas; define redes de transporte, comunicações, energia e saneamento

e equipamentos sociais, com atenção especial à ocupação espontânea como base socioespacial para a elaboração do plano.

- > **Plano Parcial de Urbanização (PPU):** mesmo que PGU, mas aplicado a uma parcela do território do município.
- > **Plano de Pormenor (PP):** define detalhadamente a tipologia de ocupação de qualquer área específica do centro urbano, estabelecendo o desenho do espaço urbano, uso do solo e condições gerais de edificação, traçado de vias de circulação, características de redes e serviços de infraestrutura, quer para áreas novas ou para áreas existentes, caracterizando fachadas de edifícios e arranjos de espaços livres.

Solo urbano inclui toda área compreendida dentro do perímetro dos municípios, vilas e das povoações legalmente instituídas.

Decreto nº 60/2006 - Regulamento do Solo Urbano

“As práticas atuais em Moçambique consideram uma média de apenas 16 casas por hectare, enquanto o mínimo recomendado é de pelo menos duas vezes este valor.”

Os municípios são os responsáveis pelo desenvolvimento de todos os planos a nível local, que devem ser aprovados pelo Conselho Municipal. O passo final é a homologação a nível nacional pelo MAEFP, com a validação técnica do MITADER.

Segundo diagnóstico da ANAMM realizado em 2017, 35 municípios possuem um PEU. Destes, 5 haviam sido ratificados e 20 aprovados a nível das assembleias municipais, porém sem ratificação; os 10 restantes aguardavam parecer do MITADER para serem submetidos à aprovação. Somente 23 municípios têm um PPU, e apenas um tem um PGU. Em relação aos PPs, 40 municípios possuem pelo menos um plano elaborado, a maioria abrangendo zonas de expansão, e alguns para fins de requalificação ou reordenamento. Para todos os níveis, poucos planos chegam a ratificação, diminuindo sua validade legal (ANAMM, 2017).

Os planos a nível nacional também podem influenciar PEUs. O Projeto Arco Norte, com o objetivo de desenvolver a indústria do turismo no norte de Moçambique, atribuiu áreas para o estabelecimento de hotéis e restaurantes em várias cidades. No caso de Pemba, por exemplo, ele contradiz com alguns dos planos que a cidade tinha para algumas áreas, dificultando um desenvolvimento coordenado.

Muitas vezes, PEUs e PGUs são combinados como um instrumento de planeamento para toda a cidade devido à sua complementaridade, tendo o PPU como o plano de segundo nível na autarquia.

Maputo, em 2009, tinha apenas 13 dos 61 bairros com um plano parcial (UN-Habitat, 2013). Nampula, apesar de ter um PPU para todos os seus seis postos administrativos, não possui um PEU ou PGU. A prática de ter planos de menor escala sem um PEU é comum, particularmente no caso de PPs. Como os PPs são requisitos obrigatórios para a alocação de terras para uso da população, estes são mais comuns e rapidamente desenvolvidos e aprovados, mesmo considerando que muitas vezes não cumprem requisitos legais. Devido à falta de capacidade, muitas cidades dependem de atores externos, como empreendedores, para elaborar um PP para a área em que planeia-se trabalhar, sob a supervisão do município (o Projeto Casa Minha, por exemplo, acabou a elaborar o PP para os arredores de seu projeto no bairro de Polana Caniço em Maputo).

8.3 ESTRUTURA ESPACIAL E HABITAÇÃO

Cidades e vilas em Moçambique revelam formas variadas de desenvolvimento urbano e habitacional. A maioria dos grandes centros urbanos (p. ex. Maputo, Beira, Chimoio, Pemba) giram em torno da antiga parte “formal” da cidade - às vezes chamada Bairro (ou Cidade) Cimento, de onde se espalham novos assentamentos. A cidade formal é muitas vezes o legado dos tempos coloniais e engloba uma grande parte das atividades comerciais, bem como o estoque de habitação convencional, parte dele anteriormente administrado pela APIE. Novos assentamentos variam de empreendimentos totalmente formais a informais, incluindo condomínios fechados para o consumidor de luxo, terra infraestruturada para autoconstrução de classe média, e ocupações totalmente espontâneas. Naturalmente, para todos os casos, a qualidade da habitação está diretamente correlacionada com a natureza do assentamento.

“Solo urbano inclui toda área compreendida dentro do perímetro dos municípios, vilas e das povoações legalmente instituídas.

Decreto nº 60/2006 – Regulamento do Solo Urbano.”

FIGURA 13. GRANDES CENTROS URBANOS



BAIRRO CIMENTO, CHIMOIO (FOTO E IMAGEM DE SATÉLITE). FONTES: JOOST MÖHLMANN E GOOGLE EARTH



EXPANSÃO PLANEJADA, CHIMOIO (FOTO E IMAGEM DE SATÉLITE). FONTES: JOOST MÖHLMANN E GOOGLE EARTH



EXPANSÃO NÃO PLANEJADA, CHIMOIO (FOTO E IMAGEM DE SATÉLITE). FONTES: EVANDRO HOLZ E GOOGLE EARTH

Cidades secundárias (p. ex. Vila de Mueda, Dondo) costumam crescer em torno de estradas nacionais, sendo estas o principal corredor de desenvolvimento, de onde os assentamentos se espalham para ambos os lados da via. Neste caso, geralmente há uma área mais bem desenvolvida em torno da estrada principal,

compreendendo a maioria das atividades comerciais e algumas das unidades habitacionais formais. Adjacente a estes corredores, surge uma mistura de assentamentos planejados e espontâneos, com pouca variação nas condições médias de habitação.

FIGURA 14. CIDADE SECUNDÁRIA



EIXO CENTRAL E BAIRRO CIMENTO, VILA DE MUEDA (FOTO E IMAGEM DE SATÉLITE). FONTES: EVANDRO HOLZ E GOOGLE EARTH

Finalmente, assentamentos menores, como vilas e aldeias, existem sob a forma de aglomerações regulares e irregulares. Para tais casos, as condições de habitação tendem a ser similares em todo o

assentamento, com apenas algumas exceções (por exemplo, casas anexadas a lojas ou casas de nomeados pelo governo).

FIGURA 15. VILAS E ALDEIAS



15.1. AGLOMERAÇÃO IRREGULAR, SOFALA. FONTES: EVANDRO HOLZ E GOOGLE EARTH



15.2. AGLOMERAÇÃO REGULAR, CABO DELGADO (FOTO E IMAGEM DE SATÉ- LITE). FONTES: EVANDRO HOLZ E GOOGLE EARTH

A densidade habitacional em todo Moçambique é geralmente baixa, com exceção das áreas centrais nas cidades maiores. Assentamentos espontâneos revelam naturalmente níveis variáveis de aglomeração, com talhões geralmente variando entre 50 e 500 m², mas comumente apresentam densidade limitada devido à verticalização quase inexistente. Para as áreas planeadas fora do centro da cidade, há uma prática generalizada de fornecer terras com área mínima de 600 m² para a construção de moradias, desconsiderando variáveis como a disponibilidade atual e futura de terras, renda familiar ou custos de infraestrutura. Um hectare totalmente ocupado de parcelas de 600 m² totaliza apenas 16 casas, enquanto o mínimo recomendado é de pelo menos duas vezes este valor (de 40 a 100 casas/ha) (UN-Habitat, 2012). Com base nessas informações e observações de campo, o coeficiente de ocupação do solo (COS, ver caixa de texto) estimado para as áreas urbanas em Moçambique é entre 1,0 e 1,5 (que seria o mesmo que se toda a cidade fosse coberta uniformemente por casas de um andar sem espaços abertos); assentamentos informais de localização central apresentam valores de cerca de 0,3 a 0,5; projetos do FFH têm apenas 0,2; e outras aglomerações podem chegar a 0,05.

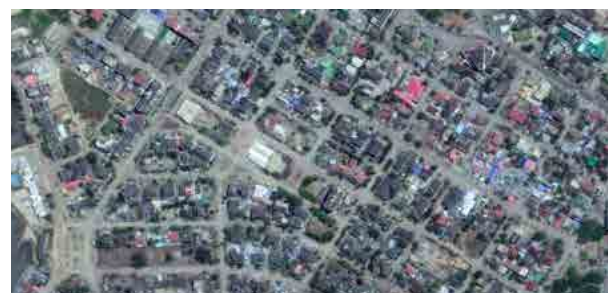
Pouco se vê em termos de promoção de construções verticais, embora sejam particularmente relevantes em cidades com poucas opções de expansão, como Maputo. Outras cidades apresentam alguns progressos menores nesta área: Chimoio, por exemplo, promove o desenvolvimento vertical de uso misto em torno de novas avenidas principais; e Beira identificou alguns bairros (p. ex. Estoril), onde todas as construções novas devem ter pelo menos dois andares. No entanto, isso não significa necessariamente mais densidade, pois as diretrizes às vezes são interpretadas como para construção de uma unidade de dois andares e não duas ou mais unidades.

“Considerando-se as práticas atuais de expansões urbanas, até 2050 será necessária uma área de quase 13 vezes o tamanho atual da cidade de Maputo para acomodar os novos residentes urbanos.”

FIGURA 16. DENSIDADE HABITACIONAL



16.1. MÉDIA-ALTA DENSIDADE, MAPUTO (COS ESTIMADO: 1,5).



16.2. MÉDIA DENSIDADE, BEIRA (COS ESTIMADO: 0,8-1,0)



16.3. ASSENTAMENTO INFORMAL, CHIMOIO (COS ESTIMADO: 0,4-0,5)

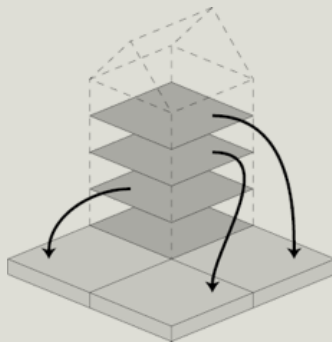


16.4. PROJECTO FFH, PEMBA (COS ESTIMADO: 0,2)



16.5. URBANIZAÇÃO PRÓXIMO A RODO-VIA, VILA DE MUEDA (COS ESTIMADO: 0,3). FONTE: GOOGLE EARTH

COS é o coeficiente de ocupação do solo, ou seja, a relação entre o valor total de área construída de um edifício, incluindo todos seus andares, e a área total do terreno onde encontra-se a construção. A figura abaixo, por exemplo, representa um COS = 1, já que a somatório da área dos quatro pisos do edifício equivale a área total do talhão. Ocupações espontâneas do tipo favela geralmente apresentam um COS menor que 1; blocos de edifícios têm um COS entre 3 e 8; e áreas centrais com grandes torres podem alcançar um COS = 10.



FONTE: WWW.CARFREE.COM/FAR.HTML

Além da densidade habitacional, o uso misto da terra (isto é, residencial e comercial) é vital para melhorar a acessibilidade dos moradores aos serviços e ao comércio. A característica mais comum a este respeito é o uso planejado ou espontâneo de vias principais como áreas comerciais, o que é observado em três escalas principais, conforme segue:

- > Estradas que atravessam cidades e/ou aldeias, particularmente na interseção de duas rodovias (p. ex. como observado em Inchope, Macomia, Mocuba, entre outros).
- > Vias principais dentro da cidade, como avenidas principais e vias de ligação entre bairros. Algumas cidades (p. ex. Chimoio) têm promovido o desenvolvimento vertical de tais vias, combinando instalações comerciais no primeiro andar e piso adicionais com fins residenciais.
- > Mercados em caminhos de pedestres mais amplos dentro de bairros informais, que podem ser organizados de forma informal, ou planejados e mantidos como parte de esforços municipais (p. ex. Bairro 16 de Junho em Chimoio).

FIGURA 17. USO MISTO DO SOLO



COMÉRCIO EM RODOVIA, MACOMIA (FOTO E IMAGEM DE SATÉLITE). FONTES: EVANDRO HOLZ E GOOGLE EARTH



VERTICALIZAÇÃO, CHIMOIO (FOTO E IMAGEM DE SATÉLITE). FONTES: EVANDRO HOLZ E GOOGLE EARTH



MERCADO DE BAIRRO, BAIRRO 16 DE JUNHO, CHIMOIO (FOTO E IMAGEM DE SATÉLITE). FONTES: EVANDRO HOLZ E GOOGLE EARTH

Observa-se também atividades comerciais informais a surgir espontaneamente logo que novos assentamentos são estabelecidos. Isso pode ser observado em vários projetos do FFH e projetos de reassentamento ainda mais isolados (p. ex. no bairro

de Mutondo em Beira). Em todos os casos, as moradias são vistas ou anexadas à instalação comercial, ou nas proximidades. Geralmente, essas unidades adjacentes sofrem maior demanda e, conseqüentemente, têm preços mais altos.

FIGURA 18. COMÉRCIO INFORMAL EM ÁREA DE REASSENTAMENTO, BEIRA



De um modo geral, as casas localizadas mais próximas de uma via comercial principal apresentam melhores condições (ou seja, construídas de materiais convencionais). Em cidades menores ou bairros informais, a diferença de materiais é claramente observada à medida que a distância do acesso principal aumenta. Em cidades maiores e mais desenvolvidas, onde o uso de materiais convencionais é mais difundido, essa diferença não é tão significativa.

Existe também uma relação direta entre habitação e disponibilidade e qualidade dos espaços públicos. Nos Bairros Cimento, onde as moradias têm áreas externas privadas limitadas, praças e pequenos parques podem ser encontrados, às vezes cercados e com acesso

público restrito (particularmente em Maputo). Nos assentamentos do entorno, as áreas privadas em torno das casas representam uma parte substancial do espaço exterior disponível, e a disponibilidade de amenidades públicas é bastante irregular. Nos assentamentos planejados (por exemplo, aqueles do FFH), esses geralmente vêm na forma de campos de futebol associados a instalações educacionais. Na média, assentamentos informais na África têm apenas cerca de 11% dos espaços públicos (incluindo estradas), enquanto o UN-Habitat promove um número próximo de 50% (UN-Habitat, 2015).

Os projetos do FFH fornecem informações interessantes sobre aspectos de desenvolvimento urbano e

habitacional. Em primeiro lugar, eles funcionam como catalisadores para o desenvolvimento – onde foram construídas algumas casas completas, as casas nas imediações tendem a seguir o exemplo e a ser melhor estruturadas. Isso não é observado em unidades mais distantes do desenvolvimento original e nas áreas originalmente atribuídas para espaços públicos que são invadidas. Em segundo lugar, embora não planejado, os perímetros de assentamento são transformados em áreas comerciais e indústria ligeira, como é o caso de Pemba. Isto provavelmente ocorre devido ao aumento da demanda por materiais de construção e consumíveis gerais durante a construção e ocupação, e também pelo nível de renda razoavelmente alto dos residentes. Finalmente, deve notar-se que, embora os projetos do FFH preveem espaços públicos, geralmente há um excesso na sua provisão, o que, mesmo quando não ocupado informalmente, minimiza a eficiência do uso da terra.

CASA MINHA, NOSSO BAIRRO: SUBSÍDIO CRUZADO DE MORADIA VIA DENSIFICAÇÃO

Arranjos que utilizam subsídios cruzados oferecem alternativas financeiramente sustentáveis para o desenvolvimento da urbanização e habitação inclusivas. O projeto Casa Minha em Maputo é uma iniciativa promissora nesse sentido.

O projeto encoraja a participação dos residentes do bairro no processo de transformação via densificação do mesmo, através de três passos principais: (a) a construção de duas casas de dois e três andares onde atualmente só há uma casa de um andar, normalmente em estado precário; (b) a atribuição e registo de uma das casas no nome do residente e vizinho do bairro, deixando a segunda disponível para a venda, garantindo o financiamento da operação; e (c) a transformação do subsídio cruzado inicial em um investimento no bairro, o que aumenta o valor da terra e em consequência modula regressivamente o montante do subsídio. A densidade atual do bairro e a localização central do mesmo faz que a iniciativa privada tenha possibilidades de sucesso na criação do valor que viabiliza a operação.

Adicionalmente, o projeto tem um foco particular na utilização de empreiteiros e matérias disponíveis localmente, assim como um desenho arquitetónico inclusivo, participativo, resiliente, e introduz soluções passivas na climatização das casas construídas.

Fonte: www.casaminha.co

8.4 ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE

Com base na abordagem de habitação no centro, as despesas de moradia devem sempre considerar os custos de transporte, sejam eles monetários ou não. Por exemplo, ter que deslocar-se longas distâncias, geralmente pagando tarifas mais elevadas e reduzindo a qualidade de vida devido às longas horas, é o preço a pagar por uma casa de menor custo nos subúrbios da cidade e pode ser visto como parte do custo do pacote “casa + transporte”. Em média, 12,5% das despesas dos moradores urbanos estão relacionadas ao transporte (INE, 2015). Combinado com habitação, na média isso representa quase 40% das despesas de famílias moçambicanas.

“Da perspectiva financeira, é interessante notar que algumas cidades consideram essas despesas como sendo de capital (investimento) investimento geralmente exigem mais trabalho para aprovação.”

FIGURA 19. VIAS DE ACESSO



21.1. RUA PRINCIPAL DE BAIRRO, CHIMOIO



21.2. VIA DE ACESSO INFORMAL, PEMBA. FONTE: EVANDRO HOLZ

Condições adequadas de mobilidade e acessibilidade são vitais para uma série de aspetos relacionados à vida das pessoas. Em Moçambique, o acesso às necessidades básicas varia bastante, particularmente quando se comparam áreas urbanas e rurais. Uma pesquisa realizada em 2014 mostra que apenas cerca de 56% dos moçambicanos vivem a uma distância de caminhada de 30 minutos de um supermercado (quase 82% em áreas urbanas e 45% em áreas rurais), enquanto que mais de 35% têm que caminhar mais

de uma hora para esse fim. Números semelhantes são encontrados quanto ao acesso ao transporte urbano, o que provavelmente revela uma correlação entre pontos de transporte e instalações comerciais. Finalmente, a maioria dos moçambicanos, tanto em áreas urbanas como rurais, fica a 30 minutos de caminhada das fontes de água - embora os intervalos de tempo considerados para este aspeto deveriam ser muito menores para permitir uma avaliação mais adequada (INE, 2015).

TABELA 17. DISTÂNCIA DE ACESSO A SERVIÇOS

ÁREA DE RESIDÊNCIA E PROVÍNCIA	FONTE DE ÁGUA			MERCADO ALIMENTAR/LOJA			TRANSPORTE PÚBLICO		
	Até 30 minutos	De 31 a 59 minutos	Mais de 60 minutos	Até 30 minutos	De 31 a 59 minutos	Mais de 60 minutos	Até 30 minutos	De 31 a 59 minutos	Mais de 60 minutos
Total	91%	4%	4%	56%	9%	36%	55%	7%	37%
ÁREA DE RESIDÊNCIA									
Urbana	98%	1%	1%	82%	8%	11%	80%	10%	10%
Rural	88%	6%	6%	45%	9%	46%	44%	6%	49%
PROVÍNCIA									
Niassa	90%	6%	5%	55%	10%	35%	62%	7%	31%
Cabo Delgado	90%	4%	6%	81%	5%	14%	70%	7%	23%
Nampula	85%	8%	7%	44%	10%	47%	42%	7%	51%
Zambezia	93%	4%	3%	42%	11%	47%	35%	9%	57%
Tete	97%	3%	1%	37%	6%	57%	45%	4%	51%
Manica	94%	3%	3%	65%	12%	24%	60%	10%	30%
Sofala	87%	3%	10%	67%	7%	26%	51%	10%	39%
Inhambane	87%	5%	8%	47%	10%	44%	67%	11%	22%
Gaza	95%	4%	1%	74%	5%	21%	85%	6%	9%
Maputo Província	98%	1%	2%	82%	7%	11%	84%	8%	9%
Maputo Cidade	100%	0%	0%	95%	3%	2%	98%	1%	1%

Fonte: INE, 2015

A qualidade das vias urbanas é geralmente muito pobre, e é composta principalmente por vias de acesso não pavimentadas (mais detalhes na seção 10.2). Assim, a erosão é uma das questões principais que afetam a mobilidade em todo o país, tornando-se limitado não só caminhar e andar de bicicleta, mas também o uso de veículos motorizados. Outra questão levantada nas consultas comunitárias foi a falta de iluminação pública, que incorre em questões de segurança, particularmente para mulheres e crianças.

Há vários casos em que as comunidades assumem o trabalho de assegurar o acesso a suas casas. Além de deixar caminhos de pedestres entre as casas, mesmo na presença de cercas, moradores assumem a responsabilidade de planejar ruas inteiras, como foi visto em Vila de Mueda. Isso foi feito simplesmente estendendo uma linha de referência de uma extremidade à outra do bairro, e tendo sido todas as novas casas alinhadas em conformidade.

FIGURA 20. CONSELHO MUNICIPAL (CM) DA VILA DE MUEDA LOCALIZADO EM UMA ZONA DE EXPANSÃO COMO CATALISADOR PARA DESENVOLVIMENTO FUTURO



FONTE: GOOGLE EARTH

Como parte das expansões urbanas, cada município reserva áreas para moradias. No entanto, a forma como este solo é entregue varia: enquanto cidades com mais recursos (p. ex. Chimoio, Pemba) e o FFH são capazes de fornecer terra urbanizada com demarcação de ruas e talhões, eletricidade e abastecimento de água individual (chamado solo infraestruturado), outros (p. ex. em Vila de Mueda) fornecem terra para habitação apenas com uma malha preliminar de rua e demarcações de lotes. Da perspectiva financeira, é interessante notar que algumas cidades consideram essas despesas como sendo de capital (investimento) e

8.5 PREENCHIMENTOS E EXPANSÕES URBANAS

Tanto o preenchimento como a expansão do tecido urbano nas cidades de Moçambique são vitais devido ao grande aumento de população urbana. A Vereação de Urbanização dentro de cada cidade é o órgão que gere o planeamento e implementação de tais processos. A coordenação deste departamento com outras entidades (por exemplo, de educação e saúde) para a definição de áreas para escolas, instalações de saúde e espaços públicos varia: enquanto algumas cidades envolvem esses organismos de forma bastante próxima, definindo áreas com base em um número esperado de residentes, outros se baseiam em senso comum ao desenvolver novos bairros. Isso é ainda mais complicado devido à falta de planos de pormenor, que poderiam detalhar o uso da terra nos níveis de quarteirão e bairro. A definição de áreas reservadas para turismo e desenvolvimentos industriais é geralmente influenciada por agendas políticas.

FIGURA 21. EXPANSÕES PLANEADAS E NÃO PLANEADAS, VILA DE MUEDA



FONTE: GOOGLE EARTH

outras (p. ex. Beira) incluem novas urbanizações como despesas correntes. Dependendo da circunstância, considerar urbanização como despesa corrente pode facilitar um fluxo de caixa contínuo para estas questões, já que as decisões de investimento geralmente exigem mais trabalho para aprovação.

Para a maioria das cidades, as novas terras alocadas para projetos de habitação estão nos arredores das cidades - nas chamadas áreas de expansão, e a possibilidade de preenchimento é normalmente ignorada. As expansões podem ser localizadas até cerca de 30 km do centro da cidade, representando um

enorme desafio não só em termos de acesso devido a distância e as condições das vias, mas também na expansão da infraestrutura. Em alguns casos, embora haja espaço disponível mais perto do centro da cidade, este não pode ser alocada para habitação (ou mesmo outros fins), pois foram atribuídos por influência política (Chimoio, por exemplo, inclui tal área com cerca de 100 ha justo ao norte do centro da cidade). Além disso, em alguns casos, terras alocadas para habitação são convertidas para outros fins, especificamente industriais, para acomodar novos empreendimentos.

Para o desenvolvimento de talhões infraestruturados, a colaboração com EDM e FIPAG (fornecedores de eletricidade e água, respetivamente) é crucial. Dependendo da disponibilidade de serviços e da capacidade local, o processo de desenvolvimento de uma rede rodoviária, demarcação de talhões, instalação de eletricidade e abastecimento de água pode levar até um ano. Em algumas cidades, observou-se que o município utiliza estrategicamente empreendimentos desenvolvidos pelo FFH para estender infraestrutura básica a áreas isoladas, urbanizando “de trás para frente” em direção ao centro da cidade e a aproveitar os serviços recém-instalados (p. ex. como visto em Chimoio, Beira e Pemba).

O FFH tem um poder variado de negociação por terrenos com as cidades. Um dos principais fatores alegados é o baixo retorno percebido que tais projetos podem trazer (desenvolvedores privados e atividades comerciais são mais atraentes). O FFH, no entanto, não incorre em custos diretos na compra do solo, somente quando o empreendimento inclui terras atualmente utilizadas na agricultura (machambas), e é responsável por mapear e compensar os agricultores existentes. Em Pemba, o preço pago equivale a 22 MT/m² (USD 0,35/m²) (FFH Cabo Delgado, 2017).

FIGURA 22. VAZIO ENTRE PROJETOS DO FFH AO EXTREMO OESTE E CENTRO DA CIDADE NO LESTE, CHIMOIO



FONTE: GOOGLE EARTH

TAMANHO DOS TALHÕES NAS ÁREAS DE EXPANSÃO

Um fator importante em expansões urbanas é a percepção geral de que a cultura em Moçambique é uma que as pessoas demandam grandes terrenos para se instalarem, mesmo em cidades maiores. Dessa forma, a maioria dos novos desenvolvimentos tendem a considerar um tamanho mínimo de talhão de 600 m² (20x30 m). Embora esteja fundamentado em algumas práticas atuais (p. ex. moradores que compram dois terrenos adjacentes de projetos do FFH e os juntam), isto é mais uma perspectiva da oferta do que da demanda. Projetos em diferentes cidades (p. ex. Beira, Pemba) que oferecem terrenos menores (de acordo com informações, abaixo de 100 m²) demonstraram grande interesse pela população. Isso também é verdade para os casos de unidades de apartamentos de até 70 m² (como para projetos do FFH em Dondo e Chimoio). Além disso, durante as discussões com as comunidades (p. ex. na Vila de Mueda), confirmou-se que há pouca resistência com a oferta de talhões menores - de fato, havia uma compreensão clara de que tal arranjo poderia reduzir muito os custos de infraestrutura e, enquanto a infraestrutura é realmente oferecido, beneficie todos os envolvidos.

8.6 LEVANTAMENTO DE NECESSIDADES

A construção de novas habitações exigirá um esforço similar no âmbito de desenvolvimento urbano. Seja por preenchimento ou expansão urbana, acessos adequados, instalações públicas e serviços devem ser considerados. Como uma regra geral, espaços públicos e abertos ocupam cerca de 30-50% da área de uma cidade. A parcela exata deve ser decidida caso a caso, incluindo os usos do solo, com o envolvimento adequado de diferentes partes interessadas.

Usando as ferramentas do Rapid Planning Studio da ONU-Habitat como referência, pode-se ter uma estimativa sobre os espaços necessários para o desenvolvimento urbano. Para esse fim, apenas a demanda urbana de novas habitações (devido à nova população e alívio de superlotação) foi utilizada - um total de 4.677.054 novas unidades. Considerando-se os padrões atuais de desenvolvimento, com um COS otimista de 1,0 e 20% do solo para ruas e parques,

um total de cerca de 4.500 km² será necessário apenas nas cidades (quase 13 vezes o tamanho atual da cidade de Maputo). Com um aumento de COS para 2,0, mesmo com 50% de espaços dedicados a parques e ruas, esse número cai cerca de 20%, para cerca de 3.600 km².

8.7 QUESTÕES TRANSVERSAIS

Assentamentos informais são particularmente afetados quando se trata de questões de desenvolvimento urbano, uma vez que naturalmente estão excluídos das estratégias de planeamento formal dos órgãos governamentais. Isso se reflete na falta de disponibilidade de serviços e mobilidade reduzida, o que, por sua vez, resulta em dificuldades maiores na execução de atividades diárias.

Famílias com mulher como chefe do agregado gastam duas vezes mais do que os homens em transportes (INE, 2015). Nenhuma explicação oficial sobre este fenômeno está disponível. No entanto, isso pode ser associado ao fato de que os homens geralmente são mais propensos a comprar um modo de transporte motorizado, seja uma motocicleta ou carro. Um melhor planeamento urbano, reduzindo os tempos de viagem para supermercados e fontes de água, por exemplo, que são atividades na maioria ainda realizadas por mulheres, podem afetar significativamente o nível de suas despesas de transporte.

Não há dados específicos disponíveis sobre jovens

“COS é o coeficiente de ocupação do solo, ou seja, a relação entre o valor total de área construída de um edifício, incluindo todos seus andares, e a área total do terreno onde encontra-se a construção.”

ou pessoas que sofrem de HIV e desenvolvimento urbano.

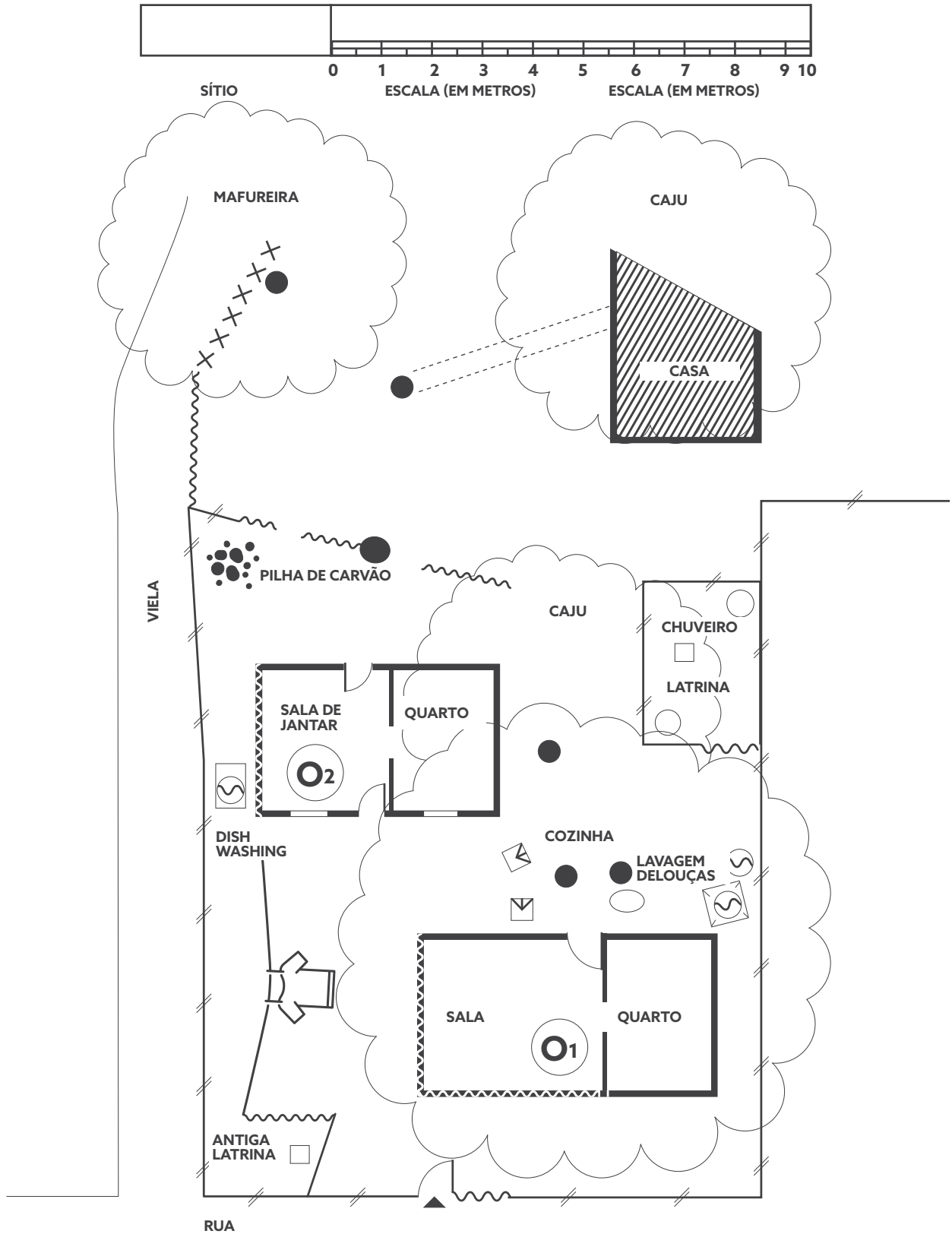
8.8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A forma urbana e o acesso a serviços estão altamente correlacionados com as condições de habitação e a acessibilidade em Moçambique. Enquanto alguns desfrutam de habitações de alto padrão, próximas de amenidades e meios de subsistência, a maioria da população luta com habitação inadequada e falta de serviços públicos, bem como mobilidade limitada.

Reduzir tais problemas requer medidas institucionais e estruturais. Do ponto de vista institucional, ações simples, como a promoção da entrega de lotes menores, podem reduzir significativamente os custos de infraestrutura e aumentar a mobilidade, tendo, portanto, um impacto positivo na acessibilidade da habitação e na qualidade de vida. Além disso, uma melhor coordenação entre as diferentes entidades envolvidas no desenvolvimento urbano e na promoção da habitação (que são basicamente as mesmas) pode aprimorar muito as práticas de planeamento e implementação, reduzindo as incongruências nas expansões urbanas, por exemplo.

Do ponto de vista estrutural, os esforços devem ser direcionados para a provisão de pelo menos um nível básico de urbanização (ou seja, malha de ruas e conexão de água e eletricidade). Com o apoio adequado de medidas institucionais, como as descritas acima, os custos de infraestrutura podem ser consideravelmente reduzidos (seja por uso de parcelas menores ou partilha de custos entre diferentes entidades), permitindo a prestação de serviços para uma maior parcela de cidadãos.

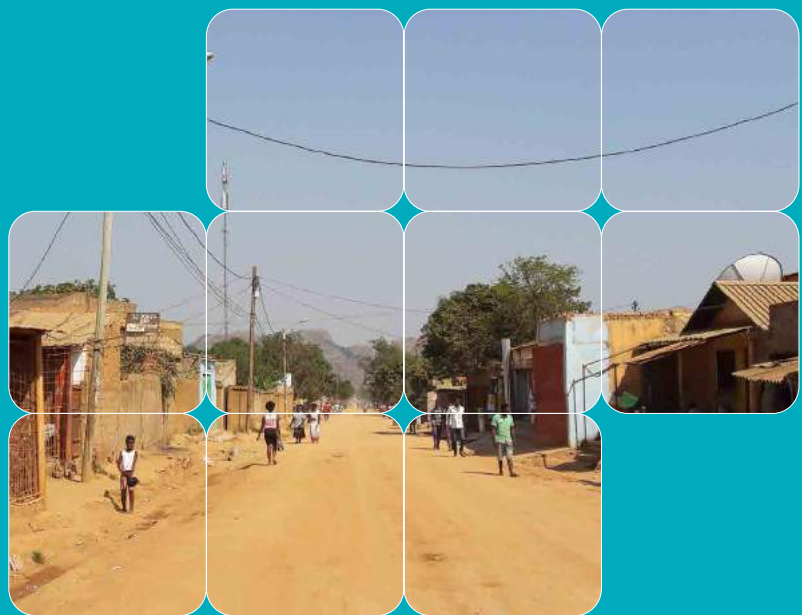
Em resumo, para um país em transição socioeconómica e expansão urbana rápida como Moçambique, colocar a habitação no centro do desenvolvimento urbano significa um grande esforço para um nível adequado de compromisso político e apropriação de políticas, bem como sobre o compromisso fundamental envolvendo múltiplos setores e vários departamentos.



"Fonte: Saevfors, 1986"

TERRA PARA HABITAÇÃO

“A gestão do solo é um elemento crucial para um desenvolvimento urbano eficiente e justo e para a acessibilidade da habitação, e é particularmente importante em países em desenvolvimento com populações urbanas em rápido crescimento.”



9. TERRA PARA HABITAÇÃO

9.1. INTRODUÇÃO

A gestão do solo é um elemento crucial para um desenvolvimento urbano eficiente e justo e para a acessibilidade da habitação, uma vez que controla a medida em que a oferta de terrenos edificáveis se compara com diversas necessidades e transformações. Países em desenvolvimento, com populações urbanas em rápido crescimento, enfrentam desafios específicos neste respeito, pois geralmente eles não têm capacidade para planejar e entregar terras previamente ao crescimento, fazendo com que seja necessário trabalhar em duas frentes simultaneamente: fornecer novas terras formais e regularizar ocupações informais.

Títulos formais de propriedade de terras e sistemas de cadastro adequados incorrem em benefícios tanto para cidadãos quanto para governos. Um título de terra fornece uma maior segurança aos moradores para investir em seus imóveis, permitindo também que eles acedam a serviços financeiros usando a sua propriedade como garantia. O cadastro de propriedades dá a possibilidade de os municípios melhorarem suas receitas, por impostos sobre a propriedade e taxas de urbanização, que podem ser utilizados para fins de desenvolvimento urbano e habitacional, fechando o ciclo de benefícios cidade-cidadão.

Em Moçambique, toda a terra é, em última instância, propriedade do Estado. Indivíduos e empresas podem utilizá-la através de permissões para direito de uso e aproveitamento (DUAT). Este cenário determina a dinâmica em torno de questões sobre acesso e uso da terra, não só para habitação, mas para todos os fins.

Este capítulo discute o contexto legal em matéria de gestão da terra, bem como práticas atuais e como elas afetam o desenvolvimento da habitação.

9.2. POLÍTICAS E LEIS APLICÁVEIS

A legislação fundamental na gestão de solo é a Lei de Terras (Lei nº 17/97). Seu princípio geral afirma que todas as terras são propriedade do Estado e não podem ser vendidas, e de qualquer outra forma alienadas, hipotecadas ou penhoradas. Além disso, define áreas de proteção (p. ex. reservas naturais, recursos hídricos), detalhes sobre direitos de uso e processos correspondentes, bem como a condução de atividades económicas.

No contexto urbano, o uso do solo é regido pelo Regulamento do Solo Urbano (Decreto 60/2006). No âmbito de planeamento do uso da terra, ele estabelece, os requisitos e procedimentos para todos os projetos a nível local, e referente a direitos de utilização, se baseia na Lei de Terras e determina os procedimentos locais no que diz respeito a normas de emissão e conformidade. Finalmente, define três níveis possíveis de urbanização, contando com as seguintes características:

- > **Urbanização básica:** lotes demarcados, malha de acessos básica, abastecimento de água (em forma de poços ou torneiras comunitárias) e ruas arborizadas.
- > **Urbanização intermédia:** lotes demarcados, malha de acessos com solo compactado, drenagem, conexões individuais de água e eletricidade e ruas arborizadas.

- > **Urbanização completa:** lotes demarcados, malha de acessos asfaltada, drenagem apropriada, conexões individuais de água e eletricidade, ruas arborizadas, calçadas pavimentadas e rede de telecomunicações.

DUAT

O DUAT (Direito de Uso e Aproveitamento da Terra) é o documento que concede o direito de uso e benefício/exploração do solo conforme definido pela Lei de Terras. Um DUAT pode ser obtido pelas seguintes formas:

- > **Ocupação:** seguindo normas costumeiras que não contrariem a constituição, após a utilização da terra por 10 anos.
- > **Autorização:** a pedido de pessoa singular ou coletiva para entidade governamental responsável.
- > **Sorteio:** atribuição de DUATs em terrenos em zonas de expansão.
- > **Hasta pública:** atribuição de DUATs em zonas de expansão para construção de empreendimentos imobiliários, comércio ou serviço de grande porte.
- > **Negociação particular:** por compra ou arrendamento, que deve passar por permissão do órgão responsável.
- > **Transmissão (herança):** no caso de falecimento do portador do DUAT.

Nos municípios, o conselho municipal é responsável pela concessão de DUATs; caso contrário, é uma responsabilidade dos administradores distritais. O processo de emissão obedece a duas etapas: autorização provisória (com duração de dois anos); e a autorização definitiva, na constatação do cumprimento do plano de uso registado para o talhão.

Os DUATs devem ser registados na Conservatória do Registo Predial a fim de proteção em relação a direitos conflitantes. No entanto, a maioria das cidades não possui cadastros digitalizados, não há sistema de registo centralizado e as informações disponíveis geralmente estão desatualizadas, dificultando severamente a validade de tal processo.

A alocação de terrenos recém-urbanizados é baseada em solicitações de DUAT feitas pelo público em geral, bem como no interesse público de disponibilização de novos terrenos através de rádios locais e outros meios para candidatos interessados. Os custos associados à emissão variam consideravelmente: de 1,5 MT/m² nos bairros considerados para prática de agricultura ou quintas, 5 MT/m² nos bairros considerados de custo baixo/médio, até 10 MT/m² nos bairros considerados médio/alto e 15 MT/m² nos bairros de custo elevado (Governo de Moçambique: MICOA, 2010). Segundo relatado, o valor mínimo a pagar por um DUAT é de cerca de 4.000 MT (USD 65) (para o caso de Beira). Esses montantes podem aumentar para 18.000 MT (USD 300) para empreendimentos de luxo.

Tanto a Lei de Terras quanto o Regulamento do Solo Urbano permitem às pessoas que, de boa-fé, ocupam um lote há pelo menos dez anos, a automaticamente adquirir o direito do uso sobre a terra. No entanto, esta provisão é enfraquecida pelo Regulamento do Solo Urbano, que afirma que, para que isso aconteça, deve haver conformidade com planos de ordenamento correspondentes, o que restringe a aplicação desse processo severamente. Isso significa que o terreno deve, no mínimo, estar dentro de uma área "urbanizada", com planos gerais e pormenores aprovados, e nível básico de urbanização (isto é, demarcação de talhões, malha de acessos e abastecimento de água). As cidades de Moçambique não conseguem acompanhar a demanda, o que deixa a maioria dos habitantes sem a opção de solicitar um DUAT formal.

A aquisição do direito de uso, e uso de terras por ocupação de boa-fé é reconhecida no caso de uma inspeção e avaliação do imóvel (de acordo com os artigos 10 a 16), desde que a ocupação faça parte do PEU e que o ocupante se comprometa com as regras nela estabelecidas.

Artigo 29 do Regulamento do Solo Urbano

O número de requisições de DUAT pode servir como uma indicação de taxas de urbanização e informalidade. Chimoio, por exemplo, reporta um pedido anual de cerca de 5 mil DUATs (representando 1% da população de cerca de 500 mil pessoas); Beira tem 2 mil pedidos por ano para uma população similar (considerando dados desatualizados de 2007). Além disso, é sabido que uma parcela significativa de novos habitantes urbanos se instala informalmente. A maioria das cidades reconhece que a sua capacidade não permite que todos os DUATs solicitados sejam fornecidos (Beira, por exemplo, fornece apenas mil a 1,5 mil por ano), acelerando o processo de ocupação das cidades satélites em torno dos principais centros (como em Beira - Dondo, Nampula - distritos circundantes, e Maputo - Matola, Marracuene e Boane).

Finalmente, conforme definido pelo Regulamento do Solo Urbano, a receita gerada pelo DUAT e outras taxas urbanas sobre a terra e urbanização deve ser dividida pelos governos nacional e local (60% e 40%, respetivamente), incluindo as multas cobradas pelas penalidades no mesmo contexto (60% para o governo local e 40% para o governo nacional). Na prática, isso não chega a acontecer na maioria dos municípios ao nível do país, e nem há pressão por parte do governo central para que isso aconteça, podendo-se apontar diversas razões para o efeito, como a reconhecida falta de capacidade na cobrança de impostos referentes ao uso da terra bem como das multas sobre as penalidades do mesmo fim, a falta de conhecimento da Lei, dentre outras.

TERRA SEGURA

Até 2010, o Cadastro Nacional de Terras reconhecia cerca de 700 comunidades e tinha até 50 mil talhões registados em um cadastro de papel. Em 2012, um Sistema de Gestão de Informação sobre Terras (LIMS/SiGIT) foi desenvolvido e implementado no âmbito do Programa "Millennium Challenge Corporation Land Tenure Regularization". Neste período, cerca de 200.000 propriedades foram regularizadas, principalmente em áreas urbanas, e registadas no cadastro. Além disso, 60.000 lotes foram convertidos de um cadastro de papel para o LIMS. Até março de 2017, 540.000 DUATs foram emitidos.

Fonte: Balas et al., 2017; Nhantumbo, 2017

9.3. ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DO SOLO

O principal responsável na administração da terra é o Estado, geralmente na forma de governos locais (distritos ou municípios). Além disso, os chefes locais exercem grande poder sobre os direitos habituais da terra, juntamente com os chefes do bairro (líderes

¹⁷Mesmo com os baixos valores praticados, estima-se que Beira teria o potencial de levantar mais de 300 milhões de MT em 10 anos se toda sua área disponível para talhões fosse esgotada (Governo de Moçambique: MICOA, 2010).

comunitários). Algumas comunidades oferecem serviços similares à emissão de DUAT na alocação de terrenos, inclusive com técnicos designados para esse propósito (como visto em Vila de Mueda).

Embora mais de 90% dos moradores de Moçambique tenham casa própria, a maioria deles não possui um DUAT válido para a terra onde seus imóveis estão localizados (MzBetar, 2017). Uma pesquisa realizada em nove bairros de Maputo revelou os seguintes resultados (COWI in MzBetar, 2017):

- > Cerca de 40% das famílias utilizam terras oficialmente parceladas pelo Conselho Municipal; 36% usaram terras parceladas não oficiais, orientadas pelas autoridades locais; os 24% restantes ocuparam o solo de forma espontânea.
- > Apenas 59% relataram ter um documento que lhes permita usar seu terreno; 91% declararam não ter um DUAT, enquanto 7% estão em processo de obter um; apenas 2% o tem em suas mãos.
- > Mais de metade dos entrevistados relataram ter comprado a terra que eles ocupam, no entanto, menos de 1% deles tem o DUAT.

Considerando que esses números são da cidade de Maputo, números mais graves são esperados no restante do país.

Os indicadores do Banco Mundial em facilidade de fazer negócios ("Doing Business Indicators") classificam a qualidade geral da gestão do solo em Moçambique em 9,5 de uma escala de 30 (em comparação com um índice regional da África subsaariana de 8,4 e média da OCDE de 22,7). Este índice inclui a análise da confiabilidade das infraestruturas, a transparência da informação, a cobertura geográfica, a resolução de litígios de terras e a igualdade de acesso aos direitos de propriedade.

A infraestrutura por trás do processo de registo de uma propriedade (incluindo meios de armazenamento de dados, banco de dados existente, etc.) é considerada de baixa confiabilidade, pois, na maioria das cidades, não há banco de dados eletrônico para se verificar encargos (ônus, hipotecas, restrições e similares) nem limites de registo, verificar planos e fornecer informações cadastrais (sistema de informação geográfica), e nenhum sistema unificado para números de registo ou identificação, por exemplo. Alguns municípios estão a avançar na digitalização das suas informações, como é o caso de Chimoio, Beira e a Vila de Mueda.

Em termos de transparência, pouca informação está disponível para escrutínio público, e os canais de comunicação são limitados. Por exemplo, embora alguns dados sejam apresentados em fóruns públicos (lista de documentos exigidos, tabela de taxas), não

há mecanismos específicos para a apresentação de reclamações ou estatísticas oficiais que rastreiem o número de transações no órgão de registo de imóveis.

Devido à falta de sistemas de registo adequados, não é incomum que (a) duas pessoas tenham um DUAT sobre o mesmo terreno ou (b) uma pessoa obtenha DUATs sobre dois ou mais terrenos, de forma irregular. Isto é particularmente relevante para os casos de novas expansões urbanas, onde a preferência deve ser dada aos cidadãos que atualmente não possuem talhões, mas que, em um número considerável de casos, acabam nas mãos de moradores que já possuem casas, e que estão à procura de um segundo terreno para uma segunda unidade, futuras construções ou pura especulação. Esse cenário também põe em risco a resolução de conflitos de terra. Decisões judiciais de primeira instância podem levar mais de 3 anos, e não informação apropriada publicamente disponível¹⁸.

9.4. MERCADO DE TERRAS

Em teoria, DUATs não podem ser negociados sem o envolvimento do Estado. Isso significa que qualquer transação, independentemente de mudança de uso, deve ser aprovada pelos conselhos locais. Na prática, existe um contínuo mercado de terra informal em todas as suas formas – desde simples compra e venda até subdivisões mais complexas de terrenos. Um número crescente de moradores tem documentos de posse alternativos, como certificados de residência de bairro (declaração do bairro). Apenas uma quantidade insignificante possui um título que lhes permite negociar os seus imóveis.

Pesquisas realizadas pela iniciativa Homespace¹⁹ e CAHF revelam a dinâmica deste mercado (Homespace, 2010; CAHF, 2017):

- > Cerca de 60% das famílias tem acesso à terra no mercado, seja comprando-a formalmente ou arrendando direitos de uso do titular do DUAT original.
- > O restante adquiriu sua terra através da herança (19%), distribuição do estado (13%), ocupação de longo prazo (6%) ou outros.
- > 75% possuem algum tipo de documentação de posse, embora apenas 20% tenham um DUAT oficial.
- > A maioria das áreas rurais é controlada por comunidades, mantendo DUATs perpétuos baseados em ocupação histórica.
- > Nenhum entrevistado tinha um título de registo de propriedade para a sua casa – única exceção são registos desatualizados de unidades alienadas que ainda mostravam o Estado como proprietário.

¹⁸Moçambique conta com um sistema de mais de 1.600 cortes comunitárias, mais acessíveis aos cidadãos e, por isso, normalmente utilizadas para a resolução de conflitos de terra. Porém, os adjudicatários normalmente não têm treinamento formal para tal fim e, como consequência, não há consistência nas decisões tomadas. Além disso, há uma série de processos de mediação informal que incluem anciões, líderes tradicionais, chefes de bairro, funcionários distritais e diversas ONGs (USAID, 2011).

¹⁹Realizado em 2009/10 no antigo Bairro Cimento em Maputo.

MELHORIA DO ACESSO E REGULARIZAÇÃO DE DUATS EM CHIMOIO

Entre 2013 e 2014, a Cidade de Chimoio, com o apoio da União Europeia, realizou os chamados “Projetos de Reordenamento”, que incluíram intervenções parciais em dois bairros: “16 de Junho” e “Josina Machel”. O projeto implicou o redimensionamento das vias de acesso e a abertura de drenos para o escoamento de água, e a instalação de serviços de água e saneamento. O trabalho incluiu o uso da mão de obra local (cerca de 36 residentes), também com o componente de gênero (pelo menos 30% dos trabalhadores deveriam ser mulheres). A participação dos moradores facilitou as negociações sobre a redução do tamanho dos terrenos, o que era necessário devido ao alargamento das vias de acesso.

Essas áreas foram promovidas para zonas “urbanizadas” (em seu nível básico), e os moradores poderiam receber títulos legais. Um total de 1.604 DUATs foi entregue. Com DUATs em mão, foi relatado que aqueles que tinham recursos investiram mais ainda nas suas casas. Uma das primeiras medidas, no entanto, era a construção de uma parede no perímetro de suas propriedades, provavelmente para garantir o seu domínio. No entanto, em geral, a percepção em relação à posse da terra não mudou significativamente, pois a relação das comunidades com o município já era boa, portanto o risco de despejo é considerado baixo mesmo para aqueles sem DUATs.

Apesar do sucesso relativo do projeto e uma percepção positiva da população devido ao acesso melhorado, deve-se notar que as novas vias de acesso não foram devidamente mantidas de forma contínua. Dessa forma, novos caminhos de escoamento de água são abertos durante chuvas intensas, o que causa erosão e, mais uma vez, afeta os menos avantajados, que não possuem recursos para fortalecer suas propriedades.

“Estima-se que mais de 90% dos moçambicanos não têm um documento oficial que registre o direito de uso do terreno onde reside.”

FIGURA 23. REDIMENSIONAMENTO DE VIAS DE ACESSO E INSTALAÇÃO DE DRENOS, BAIRRO JOSINA MACHEL, CHIMOIO



FONTE: UN-HABITAT

9.5. LEVANTAMENTO DE NECESSIDADES

O rápido crescimento da população esperado até o final deste século certamente colocará uma pressão cada vez maior sobre a terra, especialmente nas áreas urbanas. Mais uma vez, deve-se notar que um dos principais aspectos a serem considerados a este respeito é o tamanho dos talhões. Uma mudança mínima na área oferecida para novos empreendimentos habitacionais tem potencial para determinar se uma futura urbanização será sustentável ou não. Para enfatizar este argumento, uma estimativa das necessidades de terras para novas habitações até 2050 é feita comparando-se o uso das práticas atuais em tamanhos de terreno e os padrões recomendados (ver Tabela 18). Nota-se que apenas o número de unidades adicionais de moradias (excetuando-se aqueles para substituição do estoque atual da habitação) são considerados.

Se as práticas atuais de lotes de 600 m² forem mantidas, um total de quase 3.000 km² de terra será necessário apenas para acomodar novos residentes urbanos até 2050 – quase dez vezes o tamanho de Maputo (aproximadamente 350 km²). Um aumento da densidade reduz drasticamente as necessidades de oferta (até 80% nas áreas urbanas), com uma média anual muito mais manejável de cerca de 34 km².

9.6. QUESTÕES TRANSVERSAIS

Práticas informais de ocupação da terra e comércio, como visto neste capítulo, são frequentes. Isso afeta os moradores, que têm menor segurança sobre seus imóveis, limitando o investimento devido a preocupações com despejos, entre outros. Do lado do governo, não ter propriedades registradas reduz o potencial de geração de renda através do DUAT e impostos prediais.

Em questões de gênero, de modo geral a legislação moçambicana dá suporte e protege o direito de acesso a mulheres à terra e DUAT. A Lei de Terras reitera tal perspectiva concedendo o direito as mulheres para participar em todas decisões relacionadas à terra e a possibilidade de solicitar DUATs individualmente. Porém, o processo de herança formal ainda favorece que homens tenham a preferência na gestão de propriedade marital e poucas mulheres (ainda menos em áreas rurais) têm algum bem ou DUAT registrados em seus nomes. Ainda, de acordo com direitos consuetudinários, mulheres geralmente não herdaram a terra²⁰ (USAID, 2011). Desta maneira, mulheres são particularmente vulneráveis, especialmente em casos de divórcio ou viuvez, e, normalmente tendo níveis mais baixos de literacia, também estão menos conscientes

dos seus direitos e de processos administrativos e legais. Mais recentemente, o projeto “Terra Segura” (ver caixa de texto) tem como objetivo a emissão de DUATs para mulheres, particularmente aquelas em condições vulneráveis. Não há informações detalhadas sobre esta iniciativa.

9.7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A gestão inadequada do solo gera problemas em várias frentes. Do ponto de vista individual, a segurança da posse proporciona uma base para o investimento pessoal - pesquisa realizada em Maputo, por exemplo, relatou que cerca de 60% das pessoas temiam que fossem despejadas (COWI in MzBetar, 2017). Do ponto de vista da cidade, não há a construção de um

TABELA 18. NECESSIDADES DE TERRA PARA HABITAÇÃO

ÁREA	NOVAS UNIDADES	MÉDIA ANUAL	DENSIDADE HABITACIONAL (MORADIAS/HA)	% DE UNIDADES	NECESSIDADES DE TERRA (TOTAL) (KM ²)	NECESSIDADES DE TERRA (MÉDIA ANUAL) (KM ²)
Considerando práticas atuais						
Urbana	4 677 054	208 787	16	100%	2 923	130
Rural	3 751 441	207 798	10	100%	3 751	208
TOTAIS	8 428 495	416 585			6 675	
Considerando práticas recomendadas						
Urbana (densidade média)	4 677 054	208 787	50	50%	468	21
Urbana (densidade alta)			80	50%	292	13
Rural	3 751 441	207 798	16	100%	2 345	130
TOTAIS	8 428 495	416 585			3 105	

banco de dados sólido de contribuintes, reduzindo, assim, a capacidade de melhorar as finanças através da cobrança de impostos sobre a propriedade, por exemplo. Finalmente, há a promoção à informalidade no comércio imobiliário, o que reduz a segurança para os moradores, e também dificulta a recolha de dados e taxas pelo município.

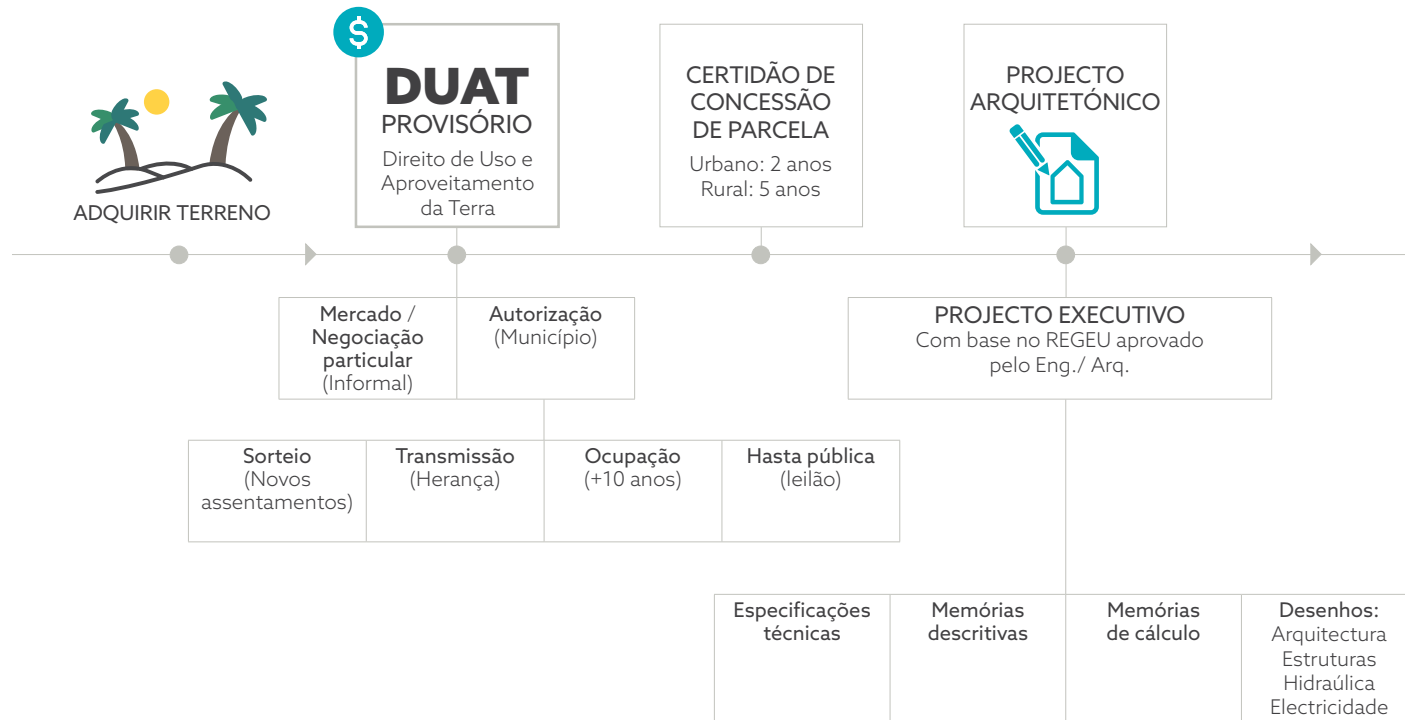
Felizmente, grande parte da solução reside na melhoria dos aspetos institucionais, não requerendo esforços financeiros substanciais. A simplificação dos processos de aquisição e emissão de DUAT é a primeira e principal prioridade, em conjunto com a instalação de sistemas de registo adequados. Ambos devem acomodar as atuais necessidades e potenciais da população moçambicana. Esta flexibilidade já pode ser vista, por exemplo, no Regulamento do Solo Urbano, que permite diferentes níveis de urbanização. Essa

abordagem é crucial para o contexto de Moçambique, pois determina a linha entre formal e informal e todos os prós e contras associados. Além disso, reconhece uma abordagem incremental para o desenvolvimento urbano, que pode ressoar a nível da habitação, o que reflete a realidade da maioria dos moçambicanos.

“Um aumento da densidade habitacional pode reduzir a necessidade de terra até 80% nas zonas urbanas.”

²⁰No Sul, a sociedade é patrilinear e a terra passa de pais para filhos e, na ausência de descendentes masculinos, para parentes masculinos como tios. Em sociedades matrilineares, nas regiões setentrionais do país, a terra passa para membros masculinos da linha feminina.

COMO CONSTRUIR UMA CASA EM MOÇAMBIQUE?

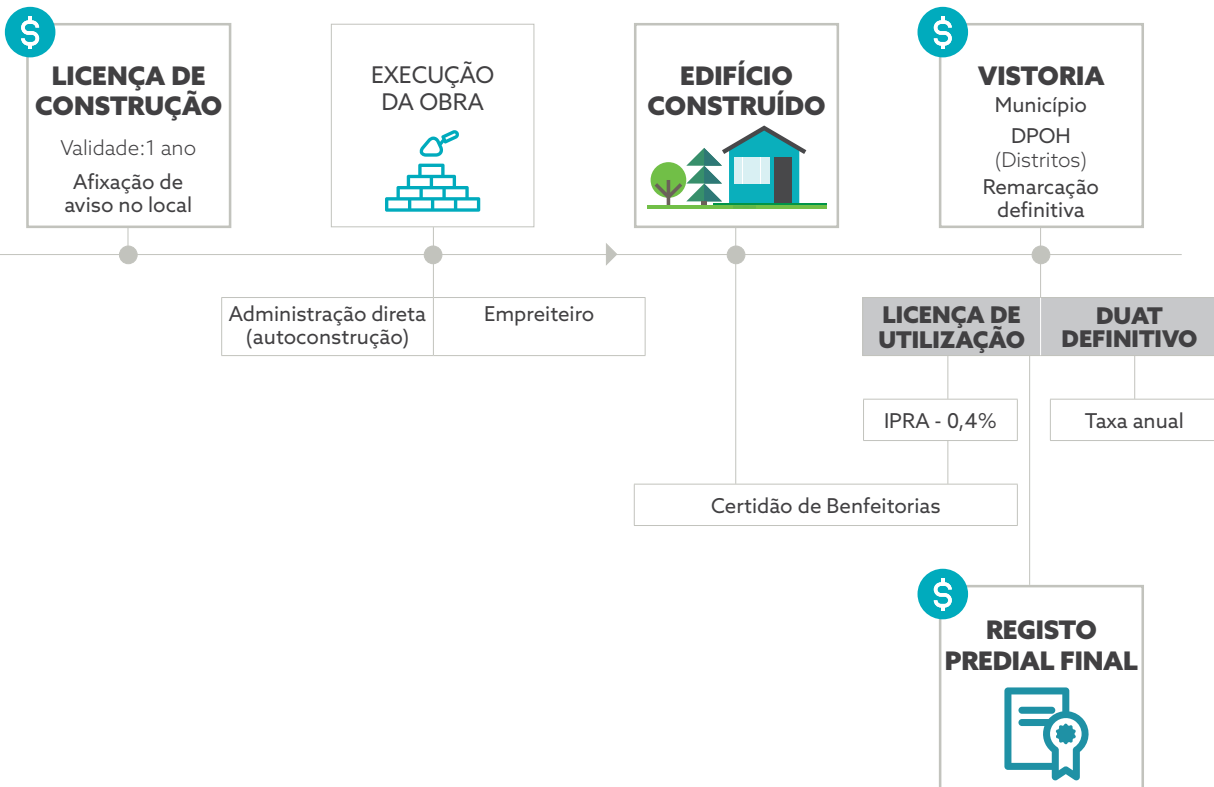


TERRA

CONSTRUÇÃO

COMPRAR, VENDAR E ALUGUER UMA CASA EM MOÇAMBIQUE?



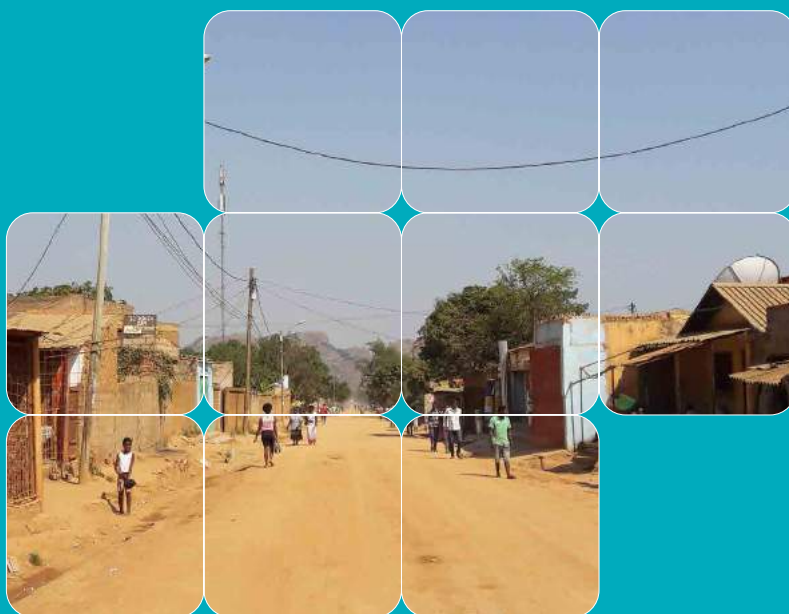


REGISTO FINAL

HIPOTECA ECONOMIAS E/OU OUTRO CRÉDITO
SISA
IVA
IMPOSTO DO SELO
TRIBUTAÇÃO DO RENDIMENTO
IVA
IRPC
IMPOSTO DO SELO

INFRAESTRUTURA PARA HABITAÇÃO

“A necessidade de coordenação entre provisão de moradia e infraestrutura é essencial, já que ambos apresentam desafios e oportunidades semelhantes em termos de recursos, coordenação institucional e financiamento.”



10. INFRAESTRUTURA PARA HABITAÇÃO

10.1. INTRODUÇÃO

A abrangência de infraestrutura em Moçambique é bastante limitada e disponibilizada de modo irregular pelo país. Nota-se diferenças substanciais a nível de cobertura e padrões de serviço entre áreas urbanas e rurais; entre as províncias; Maputo e o resto do país; e assentamentos formais e informais.

Na abordagem “habitação no centro” destaca-se a necessidade de coordenação entre provisão de moradia e infraestrutura. Ambos apresentam desafios semelhantes em termos de recursos, coordenação institucional e financiamento. Ao mesmo tempo, oferecem grandes potenciais de desenvolvimento, especialmente quando combinados: ambos podem ter seus custos reduzidos, por exemplo, com o simples rearranjo dos tamanhos dos talhões.

Em Moçambique, serviços de infraestruturas como água, saneamento, eletricidade e vias de acessos foram historicamente fornecidos por entidades centralizadas a nível nacional. Porém, desde a década de 90 tem ocorrido um processo de descentralização e privatização (particularmente no setor de água), mesmo que de certa forma limitado.

Este capítulo descreve o cenário atual em termos de infraestrutura urbana em Moçambique, e como a sua correlação com a habitação afeta acessibilidade e padrões de vida.

TABELA 19. PROVEDORES DE SERVIÇOS

TIPO DE SERVIÇO	PROVEDOR
Água & saneamento	FIPAG (principais cidades) AIAS (algumas cidades secundárias) Governos locais Companias privadas e ONGs Provedores informais de pequena escala
Electricidade/energia	EDM
Estradas e drenagem	ANE (rotas nacionais) Governos locais (estradas locais)
Gestão de resíduos	Governos locais Companias privadas e ONGs (p.ex. reciclagem)
Telecomunicações & internet	Companias privadas

TABELA 20. COBERTURA DOS SERVIÇOS - SUMÁRIO

ANO	CONEXÃO À REDE ELÉCTRICA	ÁGUA ENCANADA	CONEXÃO À REDE DE ESGOTO	TELEFONE FIXO	TELEFONE MÓVEL
1997	26%	47%	12%	5%	-
2003	25%	40%	8%	-	-
2009	43%	36%	5%	3%	55%
2011	55%	52%	-	2%	67%

Fonte: World Cities Report (UN-Habitat, 2016)

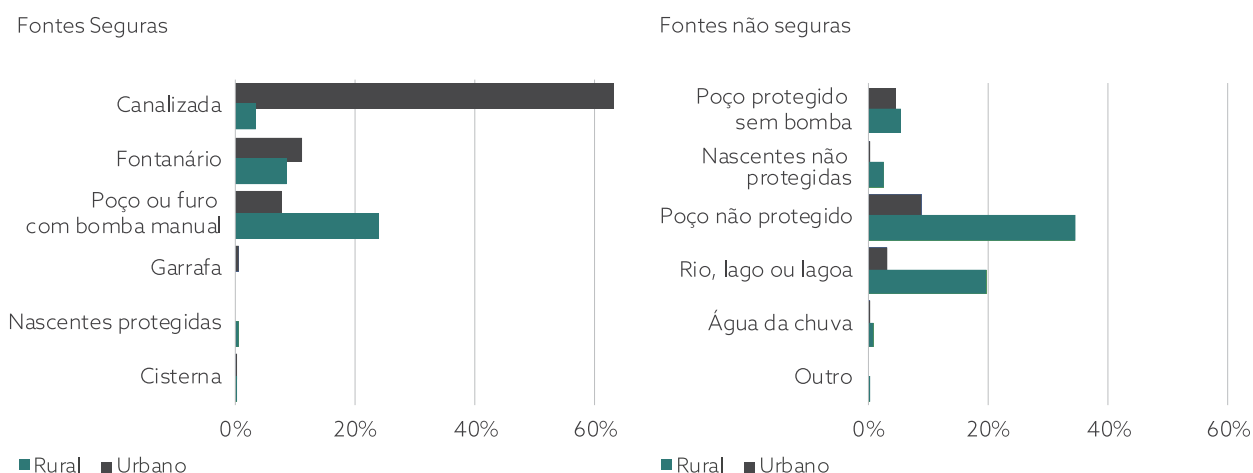
10.2. ABASTECIMENTO DE ÁGUA E SANEAMENTO

A entidade-mãe em relação a serviços de água e saneamento é o MOPHRH. Nas principais cidades, o FIPAG possui os ativos e/ou supervisiona um operador privado, ou opera a própria infraestrutura. Há uma abordagem semelhante em algumas cidades secundárias tendo o AIAS como responsável. As demais localidades dependem de departamentos municipais ou de fornecedores independentes de água em pequena escala, que normalmente operam sem licença formal - apenas em Maputo, estima-se que 450 desses operadores providenciam água para 350 mil pessoas (Blanc, Cavé e Chaponniere, 2009). Nas áreas rurais, as organizações comunitárias são as responsáveis pelo gerenciamento de infraestrutura. O setor é complementado por várias ONGs que

trabalham em questões de água e saneamento em todo o país.

Embora esteja definido como prioridade na maioria dos planos nacionais de desenvolvimento, Moçambique é caracterizado por baixos níveis de acesso a fontes de água e saneamento e a qualidade de serviço é geralmente baixa. No entanto, algumas melhorias têm sido observadas, e estima-se que entre 50 e 70% dos moçambicanos tenham acesso a fontes de água seguras²¹. Moradores urbanos beneficiam-se de uma posição muito melhor, com cerca de 83% a fazer uso de fontes melhoradas, sendo 63,1% conectados a redes de distribuição de água. Por outro lado, apenas cerca de 37% da população rural tem acesso a fontes seguras, sendo a mais comum poços de água. A alternativa mais frequente para esses moradores são

GRÁFICO 21. TIPO DE FONTE DE ÁGUA



os poços de água desprotegidos e a coleta direta de corpos d'água (INE, 2015; ONU-Habitat, 2016).

No que diz respeito ao saneamento, pelo menos um terço dos moçambicanos não conta com nenhum tipo de instalação e/ou faz suas necessidades ao ar livre. Outro terço tem acesso a instalações melhoradas, como latrinas e retretes conectadas à rede, enquanto

o restante depende de latrinas não melhoradas (INE, 2015; UN-Habitat, 2016). As latrinas são geralmente esvaziadas manualmente com baldes ou bombas, enquanto que para tanques sépticos pode ser utilizada uma bomba elétrica. Algumas cidades contam com operadores privados que realizam essa atividade, contudo ou o serviço permanece inacessível para a maioria das populações ou as condições não permitem

“Quase metade dos moçambicanos não têm acesso a uma fonte segura de água, e um terço não conta com nenhum tipo de instalação sanitária.”

²¹De acordo com o INE, fontes seguras/melhoradas inclui água canalizada, fontanário, poço ou furo com bomba manual, água em garrafa, nascentes protegidas e cisternas ou tanques móveis. Informação quanto ao acesso varia de acordo com a fonte.

o acesso do caminhão (Vila de Mueda, n.d.). Assim, a prática de fechar latrinas quando cheias e abrir novas também é frequentemente utilizada.

No geral, a conscientização pública sobre questões de saneamento tem aumentado, pois a maioria das comunidades relata a necessidade de se adicionar tanques sépticos dentro das casas como um requisito ao construir novas unidades.

“Menos de 1% dos resíduos sólidos em Moçambique é reciclado.”

GRÁFICO 22. TIPO DE SANEAMENTO

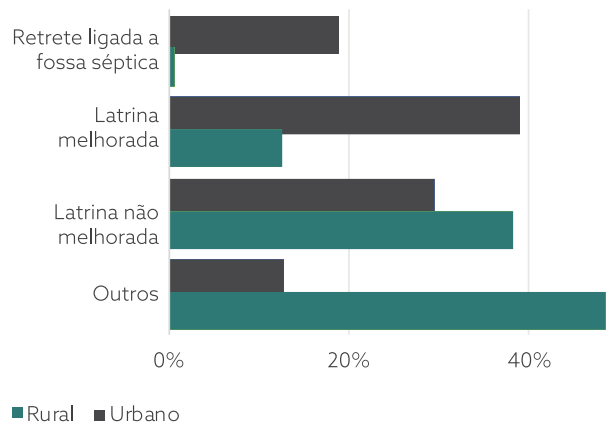


FIGURA 24. SANEAMENTO



ESCAVAÇÃO DE FOSSA SÉPTICA INFORMAL, CHIMOIO.
FONTE: EVANDRO HOLZ

Os novos assentamentos incluem provisão de água como um requisito básico para seu desenvolvimento. Portanto, a coordenação do fornecedor local com o FFH e município é crucial, embora os diferentes planos de expansão dificilmente estejam harmonizados. Os prazos de instalação variam de algumas semanas a um ano, dependendo das circunstâncias. Em alguns casos, a rede de água só é instalada quando os primeiros residentes se mudam, para garantir o retorno do investimento. Segundo relatado, estender a rede de abastecimento de água a um projeto do FFH em Chimoio (distância de cerca de 300 metros) custou em torno de 200.000 MT (USD 3.300). Saneamento, por outro lado, embora considerado na entrega de unidades habitacionais completas, não é normalmente fornecido como parte de talhões infraestruturados.



OFERTA DE SERVIÇOS DE SANEAMENTO.
FONTE: EVANDRO HOLZ

10.3. ELETRICIDADE E ILUMINAÇÃO

A geração, transmissão e distribuição de eletricidade em Moçambique é gerenciada pela EDM, sendo o setor governado pelo Ministério de Recursos Minerais e Energia (MIREME). Nas áreas rurais, o Fundo Nacional de Energia (FUNAE) promove o acesso a fontes de energia modernas, incluindo tecnologias renováveis para eletrificar escolas, clínicas e comunidades. O setor privado está envolvido na extensão da rede e conexões domésticas, bem como fontes alternativas (por exemplo, fotovoltaicas), embora esteja mais ativo principalmente em Maputo e outras grandes cidades (Energypedia, n.d.). Da mesma maneira que para abastecimento de água, várias ONGs operam no país a promover o acesso a fontes de energia.

Apenas cerca de 25% das casas em Moçambique são conectadas a uma rede elétrica (60% nas áreas urbanas e 5,7% nas áreas rurais). A fonte mais utilizada para iluminação são pilhas ou baterias (cerca de 40%); lenha e petróleo e gás aparecem em terceiro, com cerca de 14% cada. O mercado fotovoltaico ainda é incipiente, embora pesquisas revelam que até 11% das moradias

contam com essa tecnologia (Finmark Trust, 2014). Painéis solares são encontrados no comércio informal em supermercados por cerca de 7.000 MT (USD 120) para uma pequena unidade; unidades maiores (150v) no mercado formal podem custar até 50.000 MT (USD 830).

GRÁFICO 23. TIPO DE FONTE DE ENERGIA PARA ILUMINAÇÃO

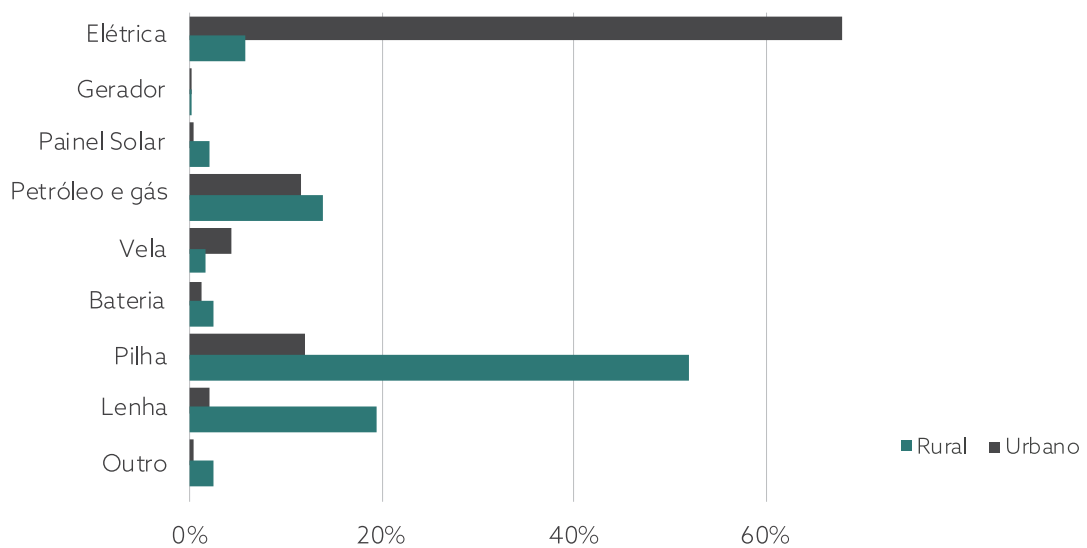


FIGURA 25. VENDA INFORMAL DE PAINÉIS SOLARES, CABO DELGADO



FONTE: EVANDRO HOLZ

A venda de lenha é particularmente difundida em todo o país.

Obter eletricidade em Moçambique exige aproximadamente 91 dias (em comparação com a média de 120 na África subsaariana e 76 nos países da OCDE), embora a facilidade geral do processo seja classificada como muito baixa (168 de 190 países). A confiabilidade do fornecimento e a transparência da base tarifária também estão abaixo da média, particularmente devido a questões como a falta de mecanismos automatizados de monitoramento de interrupções ou restauração de serviços (World Bank Group, 2017).

O fornecimento de eletricidade também é uma prioridade no desenvolvimento de novos assentamentos. No entanto, mais frequentemente do que não, os planos da EDM não são coordenados com os planos do município e do FFH, comprometendo o desenvolvimento eficiente da terra – embora, segundo relatos, a EDM seja conhecida por fornecer serviços para assentamentos informais de forma aleatória. Como referência, o custo da extensão da rede de eletricidade para conectar-se a um projeto FFH em Chimoio (distância de cerca de 300 metros) foi de cerca de 500.000 MT (USD 8.300). Para consumo doméstico, os preços começam em 5,46 MT/kWh (USD 0,09), e existem tarifas sociais a 1,07 MT/kWh (menos que USD 2 centavos). Uma opção de pré-pagamento também está disponível a preços ligeiramente reduzidos.

10.4. ESTRADAS E VIAS DE ACESSO

As estradas nacionais em Moçambique são gerenciadas por uma agência nacional (ANE) sob o MOPHRH, enquanto que vias de acesso locais são de responsabilidade das autarquias. Ambos níveis geralmente se sobrepõem, já que muitas cidades são atravessadas por estradas nacionais. Pouca informação está disponível em relação ao gerenciamento ou cobertura dos serviços em ambos os casos. Existem relatos, no entanto, que mesmo nos casos em que os municípios não podem fornecer água e eletricidade nas áreas de expansão, uma malha de via de acessos de terra batida é entregue (Conselho Municipal de Vila de Mueda, 2017).

A qualidade das estradas é geralmente baixa, mesmo em grandes cidades. Asfalto é normalmente encontrado nos Bairros Cimento (conforme descrito no Capítulo 8), enquanto expansões, tanto de natureza formal e informal, com poucas exceções, dependem de ruas não pavimentadas. Os projetos do FFH e dos municípios geralmente fornecem condições melhores, como uma malha de vias de argila compactada. Assentamentos espontâneos normalmente apresentam acessos irregulares e informais, sem contar com nenhum tipo de camada estrutural.

Um dos principais problemas a afetar estradas não pavimentadas em Moçambique é a erosão, especialmente devido a fortes chuvas. Mesmo nos casos em que há drenagem de rua (geralmente na forma de canais abertos), as condições e a manutenção das mesmas não são suficientes para evitar novos danos causados pelos mesmos eventos naturais.

FIGURA 26. VIA PRINCIPAL EM PROJETO DO FFH COM ARGILA COMPACTADA



FONTE: EVANDRO HOLZ

FIGURA 27. RUA COM ALINHAMENTO FEITO PELA COMUNIDADE, VILA DE MUEDA



FONTE: EVANDRO HOLZ

Existem vários casos em que as comunidades assumem a responsabilidade de assegurar o acesso a suas casas. Além de deixar caminhos de pedestres entre as habitações, mesmo na presença de cercas ou muros, moradores podem assumir um novo nível e planejar ruas inteiras, como visto em Vila de Mueda. Tal organização foi executada com o simples posicionamento de cordas de uma extremidade à outra do bairro e tendo todas as casas novas alinhadas em conformidade.

10.5. GESTÃO DE RESÍDUOS

A coleta e disposição de resíduos sólidos municipais é responsabilidade dos municípios. Algumas cidades, como Maputo, Pemba e Mueda, desenvolveram planos estratégicos de gestão de resíduos, embora focados principalmente em aumentar as receitas de serviços. As taxas de cobrança variam, mas na maioria dos casos são insuficientes para cobrir operações (em Chimoio, por exemplo, representa apenas 20% do total de custos operacionais). As dificuldades financeiras juntamente com as limitações estruturais levam muitas cidades a terceirizar os serviços de coleta e tratamento de resíduos para a iniciativa privada (com domínio de empresas sul-africanas e portuguesas) e trabalhar junto a organizações internacionais (Carbon Africa Limited and Associação Moçambicana de Reciclagem, 2014).

FIGURA 28. GESTÃO DE RESÍDUOS



DEPOSIÇÃO DE RESÍDUOS, PEMBA, PEMBA. FONTE: EVANDRO HOLZ



ATERRO DE RESÍDUOS, PEMBA. FONTE: EVANDRO HOLZ

No país, gera-se anualmente cerca de 2,5 milhões de toneladas de resíduos sólidos urbanos, sendo 60% do tipo orgânico (Carbon Africa Limited e Associação Moçambicana de Reciclagem, 2014). Na cidade de Maputo, o número gira em torno de 1.100 toneladas/dia (Raich, 2017). Os níveis de coleta variam imensamente, de 0% até cerca de 80% (em Maputo). Quando realizada, a coleta geralmente é conduzida em carrinhos de transporte comuns em Moçambique (txovas), que podem transportar até 300 kg de material para um recipiente maior.

O descarte é normalmente realizado em lixeiras, com pouco ou nenhum tratamento prévio. A Associação Moçambicana de Reciclagem estima que menos de 1% dos resíduos é realmente reciclado, com o trabalho restrito a um número limitado de empresas locais e ONGs. A maioria dos residentes declara queimar ou enterrar resíduos (Vila de Mueda, n.d.).

Pode-se observar disposição de resíduos em praticamente todos os espaços abertos nas áreas urbanas. Embora algumas comunidades tenham autorização para utilizar certos locais para o armazenamento temporário, inundações devido a problemas causados nas vias de acesso e lixiviação durante épocas de chuva são comuns.

10.6. LEVANTAMENTO DE NECESSIDADES

Com base nos dados atualmente disponíveis, uma avaliação sobre as necessidades para infraestrutura associada à habitação pode ser realizada. O passo mais importante para avançar com o desenvolvimento da infraestrutura é uma coordenação adequada entre as diferentes instituições e a harmonização dos planos de expansão. Com isso, a celeridade do desenvolvimento de novos assentamentos pode ser significativamente aumentada e os custos associados podem ser reduzidos.

10.7. QUESTÕES TRANSVERSAIS

Grupos vulneráveis enfrentam desafios imensos no acesso a serviços. Assentamentos informais dependem principalmente de meios próprios para obter iluminação e organizar vias de acessos, e água, se fornecida, é na forma de torneiras comunitárias ou similares. A coleta de resíduos é praticamente inexistente, embora existam algumas iniciativas na

definição de pontos de coleta específicos (como em Pemba).

Consultas comunitárias revelam as principais preocupações das mulheres, que são geralmente associadas à água, visto que normalmente são as responsáveis por trabalhos domésticos que requerem o uso de água. Além disso, a questão de falta de iluminação foi levantada, em particular nas áreas públicas em conexão com a segurança pessoal.

10.8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A questão da infraestrutura é fundamental devido a baixa cobertura e qualidade dos serviços básicos no país. Quando há a entrega de talhões infraestruturados, por exemplo, é comum a ocupação de lotes inutilizados ou áreas próximas, com o intuito de tirar benefício dos serviços recém-instalados.

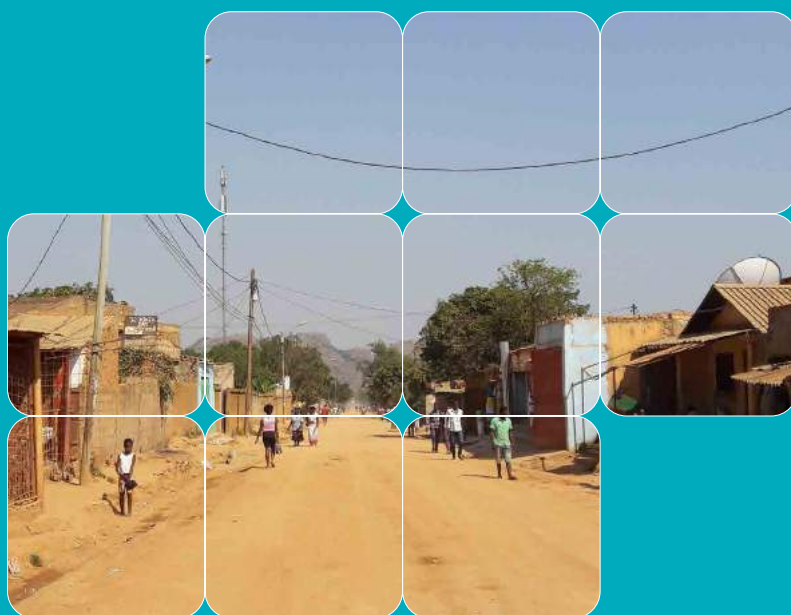
No geral, percebe-se que promotores de habitação, incluindo os cidadãos em geral, conseguem engajar-se com EDM e FIPAG para novos desenvolvimentos, embora os prazos de instalação variem imensamente. No entanto, para o caso dos municípios e o FFH, não há compromisso durante as fases de planeamento, ou seja, cada instituição tem seus próprios planos em termos de novas áreas de expansão e prioridades.

Portanto, esforços devem ser direcionados para a coordenação entre órgãos governamentais que trabalham no planeamento e provedores de serviços. Melhorar a infraestrutura e os serviços é um empreendimento de longo prazo, e somente com receitas de atuais e novos clientes, aliado com um apoio institucional e de planeamento adequados, o mesmo será financeira e socialmente sustentável.

“O atual código de construção nacional de Moçambique (REGU) foi estabelecido em 1960.”

INDÚSTRIA E MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

“A promoção de um mercado diversificado de construção imobiliária demanda um esforço multissetorial, com iniciativas de ordem legal e intervenções micro- e macroeconômicas.”



11. INDÚSTRIA E MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

11.1. INTRODUÇÃO

A indústria da construção em Moçambique tem suas raízes na estratégia económica de Portugal para suas colónias na década de 1930. A partir de pequenas empresas de cimento e tijolos, desenvolveu-se indústrias de grande escala na década de 1960 até serem nacionalizadas após a independência. Os processos de centralização, juntamente com a nacionalização das empresas de cimento, ferro e aço (denominadas Distribuidora de Materiais de Construção) e mecanismos de controle de preços, interromperam drasticamente o crescimento previamente experimentado, levando também à degradação da infraestrutura e à perda de especialidade técnica e comercial. Um programa de ajuste no final da década de 1980 levou à privatização dessas indústrias (Sutton, 2014).

Atualmente, o setor de construção e de materiais de construção responde por cerca de 2,5% da economia moçambicana, em comparação com uma média mundial de 5% (evidentemente, isso só leva em conta o setor formal). O último pico (cerca de 8%) foi no final dos anos 90, principalmente devido ao trabalho de reconstrução pós-guerra; no entanto, o setor tem apresentado uma taxa de crescimento constante de 10 a 20% ao ano desde 2005 (INE, 2017), e representa cerca de 10% do total de crédito fornecido na economia moçambicana (Banco de Moçambique, 2017). Não há informações disponíveis sobre a quantidade e a qualidade da força de trabalho envolvida no setor de construção civil e imobiliária.

Este capítulo discute o estado das indústrias de construção e materiais de construção, particularmente no que tange a habitação, incluindo suas principais características, como abrangência, pontos fracos e potencialidades, e como elas afetam a acessibilidade da habitação e as práticas de construção.

11.2. POLÍTICAS E LEGISLAÇÕES APLICÁVEIS

Os dois principais órgãos que regulam e promovem os materiais de construção e a indústria da construção, a nível nacional, são a DNUH e a Direção Nacional de Edifícios. O primeiro é responsável por regular e promover materiais de construção e práticas de construção. O último está a cargo de propor normas gerais sobre construção, promover o setor de construção, elaborar e atualizar tipologias e gerir a construção e manutenção de edifícios públicos. Na esfera local, os municípios são os que supervisionam a elaboração e a aplicação das regulamentações locais.

Em 2015, a pedido da Direção Nacional de Edifícios, foi realizado um estudo para a elaboração de um quadro estratégico para o desenvolvimento das indústrias e materiais de construção. A sua visão é de um "setor de construção dinâmico, com relações sólidas com agentes económicos locais, que simplificam o acesso a habitações dignas para a população moçambicana e, simultaneamente, criam oportunidades de emprego e negócios para subempreiteiros locais e fornecedores de materiais de construção, catalisando, assim, a transformação industrial da economia moçambicana" (Quintella, Mauger e Nhabinde, 2015, p. 9). O estudo foi conduzido em consonância com os objetivos de industrialização destacados na Estratégia Nacional de Desenvolvimento 2015-2035.

Algumas outras políticas e estratégias também visaram a promoção do setor de construção.

Em 2008, o MOPHRH (MOPH na época) lançou o Plano de Ação para Aplicação e Disseminação dos Materiais e Sistemas Construtivos Alternativos. O plano visou o uso intensivo de mão-de-obra local, a promoção de materiais e sistemas de construção alternativos, a elaboração de tipologias de projetos e a melhoria de assistência a nível local. A Política Nacional de Habitação também aborda o assunto, incluindo, entre outros, subsídios a materiais de construção para aumentar o acesso à população e a produção e disseminação de materiais de construção com tecnologias melhoradas. Com base nisso, foram realizadas as seguintes iniciativas:

- > O FFH e a DNUH propuseram um decreto de incentivo fiscal (redução do IVA na importação de materiais de construção) para reduzir os custos de construção.
- > A DNUH, em parceria com a Cooperação Brasileira, desenvolveu um programa que promove tipologias de habitação padronizadas com o objetivo de reduzir os custos de construção. O projeto inclui o incentivo de materiais de construção locais e alternativos e a capacitação de produtores locais em distritos remotos. No entanto, reconhece-se que o desenho das tipologias tem um impacto limitado na redução dos custos de autoconstrução, e não é suficiente para superar muitas barreiras económicas e técnicas que levam a um cenário desigual de habitação.

Mais recentemente, outras iniciativas também foram realizadas. A Organização Internacional do Trabalho (OIT), por exemplo, está desenvolvendo, atualmente, um programa de cinco anos que inclui a promoção geral da cadeia de produção de materiais de construção, particularmente de materiais ecológicos, bem como o uso de trabalho intensivo e em condições adequadas.

CÓDIGO DE CONSTRUÇÃO

O atual código de construção nacional de Moçambique (Regulamento Geral das Edificações Urbanas - REGEU) foi estabelecido em 1960 (Diploma Legislativo 1976). Sendo da época colonial, ainda carrega a influência portuguesa em grande parte: entre outros, refere-se a regras adotadas por Portugal após o terremoto de Lisboa de 1755, trazendo, portanto, um padrão muito rigoroso, ainda aplicado em Moçambique desde então apesar da história limitada de tremores no país. Como resultado, embora algumas modificações tenham sido feitas ao longo do tempo, muitas das diretrizes do REGEU não refletem a realidade flexível da habitação em Moçambique. Uma vez que o código de construção deve ser usado como uma referência para a emissão de licenças de construção, esse processo é dificultado devido a essa incompatibilidade. Entre várias outras, as seguintes regras podem ser citadas como limitantes:

- > Artigo 1º § 3º § 5º: exclui do código de construção todos os edifícios em assentamentos precários.
- > Artigo 4º: a licença de construção só é possível para obras em áreas com planos urbanos (mesma situação para os procedimentos de DUAT, conforme observado na Seção 9.2).
- > Artigo 25º: define um pé direito mínimo de 2,60m.
- > Artigo 27º: define áreas mínimas para cada quarto (9 m²), dependendo do número de quartos (até 12m²).
- > Artigo 52º: as paredes devem ser construídas por materiais que nunca permitam o surgimento de marcas de humidade interna.

A nível local, os Códigos de Posturas Municipais são um conjunto de regras estabelecidas pelo conselho municipal da cidade (ou vila) que regulam a ação do poder autárquico em todas as suas áreas de responsabilidade. A estrutura varia e inclui desde o uso de espaços públicos, o funcionamento das instituições, até a emissão de licenças e códigos de construção locais. Em Maputo, por exemplo, o código contém regras locais, mas usa como anexo o REGEU. Nampula, por outro lado, embora defina três tipos de construção de moradias, depende completamente do

REGEU como código de construção. Outros ignoram o REGEU e simplesmente estabelecem valores de recuos laterais e frontais na entrega de um DUAT.

11.3. PRINCIPAIS ATORES DA CONSTRUÇÃO FORMAL E INFORMAL

A indústria da construção em Moçambique envolve uma mistura variada de agentes informais e formais. Existe uma disparidade significativa entre empresas de grande e pequeno porte: enquanto os primeiros são normalmente parte de grupos estrangeiros (particularmente de Portugal, África do Sul, Brasil e China), e desfrutam das vantagens de estarem ligados a mercados, tecnologia e maquinaria internacionais, tendo acesso à maior parte do crédito fornecido no país para esta indústria, as empresas locais de médio e pequeno porte enfrentam uma variedade de desafios – que vão desde a falta de credibilidade e certificação de produtos, acesso limitado a tecnologia e mão-de-obra qualificada e acesso restrito ao crédito (Quintella, Maugeri e Nhabinde, 2015).

INDÚSTRIA FORMAL DA CONSTRUÇÃO

De acordo com o MOPHRH, existem aproximadamente 2.500 empresas formais no setor de construção em Moçambique. A maioria delas está relacionada à construção imobiliária (até 65%), enquanto que cerca de 27% estão relacionados a “atividades específicas de construção” (por exemplo, demolição e preparação de locais de construção, instalações elétricas, encanamento, carpintaria, acabamento, etc.) (PIREP, 2010). Existe uma grande concentração de empresas na província de Maputo (mais de 50% do total), seguido de Nampula, Inhambane e Sofala, enquanto que todas as outras províncias não englobam mais de 20% das empresas desse setor.

As empresas de construção são classificadas em sete categorias, dependendo do tamanho e da capacidade técnica e financeira. As classes 1 a 4 incluem pequenas e médias empresas, até um capital mínimo de 20.000 MT e uma equipe de 2 profissionais, que podem realizar obras de até 5.000.000 MT; a Classe 7 exige um capital mínimo de 10.000.000 MT e um corpo técnico de pelo menos 13 profissionais, e pode conduzir projetos de mais de 50.000.000 MT. Cerca de 80% das empresas de construção em Moçambique são da classe 1 a 4, enquanto 7% (um total de cerca de 215) são Classe 7 (Quintella, Maugeri e Nhabinde, 2015). Tais números reiteram a relevância das empresas nacionais neste setor, já que são mais vulneráveis diante dos desafios da indústria.

O órgão que representa as empresas de construção

em Moçambique é a Federação Moçambicana de Empreiteiros (FME), criada em 2005. A FME conta com cerca de 1.700 membros, porém tem cobertura limitada (principalmente em Maputo). Entre as realizações da FME, há o aumento do limite orçamental para projetos que devem ser priorizados para as empresas moçambicanas – de 1,8 milhões MT aos atuais 5 milhões MT. A federação também estabeleceu um Código de Conduta para seus membros para minimizar e investigar queixas (por exemplo, sobre corrupção)

(Rungo, 2016). Alguns dos principais empreendedores imobiliários incluem o Grupo Construtora do Mondego, SA, Elevo Engenharia e Deco Construction, Lda.

INDÚSTRIA INFORMAL DA CONSTRUÇÃO

A contratação de trabalhadores da construção informal é comum em todo o país. Os serviços variam de profissionais mais generalistas (pedreiros), até empreiteiros mais especializados – por exemplo para fundações, cobertura, carpintaria e acabamentos. A

FIGURA 29. OFERTA DE SERVIÇOS DE CARPINTARIA



FONTE: EVANDRO HOLZ

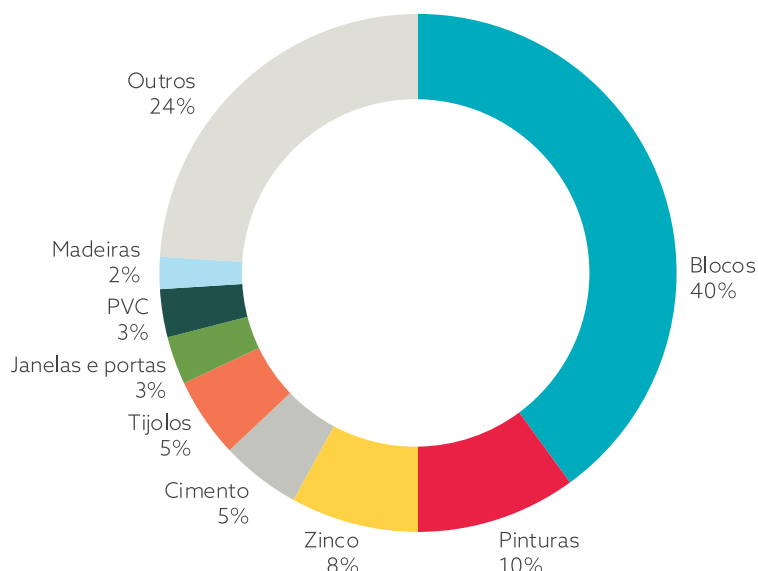
parcela do mercado abrangida por trabalhadores da construção informal é desconhecida. Dado o nível de informalidade no país, espera-se que, pelo menos, 80% das habitações tenham sido construídas com o uso de contratados informais ou o uso de práticas de autoconstrução. Segundo relatos, para construir 80m² nos arredores de Maputo, um pedreiro pode cobrar algo entre 50.000 MT e 100.000 MT (USD 830 - USD 1660).

FORNECEDORES FORMAIS DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO

Existem cerca de 180 fornecedores formais de materiais em Moçambique. Do mesmo modo que para empresas de construção, apenas alguns deles são considerados de grande porte (cerca de 7%), e

“Cerca de 50% das empresas de construção e de materiais de construção de Moçambique estão localizadas na província de Maputo.”

GRÁFICO 24. PRINCIPAIS CATEGORIAS DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO



há uma grande concentração de empresas na cidade e província de Maputo (cerca de 50% das empresas registradas) (Quintella, Maugeri e Nhabinde, 2015).

Os principais materiais produzidos no mercado interno incluem blocos, tintas, tijolos, portas e janelas, e produtos relacionados ao zinco, cimento, PVC e madeira. Um pequeno número de empresas produz ferro, pedras, parquet, metal, aço, vidro, mármore e cerâmica. Embora seja possível obter algumas das matérias-primas localmente (p. ex. minerais), estas ainda dependem fortemente de máquinas importadas, o que aumenta substancialmente os custos de produção.

Contudo, apenas alguns materiais de construção são obtidos em escala no país – por exemplo, cimento. Existem quatro principais atores nesta indústria: Cimentos de Moçambique (líder do mercado desde a independência), Cimentos de Nacala, Sunera Ltd e Cimento Nacional Lda. A produção doméstica recuperou-se significativamente com a abertura de novas unidades fabris (p. ex. Cimento Nacional) e a expansão da produção da Cimentos de Moçambique. Entende-se que atualmente a capacidade total da indústria está acima do consumo interno, no entanto, a oferta ainda é problemática devido a problemas operacionais e logísticos (Quintella, Maugeri e Nhabinde, 2015). Portanto, os preços não reduziram significativamente (por exemplo, em Pemba, o saco de cimento produzido localmente custa 400 MT contra 450 MT de cimento proveniente de Nampula).

Não há dados específicos sobre a parcela do mercado

abrangida por materiais de construção formalmente fornecidos. Embora apenas cerca de 30% das casas no país sejam total ou parcialmente feitas de material convencional (INE, 2007), onde há uma propensão maior de uso de práticas formais, os números exatos da quantidade de moradores que obtêm produtos formalmente são desconhecidos.

Mozbuild (<http://www.mozbuild.com>) é uma plataforma online que combina informações de fornecedores de materiais, diferentes produtos e serviços relacionados à construção. Algumas das principais empresas neste campo estão listadas abaixo (Sutton, 2014):

- > **Hariche Group:** importador, produtor e distribuidor de materiais de construção (produtos siderúrgicos, móveis, etc.).
- > **Unicomo, SOMOFER, Ferragens Maputo:** importação e venda a retalho de materiais de construção.
- > **Sulbrita:** produção de concreto e asfalto (subsidiária da multinacional italiana CMC).
- > **Blitz LM Lda:** produz produtos de concreto, incluindo pedras para pavimentação, blocos de construção, azulejos, canais de drenagem e parapeitos de ponte.
- > **Tijoleira de Moçambique:** produção de tijolos de placa de riolito. Exporta cerca de 400 toneladas de tijolos por mês para a África do Sul. A empresa geralmente opera abaixo da capacidade, já que seus fornecedores de placas de riolitos são pequenas empresas artesanais, muitas vezes incapazes de

PRODUÇÃO DE BLOCOS DE CONCRETO - DUAS PERSPETIVAS

A demanda por materiais convencionais para construção de moradias em Moçambique é crescente. Um dos produtos mais procurados são os blocos de concreto, cujo custo de produção foi reduzido pelo aumento da disponibilidade doméstica de cimento. Como resultado, praticamente todo tipo de fornecedor pode ser encontrado pelo país.

O FORMAL – uma visita a uma fábrica de blocos de concreto perto da Beira revelou uma estrutura totalmente desenvolvida, com blocos sendo produzidos massivamente com a ajuda de máquinas trazidas de Portugal. A produção é dita tecnicamente simples, e seis funcionários, a maioria trabalhando na alimentação e controle das máquinas, podem produzir, facilmente, cerca de mil blocos por dia de modelos variados. A demanda pelo produto é tão alta que mesmo blocos parcialmente quebrados são vendidos – também no mercado informal.

INFORMAL – John Silvestre, residente de Pemba, costumava ter uma pequena mercearia em uma área próxima a um novo projeto da FFH. Rápido ao notar o aumento da demanda por blocos de concreto, ele decidiu aproveitar esse cenário e começar a produzir blocos sob demanda. Ele utiliza a ajuda de quatro pessoas, que, em um bom dia, podem fabricar cerca de 100 blocos, feitos com 10 sacos de cimento misturados com solo local. Ele vende dois modelos de blocos – de 10 e 20 cm de largura.

FIGURA 30. PRODUÇÃO FORMAL DE BLOCOS DE CONCRETO, BEIRA



FONTE: EVANDRO HOLZ

atender às suas necessidades.

- > **Metalia Moçambique Lda:** Projeto e montagem de estruturas metálicas (subsidiária do Grupo Metalia Espanhol).
- > **Berry Juice Construction:** produz blocos, tijolos e pedras de pavimentação, além de fornecer serviços gerais a empresas de construção civil.
- > **Ollava:** fabrica blocos de pavimentação, blocos de construção, painéis de parede pré-fabricados, blocos de sustentação de parede, pedras de calçada, cercado de paliçada e ladrilhos de concreto para pisos.
- > **Mozrih Metais Lda:** fabrica placas de telha de zinco,

FIGURA 31. PRODUÇÃO INFORMAL DE BLOCOS DE CONCRETO, PEMBA



FONTE: EVANDRO HOLZ

azulejos, paralelepípedos e blocos de concreto.

- > **Lusalite de Mocambique:** produção de placas de cobertura de fibrocimento (conhecido localmente como "lusalite").
- > **Matola Block Yard:** produção de blocos de concreto.

FORNECEDORES INFORMAIS DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

O mercado informal de fornecimento de materiais de construção é comum em Moçambique. As práticas variam de grupos semiformais, produzindo e vendendo blocos de solo-cimento, até a coleta de restos de material de obras em andamento (como visto, por exemplo, na construção da rodovia entre

FIGURA 32. PRODUÇÃO E VENDA DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO



TIJOLOS SEM PADRÃO, CHIMOIO. FONTE: JOOST MOHLMANN



PRODUÇÃO INFORMAL DE BLOCOS, CHIMOIO. FONTE: JOOST MOHLMANN



VENDA DE MOLHOS DE PALHA E ESTACAS, INCHOPE. FONTE: EVANDRO HOLZ



VENDA INFORMAL DE CIMENTO, PEMBA. FONTE: EVANDRO HOLZ

Beira e Chimoio).

Os produtos mais comuns comercializados de forma informal são areia, tijolos, blocos de solo estabilizado e blocos de solo-cimento, palha e estacas de madeira. Estes estão disponíveis praticamente em todas as áreas de aglomeração no país, seja rural ou urbana. Enquanto alguns deles são produzidos pelos próprios vendedores, outros usam materiais comprados no mercado formal ou informal e os revendem com taxas de lucro às vezes significativas e bastante elevadas (p. ex. estacas de bambu compradas por 25 MZN e vendidas por 50 MZN em Inchope).

Moradores de mais baixa renda, que sequer têm acesso a mercados informais, tendem a produzir seus próprios materiais. Práticas como manufatura de tijolos de solo estabilizados, extração de estacas de madeira e uso de tijolo cru são particularmente comuns na maioria das áreas rurais, bem como nas áreas informais dentro das cidades maiores. Além da qualidade inferior, extrair os materiais desta forma pode incorrer na degradação ambiental local: em Palma, por exemplo, a venda de madeira de mangal protegido é comum, embora seja reconhecido como ilegal por comerciantes informais.

Não há dados específicos disponíveis sobre a parcela do mercado coberto pela produção e/ou venda informal de materiais de construção. No entanto, é possível assumir que uma boa parte das casas onde prevalecem as práticas de autoconstrução tem como fonte materiais de construção informais.

11.4. PRÁTICAS DE CONSTRUÇÃO

A prática de autoconstrução de moradias prevalece em todo Moçambique, com mais de 90% das moradias sendo construídas desta forma - mesmo em Maputo, estima-se que este número esteja cerca de 65% (COWI em MzBetar, 2017). Em geral, as principais abordagens observadas no desenvolvimento de moradias são as seguintes:

- > **Autoconstrução com autoprovisão de material:** mais comumente usados pela população de renda mais baixa, implica a coleta e/ou produção própria de materiais, como estacas de madeira (pau-a-pique), tijolo cru, palha e, em alguns casos, tijolos de solo estabilizado e a construção da residência efetiva feita pelo morador e/ou conhecidos.

- > **Autoconstrução com terceirização de material:** moradores com um pouco mais de recursos podem autoconstruir suas casas usando materiais provenientes de fornecedores informais e/ou formais.
- > **Construção autogerida:** moradores supervisionam a construção, mas contratam trabalhadores da construção (por vezes especialistas) e compram materiais de construção. Esta é uma prática para uma ampla gama da população, do quintil 2 ao quintil 5.
- > **Construção terceirizada:** uso do mercado formal, onde unidades habitacionais são construídas por empresas de construção civil sem participação do morador. Usado principalmente pelos quintis 4 e 5.

Os prazos de construção e preços das moradias

também variam significativamente. Por exemplo, quando há recursos para que todos os materiais sejam comprados de uma só vez, a autoconstrução pode ser concluída dentro de 1 a 2 meses. Por outro lado, quando os materiais são trazidos conforme os recursos permitem, a construção pode durar até 5 anos ou mais. Além disso, enquanto habitações autoconstruídas feitas principalmente por materiais tradicionais podem custar apenas 80.000 MT (USD 1.300), unidades autogeridas por populações de maior renda podem atingir USD 1.000.000.

Outro aspecto a ser levado em consideração é a quantidade de tempo que os moradores levam para começar com os trabalhos. Após a emissão do DUAT, a construção deve começar dentro de dois anos. Conforme observado em vários projetos do FFH,

FIGURA 33. PROJETO INCREMENTAL DO FFH, BEIRA



PLANTA BAIXA DE CASA DE EXPANSÃO INCREMENTAL DE PROJECTO DO FFH, BEIRA FONTE: EVANDRO HOLZ

este não é o caso em todos os assentamentos. Em Pemba, por exemplo, um projeto com terra urbanizada fornecida em 2011 (Wimbe Expansão II) ainda possui cerca de 25% de seus talhões não construídos, enquanto um projeto adjacente (Wimbe Expansão III) tem menos de 20% de sua área edificada. As razões são multifatoriais, variando de pura e simples falta de recursos ao fato de que alguns talhões são adquiridos por pessoas que já possuem uma primeira casa em outro lugar (como visto na seção 9.3). Em cidades maiores (por exemplo, Beira), onde a disponibilidade de terra é menor, o município recupera e redistribui os talhões que não foram desenvolvidos dentro dos prazos definidos.

Em Moçambique, práticas incrementais na construção parecem ser mais comuns antes da mudança do



CASA ORIGINAL PARA DESENVOLVIMENTO INCREMENTAL. FONTE: EVANDRO HOLZ

FIGURA 34. CONSTRUÇÃO DE CASAS ADICIONAIS PARA ARRENDAMENTO, BAIRRO 16 DE JUNHO, CHIMOIO



CASA ORIGINAL PARA DESENVOLVIMENTO INCREMENTAL. FONTE: EVANDRO HOLZ

morador para a habitação, com a expansão da unidade durante a estadia sendo menos frequente, especialmente nas áreas rurais, mas vista de maneira irregular nas áreas urbanas. Por exemplo, em projetos do FFH em Dondo e Pemba, que incluíam casas básicas com espaço para desenvolvimentos futuros, apenas um número menor de moradores adicionou cômodos extras às suas unidades (ver Figura 32). Na maioria dos casos, essa expansão foi feita antes ou imediatamente antes de se mudar para a habitação. Quando esta prática é utilizada, geralmente inicia-se com um quarto e uma sala; o segundo passo é construir outro(s) quartos; finalmente, a cozinha é construída, seguida pela casa de banho; e, quando há fundos para tal, os residentes organizam o pátio para construção de uma dependência.

Para os casos de casas autoconstruídas, o tamanho inicial da unidade já está planeado para acomodar famílias numerosas (ou seja, geralmente mais de 80 m² para 5 pessoas). Dessa forma, as reformas geralmente incluem algum tipo de reforço de estrutura (p. ex. na cobertura), ou a reconstrução completa da casa com materiais convencionais. Finalmente, o espaço restante de terreno em torno da casa às vezes é usado para a construção de unidades adicionais, principalmente para fins de aluguel.

FIGURA 35. TERRENO COMPARTILHADO, BAIRRO 16 DE JUNHO, CHIMOIO



FORNTE: JOOST MÖHLMANN

A maioria das casas observadas, tanto em áreas urbanas como periurbanas, tem uma área privada (às vezes cercada). Outras configurações incluem mais de uma casa que compartilha um pátio comum, comumente com membros da mesma família, geralmente em forma de "U" com uma cozinha central para uso comum. Um arranjo semelhante também pode ser visto em caso de construção de casas para aluguel. Os pátios também são utilizados para o cultivo e pecuária em pequena escala, no entanto, esta prática vem diminuindo nas áreas urbanas (em Vila de Mueda, por exemplo, apenas cerca de 15% das pessoas usam os quintais para esse fim).

Uma prática ainda bastante comum também é de casas de banho construídas separadamente da casa principal, por razões culturais e sanitárias. Na Vila de Mueda, no entanto, com a expansão das latrinas melhoradas, o município realizou uma campanha para reduzir tal prática, que apresentou resultados significativos (Conselho Municipal de Vila de Mueda, 2017).

Finalmente, algumas regiões próximas das fronteiras do país sofrem influência das práticas dos países vizinhos. Este é o caso em Vila de Mueda, por exemplo, onde a construção recente de moradias é inspirada por imigrantes tanzanianos (casas do tipo kiduku). A

FIGURA 36. CASA DO TIPO KIDUKU, VILA DE MUEDA



FORNTE: EVANDRO HOLZ

“Dados de 2000 revelam que até 60% dos materiais de construção utilizados no país eram importados.”

FIGURA 37. DIVERSIDADE NO USO DE BLOCOS DE CONCRETO, PEMBA

VÁRIOS USOS PARA BLOCOS DE CONCRETO

A variedade de práticas de construção está perfeitamente representada no reassentamento de 50 famílias do bairro de Cariacó (zona de Chibuabware) para o bairro de Chuíba, em Pemba. As famílias foram reassentadas de uma área de alto risco de deslizamentos de terra, e cada uma recebeu um talhão juntamente com uma certa quantidade de materiais convencionais para construir suas habitações. Os resultados variam significativamente: algumas usaram blocos de concreto para cercar suas propriedades; outras para garantir a estabilidade da cobertura; outras para construir paredes – e mesmo assim, algumas usaram aglomerantes e outros não.



FONTE: EVANDRO HOLZ



FONTE: EVANDRO HOLZ

principal diferença em comparação com a abordagem local é o uso de uma cobertura muito mais complexa com telhados cruzados de duas águas e materiais melhorados.

11.5. MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

Cerca de 70% das casas em Moçambique não são feitas de materiais convencionais (p. ex. tijolos, concreto, telhas). Há diferenças significativas nos materiais usados dependendo da região, níveis de renda e área de residência (urbano vs rural). Por exemplo, Maputo

“Cerca de 70% das casas em Moçambique não são feitas de materiais convencionais (p. ex. tijolos, concreto, telhas).

TABELA 21. MATERIAL USADO NAS PAREDES E COBERTURA

PAREDES							
PROVÍNCIA	BLOCOS	MADEIRA E ZINCO	ADOBE	CANIÇO	PAUS MATICADOS	OUTROS	TOTAL
Niassa	14,0%	0,1%	76,4%	3,3%	5,6%	0,5%	311 468
Cabo Delgado	7,4%	0,3%	14,0%	3,5%	74,4%	0,4%	386 346
Nampula	9,0%	0,5%	65,2%	3,7%	21,6%	0,1%	1 016 455
Zambézia	15,6%	0,2%	56,7%	3,8%	23,4%	0,3%	1 006 241
Tete	32,9%	0,4%	46,2%	0,7%	19,5%	0,4%	494 825
Manica	28,2%	0,2%	38,2%	3,3%	29,2%	0,9%	328 131
Sofala	28,1%	0,0%	26,7%	10,9%	33,3%	1,0%	339 013
Inhambane	21,4%	9,8%	2,4%	53,9%	11,0%	1,5%	316 044
Gaza	35,9%	1,2%	2,2%	40,6%	20,0%	0,2%	271 125
Maputo Província	78,2%	1,2%	3,1%	14,9%	2,4%	0,3%	348 948
Maputo Cidade	94,1%	3,4%	0,1%	2,1%	0,3%	0,0%	237 034
Total N	1 329 631	55 612	1 996 974	485 340	1 162 795	25 278	5 055 630
% do Total	26,3%	1,1%	39,5%	9,6%	23,0%	0,5%	100%

COBERTURA							
PROVÍNCIA	LAJE DE BETÃO	TELHA	LUSALITE	ZINCO	CAPIM	OUTROS	TOTAL
Niassa	0,1%	0,0%	0,5%	11,4%	88,0%	0,0%	311 468
Cabo Delgado	0,1%	0,0%	1,4%	21,4%	76,8%	0,3%	386 346
Nampula	0,2%	0,3%	1,3%	18,9%	78,7%	0,6%	1 016 455
Zambézia	0,3%	0,1%	0,5%	20,3%	78,6%	0,2%	1 006 241
Tete	0,2%	0,0%	1,9%	27,7%	69,7%	0,5%	494 825
Manica	0,0%	0,0%	7,3%	36,6%	55,9%	0,2%	328 131
Sofala	3,1%	0,1%	9,6%	37,2%	48,8%	1,1%	339 013
Inhambane	0,6%	0,0%	1,8%	56,6%	39,5%	1,5%	316 044
Gaza	1,2%	1,5%	3,3%	74,4%	19,5%	0,0%	271 125
Maputo Província	3,6%	0,8%	4,5%	87,8%	2,9%	0,4%	348 948
Maputo Cidade	15,2%	1,0%	5,9%	77,3%	0,5%	0,2%	237 034
Total N	70 779	15 167	136 502	1 769 471	3 043 489	25 278	5 055 630
% do Total	1,4%	0,3%	2,7%	35,0%	60,2%	0,5%	100%

Fonte: INE, 2015

TABELA 22. PREÇOS DE MATERIAIS BÁSICOS

LOCAL	SACO DE CIMENTO	TIJOLO* (UNIDADE)	BLOCO DE CIMENTO (UNIDADE)	ESTACA DE BAMBU (10 UNIDADES)	PALHA (MOLHO)
Chimoio	MZN 395	MZN 2	MZN 10 a 25	MZN 100 a 120	MZN 85 a 100
Inchope	MZN 395	MZN 3	-	MZN 50	MZN 50
Beira	MZN 350 a 400	MZN 10	MZN 10 a 20	-	MZN 100
Pemba	MZN 450 a 500**	-	MZN 15 a 25	MZN 80 a 100	-
Vila de Mueda	MZN 550	MZN 7	MZN 26	MZN 100	MZN 50

Fonte: Levantamento de campo (Novembro de 2017)

* Os preços mais elevados são provavelmente associados a provedores formais. Estima-se que, para uma casa de 60 m², cerca de 3 a 5 mil tijolos são necessários

** O produzido regionalmente é MZN 450, enquanto o trazido de outras províncias é MZN 500

cidade e província são as únicas com mais de 50% de casas com paredes de materiais convencionais. Este número é inferior a 10% para províncias como Nampula

FIGURA 38. ESPERA PARA JANELA DEVIDO AO ALTO CUSTO DE MATERIAL, VILA DE MUEDA

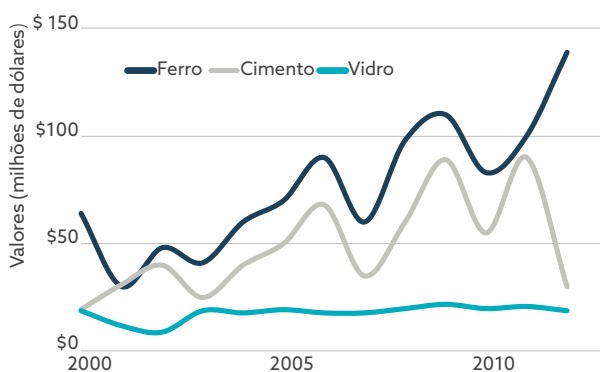


FONTE: EVANDRO HOLZ

e Cabo Delgado. Em termos de níveis de renda, como esperado, a maioria das pessoas dentro dos quintis 1 a 4 não possui casas com paredes de materiais duráveis (variando de 9,9% para quintil 1 a 39,7% para quintil 4) (INE, 2015).

O preço e a disponibilidade de materiais são afetados por vários fatores - infraestrutura logística precária, altos custos na importação de maquinaria de produção, e concentração regional de fornecedores.

GRÁFICO 25. IMPORTAÇÃO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO



Como resultado, a maioria dos materiais de construção em Moçambique são importados (os últimos dados disponíveis, do ano 2000, revelam um valor de 60%).

MATERIAIS UTILIZADOS POR REGIÃO

Sendo um país extenso e composto por várias culturas diferentes, Moçambique oferece uma variedade de técnicas e materiais de construção no desenvolvimento de habitação.

Áreas rurais

> Sul (Províncias de Maputo, Gaza e Inhambane)

- > Paredes: caniço maticado ou não, caniço atado em pequenos molhos, caniço simples que pode ser maticado com argamassa de cimento ou adobe, estacas não maticadas, tijolos queimados de adobe vazados ou não, pedras e barro.
- > Cobertura: macúti (folhas de coqueiro entre laçadas), capim trançado e penteado, chapas de zinco.
- > Portas: madeira ou improvisadas por chapas de zinco, de caniço ou de palha entrelaçados (esteira).

> Centro (Províncias de Sofala, Manica, Tete e Zambézia)

- > Paredes: blocos de adobe, estacas maticadas com argamassa de cimento ou adobe, tijolos queimados e blocos estabilizados de solo-cimento.
- > Cobertura: capim, macúti e chapas de zinco.

> Norte (Províncias de Nampula, Cabo Delgado e Niassa)

- > Paredes: bambus, estacas espaçadas com pedras e maticadas com adobe, blocos de adobe, tijolos queimados.
- > Cobertura: capim, macúti, chapas de zinco.

Áreas urbanas (todas as regiões)

- > Paredes: blocos de cimento e areia (convencional), tijolo cerâmico, bloco de solo-cimento, chapas de madeira e zinco.
- > Cobertura: laje de betão, telhas de microbetão, telha cerâmica, chapas de fibrocimento, chapas de zinco.
- > Pavimento: pavimento de argamassa de cimento revestido com mosaico hidráulico, tijoleira cerâmica, parquet de madeira, betonilha, etc.

Fonte: República de Moçambique: MOPHRH, 2009

De acordo com uma pesquisa realizada em 2012, um dos principais motivos da aquisição de materiais no exterior está relacionada à indisponibilidade no mercado local e ao menor custo dos produtos importados (mesmo com os custos de importação e transporte incluídos) (Nhabinde, Marregula e Ubisse, 2012), juntamente com a inconstante disponibilidade e entrega de materiais e produtos de baixa qualidade.

Mesmo no caso do cimento, onde o mercado interno melhorou significativamente nos últimos anos devido à abertura de novas unidades fabris, até 20% ainda é importado, e a importação de outros materiais, como ferro, aço e o vidro ainda está em ascensão (Sutton, 2014). No entanto, um saco de cimento de 50 kg (usado como indicador para o preço da construção) em Moçambique custa menos quando comparado

à maioria de seus países vizinhos (cerca de USD 6) (CAHF, 2017).

Como resultado, a maioria dos moçambicanos depende do uso de materiais tradicionais para construção de moradias. A Caixa de Texto 22 fornece detalhes sobre esse aspeto.

11.6. LEVANTAMENTO DE NECESSIDADES

Com a necessidade de construir uma média de cerca de 400 mil unidades por ano, o desenvolvimento de habitação apresenta o potencial de proporcionar uma grande quantidade de empregos. Entretanto, para estimar-se a demanda de trabalho, há que se considerar que moradias são construídas de várias maneiras – desde autoconstrução intermitente que pode durar 10 anos, até edifícios formais que podem

TABELA 23. CRIAÇÃO DE POSTOS DE TRABALHO RELATIVOS A HABITAÇÃO

	TEMPO DE CONSTRUÇÃO (PESSOAS-MÊS)	%	MORADIAS (MÉDIA ANUAL)	MESES DE TRABALHO (POR ANO)	EMPREGOS DIRETOS (POR ANO)	EMPREGOS INDIRETOS (POR ANO)
Auto-construção	Variado	40%	166 634	0	0	0
Construção auto gestionada	4 meses	50%	208 293	833 170	69 431	138 862
Incorporador imobiliário	12 meses	10%	41 659	499 902	41 659	83 317
TOTAIS		100%	416 585	1 333 072	111 089	222 179

Premissas:

Para cada emprego direto, são criados dois indiretos (com base em premissas de outros Perfis de Habitação)

entregar centenas de unidades dentro de um ano ou dois. A fim de obter um valor conservador, a média de 4 meses para se completar uma habitação informal e de 12 meses para habitações formais (considerando como se apenas uma pessoa construísse a unidade) é usada, com base nas informações coletadas durante pesquisas conduzidas. Espera-se que cerca de 40% das casas sejam construídas pelas próprias famílias, o que não gera, portanto, empregos externos.

Com base nessas premissas, o desenvolvimento da habitação tem o potencial de gerar mais de 100 mil empregos diretos por ano, e pelo menos duas vezes mais indiretamente. Note-se que isso considera apenas uma percentagem menor (10%) de unidades produzida formalmente, o que requer mais meses-homem de trabalho. Assim, com o crescimento

esperado neste tipo de prática, uma maior quantidade de oportunidades de emprego pode ser prevista: uma mudança para 20%, por exemplo, proporcionaria um adicional de quase 20 mil empregos diretos por ano.

Finalmente, o desenvolvimento da habitação também ressoará em outras áreas. A indústria de materiais de construção, por exemplo, é diretamente afetada por esse aumento potencial na demanda de produtos. Além disso, expandirá consideravelmente a necessidade de assistência técnica e treinamento.

11.7. QUESTÕES TRANSVERSAIS

Moradores de assentamentos informais são particularmente propensos a ter acesso apenas a produtos e técnicas de construção de baixa qualidade.

Como resultado, a médio e longo prazo, há uma maior necessidade de reparos ou até de reconstrução total. Além disso, a aplicação de padrões de qualidade em meios informais de produção e construção de materiais é muito limitada. Finalmente, problemas ambientais causados pelo auto suprimento podem afetar diretamente os moradores informais (ver aumento de risco de deslizamento devido à coleta de lama para produção de tijolos em Pemba na seção 12.4).

11.8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Existem vários desafios no setor de construção e materiais de construção que prejudicam tanto a entrada no mercado quanto expansão. No geral, os principais aspetos levantados pelas empresas incluem uma demanda limitada, seguida de falta de crédito, obstáculos burocráticos e acesso limitado a equipamentos ou materiais de construção. Entrevistas realizadas em 2012 e 2014 em Maputo, Nampula e Sofala com 70 empresas de construção e materiais de construção locais revelaram uma perspectiva mais detalhada, conforme segue (Quintella, Maugeri e Nhabinde, 2015):

> Barreiras políticas e institucionais

- > Burocracia excessiva, particularmente para registrar empresas, licenças de construção e materiais importados.
- > Regras restritivas de aquisição, p. ex. que impedem a subcontratação em alguns casos

e que exigem que a empresa possua todo o equipamento usado.

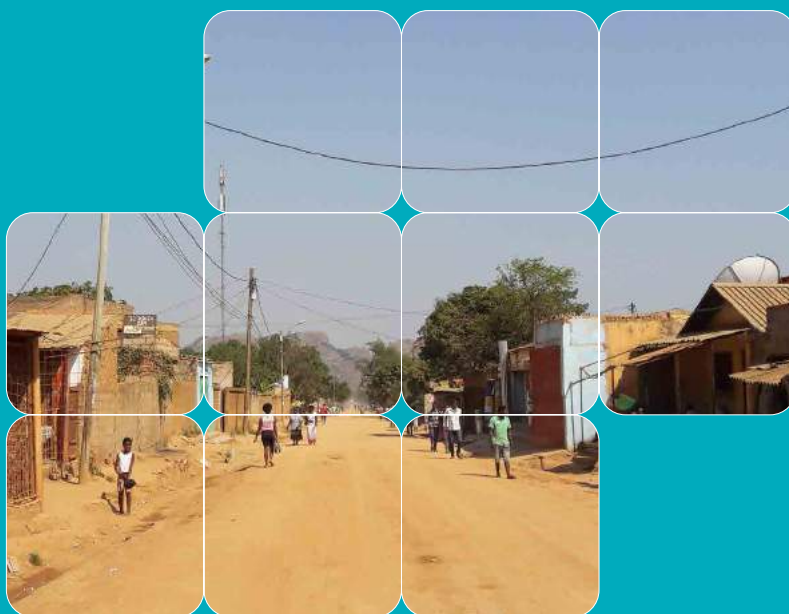
- > IVA em cascata, sendo cobrado do proprietário final, e atrasos no reembolso.
- > Acesso limitado ao crédito.
- > Diálogo limitado entre Estado, financiadores, setor privado e sociedade civil.
- > **Barreiras humanas e tecnológicas**
 - > Falta de mão-de-obra qualificada.
 - > Acesso limitado à tecnologia.
- > **Barreiras económicas**
 - > Potencial não-realizado do mercado imobiliário.
 - > Custo elevado das matérias-primas nacionais.

O desenvolvimento do mercado interno demanda então um esforço multisetorial. Exige a simplificação dos processos de órgãos legislativos e executivos em todos os setores, revisão e aplicação de regulamentos relativos à certificação de materiais e práticas de construção (baseados em padrões realistas), bem como o desenvolvimento do real potencial no mercado imobiliário. No cenário macro, a principal dificuldade é a inclusão de pequenas e médias empresas, incluindo informais, que são justamente as mais vulneráveis. Além disso, o alcance irregular a nível regional da indústria precisa ser solucionado para garantir a disponibilidade local e redução de preços de bens e serviços.

“A maioria das casas observadas, tanto em áreas urbanas como periurbanas, tem uma área privada (às vezes cercada). Outras configurações incluem mais de uma casa que compartilha um pátio comum, comumente com membros da mesma família, geralmente em forma de “U” com uma cozinha central para uso comum. Um arranjo semelhante também pode ser visto em caso de construção de casas para aluguel. Os pátios também são utilizados para o cultivo e pecuária em pequena escala, no entanto, esta prática vem diminuindo nas áreas urbanas (em Vila de Mueda, por exemplo, apenas cerca de 15% das pessoas usam os quintais para esse fim).”

RESILIÊNCIA HABITACIONAL

“A resiliência é uma questão transversal, a qual visa tornar a habitação um investimento seguro que suportará eventos recorrentes que podem afetar sua integridade.”



12. RESILIÊNCIA HABITACIONAL

12.1. INTRODUÇÃO

Apesar de ser uma grande conquista, ter uma casa que seja acessível financeiramente, com todas as facilidades e estruturas, além de disponibilidade de serviços e sustento, não é suficiente. Uma habitação adequada e resiliente deve ser um investimento seguro que suportará eventos recorrentes que podem afetar sua integridade. De acordo com pesquisa realizada pelo Finmark Trust (2014), a grande maioria das pessoas que tem suas casas afetadas por enchentes depende da venda de suas posses (p. ex. bens materiais, excedente de colheita ou gado) ou de empréstimos para reconstruir suas moradias.

A resiliência é uma questão transversal que afeta e é afetada por todos os temas discutidos anteriormente. Enquadramentos legais e políticos precisam ser constantemente atualizados de acordo com a dinâmica dos cenários no que diz respeito a eventos climáticos. A oferta e demanda por habitação é significativamente influenciada pela ocorrência de eventos catastróficos. O acesso a crédito é facilitado quando se tem como garantia uma casa que não irá entrar em colapso regularmente, reduzindo, assim, os riscos tanto para as instituições de crédito como para os devedores. O planejamento urbano e a gestão de infraestrutura devem corresponder às dinâmicas dos eventos e proporcionar proteção macro para residências. Por fim, a construção civil tem um papel crucial no fomento do uso de materiais e práticas que potencializam a resiliência das habitações.

Este capítulo detalha as principais questões relativas a resiliência das habitações em Moçambique, incluindo iniciativas a operar neste sentido.

12.2. PRINCIPAIS RISCOS

As principais ameaças a impactar moradias em Moçambique são relacionadas ao clima, incluindo enchentes, secas, ventos fortes e ciclones. A exposição é ampliada pelas características geográficas: o país possui 2.700 km de costa, um número considerável de grandes rios que cruzam seu território em direção ao Oceano Índico, porções de terra abaixo do nível do mar e altas temperaturas. Além disso, partes do país podem ser afetadas por abalos sísmicos. Só em 2013, desastres naturais mataram 117 pessoas, desalojaram 172.000 e causaram danos de cerca de USD 500 milhões, aproximadamente 10% do orçamento do país (República de Moçambique, 2014).

Enchentes e ciclones são mais suscetíveis de ocorrer durante a estação chuvosa, que se estende de Outubro a Abril, mas com incidência mais alta entre Dezembro e Fevereiro. Cidades localizadas na costa e próximas de rios estão entre as mais afetadas, no entanto, chuvas fortes também impactam outras localidades onde os sistemas de drenagem não são adequados. Os dois maiores ciclones que atingiram Moçambique recentemente ocorreram em 2007 no início de 2012 e (Ciclone Favio e Funso, respectivamente) e ambos afetaram as províncias de Inhambane e Zambézia, e teve-se prejuízos em até 130.000 casas (no caso do Favio).

O último terremoto reportado ocorreu em Junho de 2017 nas imediações de Beira, de magnitude 5,8, sendo que o evento recente de maior magnitude

aconteceu em 2006, também próximo de Beira. Com 7.5 na escala Richter, resultou na morte de 5 pessoas com diversos feridos, e danificou centenas de casas em Sofala e Manica.

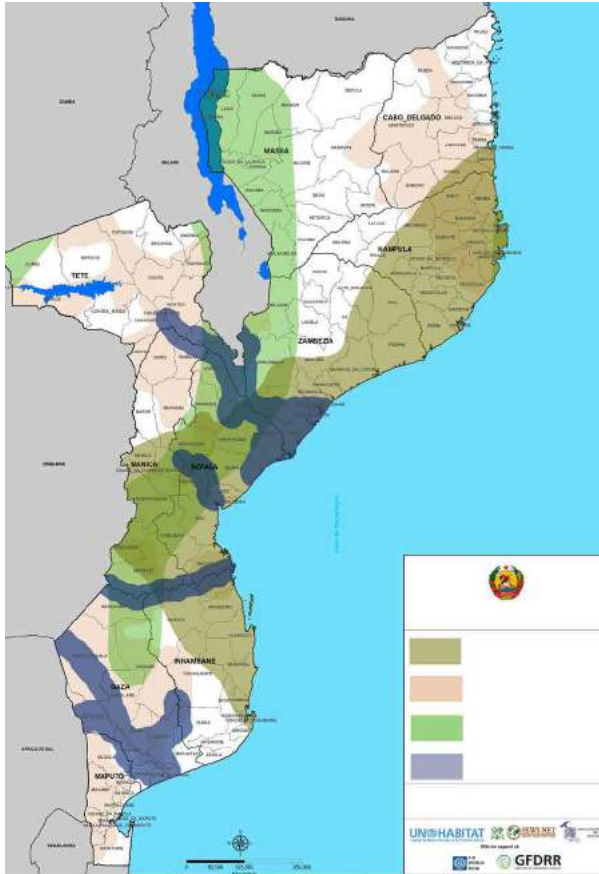
O impacto desses desastres é acentuado por uma série de ações humanas que ampliam vulnerabilidade. Vias de acesso inadequadas sofrem com erosão, obstruindo a mobilidade. Quando existente, sistemas de drenagem são frequentemente bloqueados por resíduos, aumentando os impactos de enchentes. Desmatamento é frequente em zonas urbanas e periurbanas, o que expõe solo e agrava riscos de deslizamentos. Dessa forma, enquanto o tipo e a magnitude dos desastres devem ser levados em consideração, questões relacionadas à ação humana são fundamentais para minimizar vulnerabilidades e, como resultado, o impacto dos desastres naturais.

12.3. POLÍTICAS E LEGISLAÇÕES APLICÁVEIS

O principal órgão responsável pela redução dos riscos de desastres em Moçambique é o Instituto Nacional de Gestão de Calamidades (INGC), o qual opera sob o MAEFP. O INGC é responsável pela elaboração e implementação de iniciativas a fim de mitigar desastres, além de recuperar, preparar e realojar as populações afetadas por fenómenos naturais.

A urgência do assunto é destacada nos planos de desenvolvimento nacional. O Plano de Desenvolvimento 2015-2035 reconhece desastres naturais como um dos principais riscos que podem

FIGURA 39. MAPA DE RISCOS



impedir o desenvolvimento. O Plano Quinquenal 2015-2019, na prioridade V (gestão sustentável de recursos naturais) possui dois objetivos estratégicos com relação à gestão de desastres: a promoção de estudos sobre a redução dos riscos de desastres e adaptação, além da redução da vulnerabilidade das comunidades, da economia e infraestrutura aos riscos climáticos e calamidades naturais e antropogénicas. Diversas ações são definidas, abrangendo campanhas para aprofundar a conscientização da comunidade e a necessidade de realojamento da população que reside em áreas de risco.

O REGEU está desatualizado e não estabelece práticas para minimizar os impactos dos desastres naturais. As posturas municipais seguem o mesmo exemplo, com poucas informações sobre práticas locais que podem auxiliar em como lidar com essas questões.

12.4. INICIATIVAS E PRÁTICAS PARA RESILIÊNCIA

Em paralelo ao crescente número e magnitude de ocorrências, a conscientização sobre a questão da resiliência tem crescido tanto pelo lado do governo quanto dos cidadãos, e existem iniciativas de diversos atores espalhadas pelo país. Atualmente, pode-se citar, por exemplo, o programa de Adaptação as Cidades

Costeiras (CCAP na sua sigla em inglês) gerido pela Agência dos Estados Unidos para o Desenvolvimento Internacional (USAID), que combina várias ações na área de infraestrutura em cidades como Pemba e Beira; projetos da ONU-Habitat, como o Casas Resilientes (ver caixa de texto) e a CityRAP, ferramenta de apoio para planeio de ações de resiliência (já aplicada em Chokwe, Vilankulo e Mocuba); o Projeto Cidades e Mudanças Climáticas (PCMC), financiado pelo Banco Mundial, com o intuito de reforçar a capacidade dos municípios; e o PRODEM (Programa de Desenvolvimento Municipal) também atua em iniciativas no âmbito municipal como parte do apoio dado a capacitação de municípios no centro e norte do país.

Ações podem ser tomadas em diferentes escalas – habitação (p. ex. melhores técnicas de construção), bairro (p. ex. recuperação de drenagem de rua), cidade (p. ex. programas de conscientização) e regional (p. ex. indicação das áreas de transbordamento a fim de se reduzir o risco de inundação em áreas de alta densidade). Algumas das práticas e iniciativas encontradas atualmente são descritas a seguir.

Escala da habitação

De maneira geral, as habitações em Moçambique não estão preparadas para resistir a desastres: não só elas são construídas com materiais que não possuem a robustez estrutural adequada (como evidenciado no Capítulo 11), mas também muitas vezes são localizadas em zonas de risco. Algumas das ações e iniciativas que enfrentam esses problemas são:

- > Talvez a prática mais comum em todo o país é o uso de uma variedade de objetos (p. ex. tijolos, pedras) como pesos sobre os telhados das casas para minimizar o impacto dos ventos. Naturalmente, esta prática tem uma eficácia limitada.
- > Em Chimoio, afetada por ventos fortes, novas casas têm utilizado – quando os recursos permitem – conexões reforçadas para coberturas, assim como chapas de zinco mais espessas.
- > Em Beira, como uma parte da cidade fica em áreas propensa e enchentes, inclusive algumas áreas abaixo do nível do mar, lotes são aterrados antes da construção. Aqueles que não conseguem fazer o aterramento mudam-se para áreas mais elevadas, como a cidade vizinha de Dondo. Também foi documentado que as famílias de baixa renda colocam pneus de carro em frente ou no caminho das suas casas para acesso no caso de uma enchente (pisando nos pneus flutuantes).
- > Na Vila de Mueda, a população sofre com falta de água, o que tem sido agravado por longos períodos de seca. Atualmente, um número significativo de poços d'água comunitários estão a secar – apenas um em seis estava em funcionamento no bairro de Ntandedi, por exemplo. Aproximadamente dez anos atrás, depois de observar técnicas usadas no Quênia, uma iniciativa decidiu criar um programa

distrital de conscientização com a ideia de captação de água de chuva. Hoje em dia, o uso de coberturas melhoradas com chapas de zinco (vendidas a 300 MT por peça) fixadas em molduras de madeira é comum e tipicamente inclui calhas que drenam a água para uma cisterna. Este mecanismo pode ser observado até em casas mais rústicas, mas, infelizmente, a qualidade dos reservatórios é bastante variada: de unidades de plástico pré-fabricados a sistemas escavados com paredes de concreto ou somente com uma impermeabilização simples. Dessa forma, problemas sanitários são observados com alguma frequência, especialmente com o último tipo de reservatório, uma vez que a água não é armazenada adequadamente e está sujeita a poluição e insetos.

Algumas práticas, por outro lado, prejudicam a capacidade de adaptação:

- > Em Pemba, algumas casas construídas pelo FFH com blocos ecológicos hidroforma apresentaram resultados térmicos negativos, uma vez que aquecem ainda mais o interior das casas.
- > Em Chibuabware, no bairro de Cariacó, após anos de desmatamento, os residentes extraem argila das encostas perto dos assentamentos para fazerem tijolos para construção (entre outras coisas), o que as torna ainda mais instáveis. Há casos de famílias inteiras que foram soterradas por desabamentos dessas encostas. Assim, nesse bairro iniciou-se um projeto com o objetivo de estabilizar o solo plantando árvores nativas com o engajamento da comunidade.

Escala de bairro ou cidade

Com a conscientização a ser mais institucionalizada nos planos de desenvolvimento, iniciativas que envolvem cidades começaram a surgir, apesar de ainda serem incipientes. Cidades como Maputo, Beira e Pemba já possuem um plano de gestão de riscos para calamidades locais. Algumas das condições e práticas sobre resiliência nos âmbitos dos bairros ou das cidades incluem:

- > Planos para reduzir riscos de desastres com definição das áreas de risco onde construções habitacionais não devem ocorrer. Além disso, reassentamentos baseados em exposição a riscos já foram realizados em diversos casos. No entanto, pode-se observar o surgimento de vários problemas: foi relatado que as autoridades da cidade muitas vezes se estabelecem justamente nas áreas de risco definidas, criando um precedente para construções formais e informais; além disso, em muitos casos, as populações tendem a retornar a suas comunidades de origem, mesmo após serem realojadas, o que está frequentemente relacionado à localização das novas habitações (p. ex. Chibuabware em Pemba). Estas situações devem se intensificar com o crescimento da população.

No âmbito do Programa da USAID para a Adaptação as Cidades Costeiras (CCAP na sua sigla em inglês), a ONU-Habitat está a implementar a iniciativa "Desenvolvendo uma alternativa modelo de casa resiliente, apropriada e acessível". O projeto está a ser desenvolvido em Quelimane e Pemba com objetivo de desenvolver um modelo adequado e acessível de habitação baseando-se em três principais premissas:

- i) Modelo de casa adaptada para as mudanças climáticas e aos impactos das ameaças naturais – com a integração de medidas técnicas de adaptação e redução de risco de desastres, como por exemplo base em plataforma elevada, estrutura das paredes reforçadas com diagonais e cobertura resistente usando materiais com dimensões e técnicas recomendadas.
- ii) Modelo de casa culturalmente apropriado para o contexto do local – privilegiando tipologias e modelos construtivos localmente predominantes, de forma que as comunidades se identifiquem e assim se apropriem destas.
- iii) Modelo de casa com custos e tecnologias de construção acessíveis – potenciando a aplicação de materiais e técnicas construtivas alternativas de forma que seja acessível as capacidades das comunidades.

A iniciativa desenrola-se através de uma abordagem participativa e didática com envolvimento ativo dos técnicos municipais e construtores locais da comunidade em todas as etapas do processo, desde a avaliação inicial, desenho e construção dos modelos. Esta abordagem é de extrema importância à medida que contribui para a construção da resiliência às mudanças climáticas, na recuperação imediata das comunidades locais utilizando recursos e técnicas disponíveis localmente. mas também visa disseminar as lições aprendidas ao nível do governo local e central.

A casa resiliente desenvolvida no âmbito do projeto apresenta custos de construção entre 300 e 450 mil MT (entre USD 5.000 e USD 7.500) para as tipologias T1 e T2, respetivamente, quando construídos por um construtor local e usando materiais de construção mistos. Para casas de material convencional, o valor chega até USD 10.000 a USD 12.000.

- > O novo plano diretor de Beira tem como foco a resiliência às mudanças climáticas. Algumas das construções desenvolvidas incluem o alargamento dos canais de água que cortam a cidade, bem como bacias de contenção, geralmente associadas a espaços públicos, como parques. A questão da moradia é vista sob duas óticas: os projetos protegem as casas ao redor dos canais contra

FIGURA 40. AÇÕES E INICIATIVAS EM RESILIÊNCIA HABITACIONAL



BLOCOS SEVINDO DE PESO PARA TELHADO. FONTE: JOOST MÖHLMANN



INSTALAÇÃO DE ATERRO ABAIXO DE CASAS COMO PREVENÇÃO CONTRA ENCHENTES, BEIRA. FONTE: EVANDRO HOLZ



USO DE SISTEMA DE COLETA DE ÁGUA DA CHUVA, CABO DELGADO. FONTE: EVANDRO HOLZ

inundações – geralmente de população de baixa renda; e são necessários reassentamentos devido às obras civis.

- > Nas ruas não pavimentadas dos assentamentos informais das cidades visitadas foi possível observar os efeitos da erosão incorridos durante chuvas intensas. Esta situação afeta não apenas a acessibilidade, mas ameaça a estabilidade estrutural das casas próximas, ao mesmo tempo em que canaliza o escoamento da água com força ampliada para certos locais – geralmente áreas mais baixas onde as famílias mais pobres estão estabelecidas.
- > Em Pemba, o município está a realizar um projeto financiado pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD) que inclui a reconstrução de ruas em áreas de risco, melhorando o sistema de drenagem a fim de minimizar os efeitos das enchentes.

FIGURA 41. PROBLEMAS EM ADAPTAÇÃO



USO DE BLOCOS ECOLÓGICOS HIDRO-FORMA, PEMBA. FONTE: EVANDRO HOLZ



RETIRADA DE ARGILA PARA PRODUÇÃO DE BLOCOS DESESTABILIZANDO TALUDE, PEMBA. FONTE: EVANDRO HOLZ

- > Também em Pemba, um projeto em maior escala está a ser conduzido no bairro informal de Paquitequite, que é localizado em uma área baixa na ponta da península da cidade, abrangendo uma população de 25.000 pessoas. A cada 15 dias a área transforma-se em uma “ilha” devido à maré alta, sendo circundada de água que corre em um canal natural. Barreiras construídas pelos moradores (usando sacos de areia) agravaram a situação. O projeto do município em conjunto com a USAID inclui a reconstrução (alargamento e aprofundamento) de um canal natural já existente, permitindo assim que a água flua. Além disso, a cidade está a testar o uso de latrinas elevadas na área com o objetivo de minimizar os efeitos causados devido ao lençol freático pouco profundo.
- > No passado, projetos-piloto em requalificação e reordenamento urbano em assentamentos informais realizados por Cities’ Alliance e Cities Without Slums em cidades como Maputo, Chokwe, Quelimane e Tete no início dos anos 2000 incluíam um componente específico de planeamento participativo com foco em medidas contra riscos de enchentes e outros riscos ambientais (World Bank, 2009).

12.5. LEVANTAMENTO DE NECESSIDADES

A crescente incidência e magnitude de desastres naturais, especialmente como consequência das mudanças climáticas, demandará grandes esforços de diversos atores para a gestão de riscos de desastres.

Especialmente no caso das habitações, a difusão de práticas que podem aumentar a resiliência das moradias é vital, portanto, todos os meios disponíveis devem ser usados para esse propósito.

O aumento da capacidade será especialmente importante no que diz respeito a assistência técnica na autoconstrução. Além do uso de manuais e, potencialmente, aplicativos de smartphone, treinamentos e aplicação in loco serão necessários. Dessa maneira, o fortalecimento de pessoal técnico no âmbito local, através de técnicos do governo, líderes comunitários, dentre outros, é essencial. Os números devem ser definidos baseados nas demandas locais, em discussão entre comunidades e municípios.

Apesar do INGC conduzir programas de conscientização e fornecer assistência técnica, seu foco é em preparo e recuperação para desastres. Nesse sentido, seria útil que a tanto a DNUH quanto o FFH colaborassem com o INGC no desenvolvimento de iniciativas específicas para moradias. Além disso, dado o aumento da necessidade de pessoal, responsabilidades poderiam ser compartilhadas entre as diferentes entidades.

12.6. QUESTÕES TRANSVERSAIS

A informalidade é um dos principais fatores que aumenta a vulnerabilidade a desastres. Populações que vivem em assentamentos informais não só têm acesso a serviços e habitações de baixa qualidade, mas também têm mais dificuldade de serem incluídas em programas de conscientização.

12.7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Não há como enfatizar o suficiente a importância de se construir habitações resilientes. Uma analogia com posse de terra pode facilitar o entendimento dessa relevância: ter um talhão que pode ser desapropriado a qualquer momento afeta pessoas de uma maneira similar a ter uma casa que pode ser completamente destruída durante um evento catastrófico. Investimentos são perdidos, assim como fundos que poderiam ser direcionados para outros fins, e a acessibilidade a crédito é reduzida.

Apesar de medidas de adaptação estarem a aparecer no nível macro, ainda que incipientemente, a resposta mais comum a nível de habitação tem sido o improviso. Apesar de ambos tipos de ação serem necessários, mais esforços deveriam ser direcionados a proporcionar assistência no âmbito familiar, especialmente em melhorar as práticas de autoconstrução.

Por fim, observa-se que há um foco maior nas cidades costeiras no que diz respeito a resiliência. Por outro lado, cidades no interior que enfrentam eventos como ventos fortes e secas parecem ser negligenciadas. Neste sentido, uma abordagem mais ampla, que incluía essas localidades, precisa ser colocada em prática.

FIGURA 42. PROJETO NO BAIRRO PAQUITEQUITE, PEMBA



VISTA AÉREA DE PAQUITEQUITE. FONTE; GOOGLE EARTH



PAQUITEQUITE FONTE: EVANDRO HOLZ



REABERTURA DE CANAL, PAQUITEQUITE.FONTE: EVANDRO HOLZ

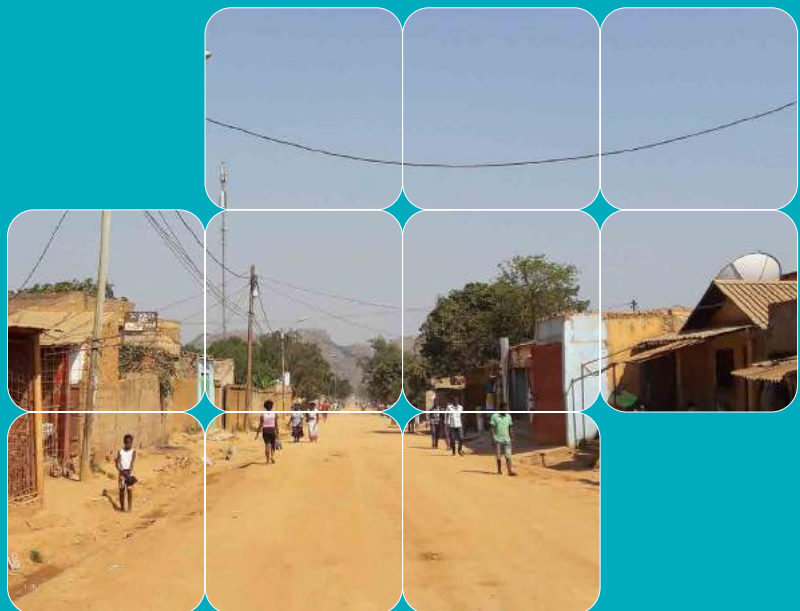
A Corporação de Desenvolvimento da Terra (LDC na sua sigla em inglês) é uma agência autónoma na cidade da Beira estabelecida com o objetivo de entregar talhões infraestruturados em novas áreas para a construção de habitações. O município tem parte societária na agência e o projeto é apoiado pelo governo holandês. O que diferencia a LDC de uma empreiteira comum é o foco em preparar o terreno com aterramento a fim de aumentar a resiliência contra as enchentes, já que uma parte de Beira se localiza abaixo do nível do mar.

O primeiro projeto planeado fica em Maraza, numa área de 500 hectares. O custo total estimado é de USD 21 milhões (incluindo contingências). Desse valor, 25% é relacionado ao preenchimento da área piloto com areia. Estima-se que será completado em meados de 2018.

Figura 47. LDC na Beira

CONCLUSÕES E PRÓXIMOS PASSOS

“O setor de habitação em Moçambique revela um conjunto de desafios e potencialidades, com grande parte do estoque em condições inadequadas, porém com a possibilidade de uma substancial melhora a partir de medidas apropriadas.”



13. CONCLUSÕES E PRÓXIMOS PASSOS

A avaliação do perfil do setor de habitação em Moçambique revela um conjunto de desafios e potencialidades. A maior parte do estoque de habitação encontra-se em condições inadequadas, e a habitação formal não é acessível para a maioria da população. No entanto, questões críticas no desenvolvimento da habitação podem ser substancialmente minimizadas através da implementação de medidas institucionais apropriadas, que muitas vezes não exigem grandes investimentos financeiros, e que podem ser particularmente benéficas para a grande parte da população ainda por vir.

Uma coordenação institucional apropriada, tanto horizontal quanto verticalmente, especialmente entre órgãos governamentais, é essencial. A falta de harmonização dos planos de expansão, por exemplo, não só atrasa a preparação e entrega de terras para o desenvolvimento, como também aumenta substancialmente seus custos. No fim das contas, essas despesas são transferidas para o final da cadeia – as famílias, reduzindo a acessibilidade da habitação. Para esse efeito, a capacidade institucional, tanto no plano nacional como local, deve ser fortalecida.

Com base na abordagem de “habitação no centro”, a questão da moradia deve ser integrada de forma mais holística nas estratégias nacionais de desenvolvimento, como um vetor para geração de emprego e prosperidade. A nível local, deve ser assegurado o vínculo entre desenvolvimento de habitação, infraestrutura, espaços públicos, meios de subsistência, financiamento, entre outros. Um desenvolvimento urbano adequado também permite que as cidades recuperem os custos de investimento (p. ex. através da melhoria dos impostos sobre a propriedade, em particular em lotes não utilizados localizados em áreas centrais), e, progressivamente, criem sua capacidade de oferecer melhores serviços.

O acesso de famílias a talhões infraestruturados e títulos formais de terras são o ponto de partida para uma configuração apropriada de desenvolvimento habitacional. A melhoria da gestão do DUAT, com processos simplificados de registo e comercialização, juntamente com um sistema robusto de cadastro com maior transparência, já aumentaria o mercado de terras, reduzindo o atual segmento paralelo e extralegal, protegendo o investimento das famílias e facilitando o acesso ao crédito.

Atualmente, meios formais de financiamento imobiliário são limitados a uma pequena parcela de moçambicanos. Alternativas à hipoteca ainda são

incipientes, e os requisitos de empréstimos tendem a ser bastante restritivos. A obtenção de títulos formais e o uso da propriedade como garantia é um primeiro passo, mas o mercado deve oferecer mecanismos de crédito realistas, particularmente sob a forma de microcrédito, que respeitem as necessidades e potenciais da maioria da população. Ainda, todo o contínuo de opções de crédito, desde arranjos informais (como o xitique), até os mais formais, deve ser fortalecido.

Mesmo com o acesso adequado à terra e a crédito, os custos de construção em Moçambique permanecem elevados (quase 30% acima quando comparados a países vizinhos). Isto decorre principalmente da necessidade de importação de materiais e da baixa eficiência na construção. Embora seja necessária uma abordagem muito mais ampla a este respeito, medidas que visam a abertura do potencial não realizado no mercado imobiliário naturalmente aumentarão a demanda por materiais e, com condições de mercado favoráveis, ampliarão a oferta doméstica de produtos.

Considerando todos os fatores mencionados, a autoconstrução permanecerá como o principal meio para a maioria dos moçambicanos ter acesso a uma moradia acessível em um futuro próximo. Portanto, o principal desafio a curto e médio prazo será impedir que tais práticas resultem em condições não adequadas, concentrando-se na provisão de talhões urbanizados e assistência técnica para construção.

Por fim, tornar a habitação resiliente contra ameaças externas significa que todo o investimento feito, seja pelo governo em melhorar sua coordenação, o setor privado no fornecimento de materiais e/ou na construção de casas, e as famílias na compra ou construção, não seja em vão. Ter uma casa, comunidade e cidade resiliente permite que os cidadãos se desenvolvam de forma pessoal e profissional, aumentando o bem-estar socioeconómico.

Sendo assim, como principal resultado dos estudos realizados como parte do Perfil do Setor de Habitação, e em linha com a Estratégia Nacional de Habitação elaborada pela ONU-Habitat em apoio à implementação da Política Nacional de Habitação, entende-se que são três os pilares principais que vem basear o conjunto de objetivos e ações que visam a atingir a meta que todos moçambicanos tenham acesso a moradia condigna:

- 1) **Coordenação institucional:** abordar a necessidade de coordenação institucional entre governos nacionais e subnacionais sobre planeamento,

alocação de fundos, manejo de terras e provisão de infraestrutura.

- 2) **Promoção de habitação:** com foco em práticas incrementais e de autoconstrução de habitações e aluguer de habitação e uma maior colaboração com o setor privado, ONGs e moradores.
- 3) **Financiamento a habitação:** com o objetivo na ampliação dos recursos domésticos através do financiamento com base na terra e promoção de oportunidades de financiamento mais inclusivas através de microcrédito.

Considerar a habitação no centro desta ampla gama de aspetos permite um número de pontos de entrada igualmente similar para a melhoria das condições de habitação. Por exemplo, a crescente conscientização e o investimento em resiliência às mudanças climáticas podem ser usados para atualizar o estoque existente com componentes estruturais aprimorados. Além disso, programas voltados ao desenvolvimento económico, impulsionando a cadeia de produção de materiais de construção, certamente são de grande benefício para aumentar a disponibilidade de materiais e, conseqüentemente, acessibilidade de habitação em geral.

A cultura em desenvolvimento habitacional às vezes parece difícil de mudar, mas a realidade pode mostrar o contrário. Por exemplo, particularmente para o caso do tamanho de talhões, a percepção de que a população requer grandes áreas é infundada. Ao longo deste estudo, observou-se que, com um envolvimento comunitário adequado e discussão de prós e contras de diferentes abordagens, as práticas podem ser mudadas. Um bom exemplo é o caso de Vila de Mueda e arredores, onde campanhas de conscientização sobre a construção de sistemas de colheita de águas pluviais e casas de banho anexadas à casa principal foram bem-recebidas pelas comunidades e atualmente são práticas difundidas na região.

Para isso, tanto a implementação adequada dos planos existentes e a introdução de abordagens inovadoras são necessárias. A condução de testes-piloto em algumas áreas específicas de intervenção com o objetivo de compreender os constrangimentos e potencialidades de diferentes iniciativas na prática, com a colaboração das diferentes entidades que trabalham nos vários aspetos do desenvolvimento da habitação, é vital. Algumas áreas de intervenção incluem o microfinanciamento de componentes de habitação que aumentam sua resiliência; desenvolvimento de diferentes meios de divulgação de informações sobre práticas de construção melhoradas (p. ex. construção de protótipos, elaboração de manuais, aplicativos de telefone); simplificação de procedimentos administrativos; realização de reuniões locais regulares sobre questões de habitação e desenvolvimento urbano; entre outros.

Por fim, a imprevisibilidade das circunstâncias futuras requer uma implementação cuidadosa das estratégias. Pessoas, expectativas, riscos, recursos, capacidades, requisitos, percepções e ideias mudam. O caminho mais viável é permitir flexibilidade, adaptabilidade e progresso contínuo, respondendo à dinâmica social levando em consideração limitações e capacidades associadas.

As seguintes matrizes apresentam um resumo dos principais obstáculos e prioridades de ação que foram identificados ao longo deste estudo.

“Uma coordenação institucional apropriada, tanto horizontal quanto verticalmente, especialmente entre órgãos governamentais, é essencial. A falta de harmonização dos planos de expansão, por exemplo, não só atrasa a preparação e entrega de terras para o desenvolvimento, como também aumenta substancialmente seus custos. No fim das contas, essas despesas são transferidas para o final da cadeia – as famílias, reduzindo a acessibilidade da habitação. Para esse efeito, a capacidade institucional, tanto no plano nacional como local, deve ser fortalecida.”

TABELA 24. MATRIZ DE CONSTRANGIMENTOS DE DESEMPENHO DO SETOR DE HABITAÇÃO

	1. GESTÃO DA TERRA E INFRAESTRUTURA	2. ACESSO A FINANCIAMENTO HABITACIONAL	3. CONSTRUÇÃO E MATERIAIS	4. AUTOCONSTRUÇÃO	5. RESILIÊNCIA E MUDANÇAS CLIMÁTICAS
A. Estrutura Institucional e Organizacional	A1. Falta de coordenação entre os diferentes fornecedores de infraestrutura. Não há convergência entre os planos de expansão da cidade e as perspectivas dos fornecedores de serviços	A2. Concentração de mercado entre poucos grandes atores. Instituições de microcrédito ainda se concentram em cidades maiores.	A3. Empresas formais apenas atendem aos ricos. Produção doméstica de materiais de construção limitada. Ambos os setores se concentraram em cidades maiores.	A4. Não há arranjos institucionais apropriados para auxiliar a autoconstrução, seja tecnicamente ou financeiramente. Dependência de contratados e fornecedores informais.	A5. Não há coordenação entre INGC e DNUH e FFH na implementação de estratégias para habitações resilientes. Pouco uso de estruturas tradicionais (chefes locais) para garantir a conformidade com normas legais.
B. Quadro Regulatório e Legislação	B1. Procedimentos de registo de terra e propriedade são restritivos e pouco claros. Não existem registos digitalizados centralizados para a maioria das cidades ou a nível nacional, resultando em vários conflitos de gestão.	B2. Legislação sem flexibilidade para incentivar diferentes acordos de empréstimo (p. ex. garantias alternativas). Não há central de dados de risco para permitir a validação de dados históricos do cliente.	B3. Código de construção desatualizado, com requisitos irrealistas e apenas adequado para edifícios formais. Licenças de construção dispendiosas e demoradas.	B4. Código de construção desatualizado, que não prevê, p. ex. práticas incrementais. Requisitos para licença de construção muito restritivos para incluir a maioria das práticas de autoconstrução.	B5. Não há um enquadramento para o desenvolvimento de práticas para casas resilientes.
C. Oferta	C1. A cultura de alocação de grandes talhões aumenta a demanda de terra e custos de infraestrutura. A oferta de terrenos infraestruturados, principalmente a cargo dos municípios e do FFH, não atende a demanda. Mecanismos informais são eficientes, mas criam dúvidas sobre a regularização da posse. Setor privado apenas atende aos ricos.	C2. Crédito formal apenas disponível para quintil 5. A perceção de riscos elevados em empréstimos aumenta as taxas de juros e os requisitos de garantias. Não há microcrédito com produto focados no desenvolvimento da habitação, particularmente associados à assistência técnica.	C3. Quantidade significante de material ainda importado, particularmente para acabamentos. A indústria doméstica ainda está subdesenvolvida. Falta de mão-de-obra qualificada. A importação de máquinas é dispendiosa e longa. Fornecedores informais não têm padronização e aplicação de padrões de qualidade.	C4. Mercados formais de terra e construção não são projetados para permitir a autoconstrução. Nenhuma opção de financiamento formal adequada para o desenvolvimento incremental.	C5. Mercado formal, que poderia fornecer casas mais resilientes, apenas acessível para famílias mais ricas. Mercado informal não é adequadamente assistido na utilização de materiais e técnicas de construção melhorados.

	1. GESTÃO DA TERRA E INFRAESTRUTURA	2. ACESSO A FINANCIAMENTO HABITACIONAL	3. CONSTRUÇÃO E MATERIAIS	4. AUTOCONSTRUÇÃO	5. RESILIÊNCIA E MUDANÇAS CLIMÁTICAS
D. Demanda	D1. Aquisição formal de terras é um processo imprevisível tanto em termos de tempo e recursos fornecidos. Problemas em fornecimento levam ao assentamento informal e espontâneo, exigindo ação retroativa.	D2. Poucas famílias têm rendas estáveis e as garantias exigidas. Uso de economias próprias e poupanças informais em grupos. Baixo grau de instrução financeira entre a maioria da população.	D3. Mercado imobiliário inexplorado reduz a demanda por materiais de construção. Custos proibitivos dos materiais resultam no uso de mercado informal ou de autoprovisão de produtos, geralmente de baixa qualidade.	D4. Autoconstrução é o único meio de construção de moradias para a maioria dos moçambicanos. Abordagens irregulares e incrementais não estão previstas pelos mercados formais.	D5. Falta de conhecimento sobre as práticas de construção resiliente reduz a demanda por serviços melhorados provenientes do mercado formal.
E. Políticas	E1. Falta de políticas a nível local. Políticas existentes não refletem as práticas reais e potenciais das cidades e dos cidadãos. Não há responsabilidades claras e atribuídas para diferentes instituições. Baixas taxas de tributação da terra, particularmente para terras subutilizadas, e nenhum outro mecanismo de tributação com base na terra.	E2. Não há políticas claras relacionadas às finanças para aumentar a inclusão dos quintis 1 a 3. Não há apoio político para reduzir riscos para instituições financeiras. Falta promoção de acordos e garantias de empréstimos alternativos.	E3. Pouco reconhecimento da importância da construção para a economia e geração de emprego. Não há planos para inclusão de fornecedores informais e estratégias de padronização.	E4. Embora promover a autoconstrução esteja incluída nos planos de desenvolvimento, as políticas são vagas e não possuem procedimentos de implementação adequados.	E5. Conscientização em estratégias gerais de redução de riscos foi incluída nos planos nacionais. No entanto, não foram elaboradas políticas específicas de habitação resiliente.
F. Formas de Implementação & Instrumentos	F1. Fraca aplicação de políticas e planos existentes por entidades governamentais. Falta de coordenação entre fornecedores formais e informais. Talhões subsidiados pelo FFH atinge apenas famílias mais ricas. Potencial da tributação da propriedade e outras fontes de renda baseadas na terra não é realizado.	F2. Arranjos existentes são funcionais per se, mas mecanismos alternativos exigem uma melhor compreensão das restrições e potenciais de financiamento para habitação.	F3. Mercado informal não possui procedimentos adequados de padronização. Falta de coordenação entre diferentes direções sob o MOPHRH.	F4. Falta de formação adequada de pessoal local, seja sob a forma de oficiais de governo ou chefes locais, para auxiliar técnica e financeiramente.	F5. Aplicação limitada de planos, por exemplo, na prevenção de construções em áreas de risco. Autoridades locais às vezes não respeitam a definição em zonas não disponíveis para construção. Falta de assistência local para práticas de construção resiliente.

	1. GESTÃO DA TERRA E INFRAESTRUTURA	2. ACESSO A FINANCIAMENTO HABITACIONAL	3. CONSTRUÇÃO E MATERIAIS	4. AUTOCONSTRUÇÃO	5. RESILIÊNCIA E MUDANÇAS CLIMÁTICAS
G. Capacidade institucional	G1. Em nível nacional, a DNUH e o FFH não têm capacidade para desenvolver e implementar ações coordenadas no desenvolvimento de terras e infraestrutura. Em escala local, os municípios são os principais responsáveis pela alocação de terras, mas carecem de capacidade e sofrem pressões por interesses externos.	G2. Pouco interesse em explorar modelos inovadores para financiamento. As entidades de pequena escala vão e vem sem atraírem doadores ou financiamentos institucionais. Microcrédito ainda com cobertura muito limitada.	G3. Construtoras dependem de investimento estrangeiro ou do fluxo de caixa interno para desenvolver imóveis. Fornecedores informais enfrentam receitas irregulares devido à dependência das práticas incrementais de construção.	G4. Apesar do reconhecimento da importância da autoconstrução pelo FFH e pela DNUH, nenhuma assistência adequada é fornecida. ONGs e iniciativas da sociedade civil que visam apoiar a autoconstrução são de cobertura e capacidade limitadas.	G5. INGC, DNUH e FFH têm capacidade técnica e financeira limitada para desenvolver e implementar novas práticas que são específicas para habitação.
H. Poder de Compra & Questões de Preço e Renda	H1. Talhões infraestruturados formal ainda são caros quando comparados com os rendimentos dos quintis 1 a 3. Mudança de foco do FFH para entrega de unidades completas leva residentes mais pobres para o mercado informal.	H2. Requisitos de renda estão muito acima da capacidade da maioria da população. Necessidade de propriedade como garantia para a maioria dos produtos é muito restritiva, pois a maioria das pessoas não possui títulos de propriedade e/ou de terra.	H3. Construção formal não é acessível para a maioria da população devido a custos excessivos e inacessibilidade ao financiamento.	H4. Embora mais realista para residentes mais pobres, a autoconstrução não é livre de problemas de acessibilidade. O DUAT e as licenças de construção podem ser dispendiosos e o desenvolvimento incremental está sujeito às variações dos preços da construção e à inflação.	H5. Uso de materiais e técnicas mais resilientes provavelmente aumentará os custos no curto prazo, embora, a longo prazo, estes sejam amortizados. Atualmente, não há produtos financeiros que possam ajudar a melhorar a resiliência do estoque atual.

“Os custos de construção em Moçambique são quase 30% mais altos quando comparados a países vizinhos.”

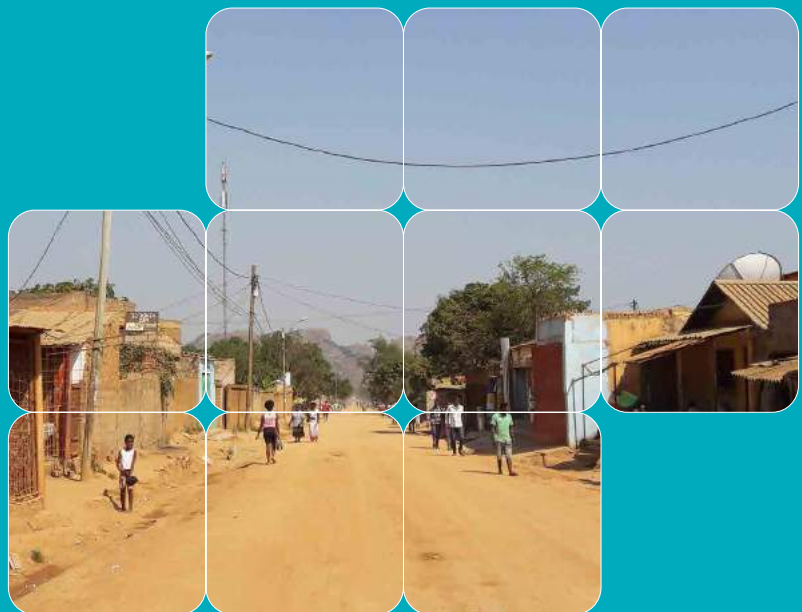
TABELA 25. MATRIZ DE CONSTRANGIMENTOS DE DESEMPENHO DO SETOR DE HABITAÇÃO

	1. GESTÃO DA TERRA E INFRAESTRUTURA	2. ACESSO A FINANCIAMENTO HABITACIONAL	3. CONSTRUÇÃO E MATERIAIS	4. AUTOCONSTRUÇÃO	5. RESILIÊNCIA E MUDANÇAS CLIMÁTICAS
A. Estrutura Institucional e Organizacional	A1. Organismos governamentais que promovem a habitação devem coordenar-se internamente. Planos de expansão urbana devem ser harmonizados entre os municípios e os prestadores de serviços.	A2. Instituições maiores devem ser encorajadas a colaborar com as de microcrédito. Fornecer incentivos para uma maior cobertura espacial de serviços.	A3. Promoção da produção doméstica de materiais. Facilitar a inclusão de fornecedores informais e semiformais.	A4. Fortalecer a capacidade das instituições governamentais para prestar assistência técnica. Engajar-se com fornecedores, comunidades e chefes locais.	A5. Melhorar a coordenação entre INGC e DNUH e FFH na implementação de estratégias de habitação resilientes. Engajar-se com fornecedores, comunidades e chefes locais.
B. Quadro Regulatório e Legislação	B1. Melhorar os procedimentos de registo de propriedades e os sistemas de cadastro.	B2. Tornar a legislação mais flexível para incentivar diferentes acordos de empréstimo (p. ex. garantias alternativas). Criação de banco de dados central de risco para permitir a validação de dados históricos do cliente.	B3. Revisar o código de construção para refletir as práticas atuais de construção. Melhorar a emissão de licenças de construção.	B4. Revisar o código de construção para refletir as práticas atuais de construção, particularmente para práticas incrementais. Tornar os requisitos de licença de construção mais flexíveis e agilizar os processos.	B5. Desenvolver procedimentos específicos para habitação sobre práticas habitações resilientes.
C. Oferta	C1. Promover o uso de talhões menores para minimizar custos de infraestrutura e pressão sobre a terra. Concentrar-se na entrega de talhões infraestruturados pelo governo em vez de apenas unidades completas. Uso de unidades completas para subsidiar talhões infraestruturados.	C2. Promover diferentes acordos de empréstimo que podem ser proporcionados às classes de renda mais baixa.	C3. Apoiar a indústria doméstica. Fornecer treinamento técnico para mão de obra local. Agilizar a importação de máquinas para produção de materiais. Desenvolver e implementar a padronização de fornecedores informais.	C4. Promover fornecedores formais para autoconstrução. Apoiar desenvolvimento de produtos financeiros que abordem constrangimentos de construções incrementais.	C5. Apoiar mercados formal e informal a utilizar materiais e técnicas de construção melhoradas.
D. Demanda	D1. Organizar a aquisição do DUAT e uniformizar as condições de entrega. Flexibilizar a tramitação do DUAT para minimizar o mercado informal.	D2. Desenvolver campanhas de conscientização para aumentar a alfabetização financeira. Incentivar o uso de requisitos alternativos de produtos para incluir fontes de renda e títulos de propriedade informais.	D3. Promover a conscientização da disponibilidade de materiais disponíveis localmente.	D4. Incentivar maior envolvimento de fornecedores formais no apoio à autoconstrução.	D5. Aumentar a conscientização sobre práticas e materiais de construção resilientes. Facilitar o acesso a materiais melhorados e financiamento.

	1. GESTÃO DA TERRA E INFRAESTRUTURA	2. ACESSO A FINANCIAMENTO HABITACIONAL	3. CONSTRUÇÃO E MATERIAIS	4. AUTOCONSTRUÇÃO	5. RESILIÊNCIA E MUDANÇAS CLIMÁTICAS
E. Políticas	E1. Melhorar políticas de terra e infraestrutura a nível local. Atribuir responsabilidades claras a diferentes órgãos. Atualizar a tributação da terra e da propriedade e criar novas políticas de tributação do solo.	E2. Aumentar a inclusão financeira dos quintis 1 a 3. Elaborar políticas para reduzir riscos a instituições financeiras. Incentivar acordos e garantias alternativas de empréstimo.	E3. Apoiar contratantes formais para ajudar os que são informais. Incluir fornecedores informais através de políticas e estratégias de padronização.	E4. Desenvolver e implementar políticas claras e específicas para a assistência à autoconstrução. Atribuir responsabilidades de execução a diferentes níveis governamentais.	E5. Elaborar políticas específicas de habitação para resiliência.
F. Formas de Implementação & Instrumentos	F1. Aplicação adequada por entidades governamentais de políticas e planos existentes. Melhor coordenação entre fornecedores formais e informais. FFH deve mudar seu foco para quintis 1 a 3. Melhorar a tributação da propriedade e outros procedimentos de tributação com base na terra.	F2. Melhorar a compreensão dos constrangimentos e potenciais de financiamento da habitação para apoiar o setor financeiro.	F3. Implementar procedimentos adequados de padronização para o setor informal. Melhor coordenação entre diferentes direções sob o MOPHRH que lidam com o setor de construção.	F4. Treinamento de pessoal local, seja através de oficiais do governo ou chefes locais, para prover auxílio técnico e financeiro.	F5. Executar planos, particularmente na prevenção de construção em áreas de risco. Promover assistência local para práticas resilientes de construção.
G. Capacidade institucional	G1. Fortalecer a DNUH e o FFH para desenvolver e implementar ações coordenadas em desenvolvimento de terra e infraestrutura. Apoiar os municípios na alocação de terras e na gestão do uso do solo.	G2. Explorar modelos inovadores para financiamento. Fornecer apoio à sustentabilidade financeira em pequena escala.	G3. Facilitar crédito para empresas de construção imobiliária. Melhorar o financiamento para populações de baixa renda aumentará indiretamente a capacidade do setor informal.	G4. Fortalecer o MOPHRH, o FFH e a DNUH para fornecer assistência adequada. Incentivar ONGs e iniciativas da sociedade civil.	G5. Melhorar as capacidades técnicas do INGC, DNUH e FFH para desenvolver e implementar estratégias.
H. Poder de Compra & Questões de Preço e Renda	H1. Usar talhões de tamanhos menores reduzirá os custos para os quintis 1a 3. Mudar o foco da FFH para a entrega de talhões infraestruturados para pessoas com baixa renda.	H2. Promover requisitos alternativos de renda e garantias. Melhorar a conscientização dos consumidores sobre os produtos.	H3. Medidas indiretas reduzirão os custos de construção, cobrindo uma maior percentagem da população através do mercado formal. A maioria da população ainda recorrerá à autoconstrução.	H4. Promover produtos financeiros que abordem desenvolvimentos incrementais a fim de acelerar os processos de construção.	H5. Desenvolver produtos financeiros que possam ajudar a melhorar a resiliência do estoque atual sem aumento considerável da carga sobre os custos de construção.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

“As referências às duas primeiras fontes de dados são citadas através do documento; a terceira fonte é usada para fins complementares e qualitativos, portanto, quando uma referência específica não é dada, pode-se supor que a informação foi obtida durante a última instância.”



14. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Athmer, G., Bekkers, H., Hunguana, H., Murambire, B. and Vletter, F. de, 2006. The Microfinance Market in Maputo, Mozambique: Supply, Demand and Impact. A case study of Novobanco, Socremo and Tchuma. The Netherlands Platform for Microfinance.
- Ayani, 2016. Deep Dive on Savings Group in Mozambique: Relatório Intercalar. [online] FSDMoç. Disponível em: <<http://fsdmoc.com/documents/deep-dive-on-savings-group-in-mozambique/?lang=pt-pt>> [Acessado em 18 Dez. 2017].
- Balas, M., Carrilho, J., Pedro Joaquim, S., Murta, J., Lemmen, C., Matlava, L. and Ruy Marques, M., 2017. Mozambique Participatory Fit For Purpose Massive Land Registration.
- Banco de Moçambique, 2017. Estatísticas Gerais. [online] Banco de Moçambique. Disponível em: <http://www.bancomoc.mz/fm_pgLink.aspx?id=222> [Acessado em 31 Out. 2017].
- Blanc, E., Cavé, J. and Chaponniere, E., 2009. Les Petits opérateurs privés de la distribution d'eau à Maputo: d'un problème à une solution? Regards croisés.
- Bulande, V., 2011. 36 anos a degradar. @ Verdade Online. [online] 28 Jul. Disponível em: <<http://www.verdade.co.mz/tema-de-fundo/35/21192>> [Acessado em 29 Nov. 2017].
- Cabrillo, F. and Miquithaio, A., 2017. Entrevista com Casa Minha, Nosso Bairro. 27 Out.
- CAHF, 2017. Housing Finance in Africa Yearbook 2017. Centre for Affordable Housing Finance Africa.
- Carbon Africa Limited and Associação Moçambicana de Reciclagem, 2014. A Comprehensive Review of the Municipal Solid Waste Sector in Mozambique. Background Documentation for the Formulation of Nationally Appropriate Mitigation Actions in the Waste Sector in Mozambique.
- Carrilho, J. and Lage, L., 2010. Desafios no Domínio da Habitação. In: Desafios para Moçambique 2010. [online] IESE. Disponível em: <<http://www.iese.ac.mz/desafios-para-mocambique-2010/>> [Acessado em 30 Out. 2017].
- CIA, n.d. The World Factbook. [online] Disponível em: <<https://www.cia.gov/library/publications/resources/the-world-factbook/geos/mz.html>> [Acessado em 26 Nov. 2017].
- Cidade de Chimoio, 2017. Entrevista com Cidade de Chimoio. 6 Nov.
- Committee of Counsellors, 2003. Agenda 2025: The Nation's Vision and Strategies. Maputo, Moçambique: UNDP.
- Conselho Municipal de Vila de Mueda, 2017. Entrevista com Conselho Municipal de Vila de Mueda. 16 Nov.
- DINAPOT and MICOA, 2006. Moçambique, Melhoramento dos Assentamentos Informais, Análise da Situação & Proposta de Estratégias de Intervenção.
- Direcção de Finanças, Beira, 2017. Entrevista com Direcção de Finanças da Cidade de Beira. 9 Nov.
- Energypedia, n.d. Mozambique Energy Situation. [online] Disponível em: <https://energypedia.info/wiki/Mozambique_Energy_Situation#Policy_Framework.2C_Laws_and_Regulations> [Acessado em 8 Dez. 2017].
- FFH Cabo Delgado, 2017. Entrevista com Direcção Provincial FFH Cabo Delgado. 13 Nov.
- FFH Manica, 2017. Entrevista com Direcção Provincial FFH Manica. 6 Nov.
- FFH Nacional, 2017. Entrevista com Fundo para o Fomento de Habitação. 26 Out.
- FFH Sofala, 2017. Entrevista com Direcção Provincial FFH Sofala. 8 Nov.
- FME and CTA, 2017. Entrevista com FME and CTA. 30 Out.
- GHSL, n.d. Global Human Settlement Layer. [online] Disponível em: <<http://ghsl.jrc.ec.europa.eu/index.php>> [Acessado em 6 Out. 2017].
- GLM, 2013. Regime Fiscal Aplicável ao Sector Imobiliário em Moçambique.
- Hery, A., 2016. FinScope Consumer Survey Mozambique 2014.
- Homespace, 2010. Homespace Maputo. [online] Disponível em: <<http://www.homespace.dk/>> [Acessado em 8 Dez. 2017].
- INE, 2007. 3º Censo Geral da População e Habitação 2007.
- INE, 2014. Estatísticas e Indicadores Sociais. Instituto Nacional de Estatística.
- INE, 2015. Relatório Final do Inquérito ao Orçamento Familiar - IOF-2014/15. Maputo, Moçambique: Instituto Nacional de Estatística.
- INE, 2017. Estatísticas. [online] Instituto Nacional de Estatística. Disponível em: <<http://www.ine.gov.mz/estatisticas>> [Acessado em 28 Set. 2017].
- INS, INE and ICF Internacional, 2017. Relatório de Indicadores Básicos de HIV 2015. Inquérito de Indicadores de Imunização, Malária e HIV/SIDA em Moçambique (IMASIDA). Maputo: Rockville, Maryland, EUA: INS, INE e ICF.
- Kihato, C.W., Royston, L., Raimundo, J.A. and Raimundo, I.M., 2013. Multiple Land Regimes: Rethinking Land Governance in Maputo's Peri-urban Spaces. Urban Forum,

24(1), pp.65-83.

Meusalario.org/Mocambique, 2017. Salário Mínimo em Moçambique, a partir de 01-04-2017 a 31-03-2018. [online] Meusalario.org. Disponível em: <<https://meusalario.org/mocambique/main/salario/salario-minimo>> [Acessado em 31 Out. 2017].

MzBetar, 2017. Plano Estratégico para o Fomento de Habitação Social em Moçambique.

Nhabinde, V., Marrengula, C.P. and Ubisse, A., 2012. The Challenges and the Way Forward for the Construction Industry in Mozambique. International Growth Centre. Aug.

Nhantumbo, S., 2017. Massificação do projecto 'Terra Segura' decorre a bom ritmo. [online] Sapo Notícias. Disponível em: <noticias.sapo.mz/aim/artigo/11529024032017215838.html> [Acessado em 11 Dez. 2017].

PIREP, 2010. Perfil do Sector da Construção Civil.

Quintella, R., Mauger, N. and Nhabinde, V., 2015. Background study for a strategy and policy framework to support the development of the construction and building materials industry in Mozambique.

Raich, U., 2017. The State of Solid Waste Management in Maputo, Mozambique.

Reall, Beira, 2017. Entrevista com Reall em Beira. 10 Nov.

República de Moçambique, 1998. Regulamento da Lei de Terras. Decreto n.º 66/98 de 8 de Dezembro.

República de Moçambique, 1999. Lei das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras. Lei n.º 15/99 de 1 de Novembro.

República de Moçambique, 2004a. Regulamento das Microfinanças. Decreto n.º 57/2004 de 10 de Fevereiro.

República de Moçambique, 2004b. Regulamento sobre o Processo de Reassentamento Resultante de Actividades Económicas. Decreto n.º 31/2012 de 8 de Agosto.

República de Moçambique, 2006. Regulamento do Solo Urbano. Decreto n.º 60/2006 de 26 de Dezembro.

República de Moçambique, 2008. Código Tributário Autárquico. Lei n.º 1/2008 de 16 de Janeiro.

República de Moçambique, 2014. Estratégia Nacional de Desenvolvimento (2015 - 2035). Maputo.

República de Moçambique: MOPHRH, 2009. Características e Modos Videntes de Moçambique.

República de Moçambique: MOPHRH, 2011. Política e Estratégia de Habitação. Resolução n.º 19/2011 de 8 de Junho.

Rungo, J., 2016. OBRAS PÚBLICAS: Empreiteiros apelam à revisão de contratos. [online] Jornal Domingo. Disponível em: <<http://www.jornaldomingo.co.mz/index.php/reportagem/8281-obras-publicas-empreiteiros-apelam-a-revisao-de-contratos>> [Acessado em 26 Out. 2017].

Sutton, J., 2014. An enterprise map of Mozambique. [online] London, UK: International Growth Centre in

association with the London Publishing Partnership. Disponível em: <<http://www.theigc.org/>> [Acessado em 25 Out. 2017].

The World Bank, 2016. World Development Indicators. [online] Disponível em: <<https://data.worldbank.org/products/wdi>> [Acessado em 28 Set. 2017].

UN Comtrade, n.d. UN Comtrade Database. [online] Disponível em: <<https://comtrade.un.org/>> [Acessado em 28 Set. 2017].

UN DESA, 2014. World Urbanization Prospects: The 2014 Revision. ST/ESA/SER.A/366. New York: United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division.

UN DESA, 2017. World Population Prospects: The 2017 Revision, Key Findings and Advance Tables. ESA/P/WP/248. New York: United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division.

UNCTAD, nd. Mozambique | Bilateral Investment Treaties (BITs). [online] Investment Policy HUB. Disponível em: <<http://investmentpolicyhub.unctad.org/IIA/CountryBits/143#iialnnerMenu>> [Acessado em 29 Set. 2017].

UNDP, 2017. Human Development Reports. [online] Human Development Indicators. Disponível em: <<http://hdr.undp.org/en/countries/profiles/MOZ>> [Acessado em 28 Nov. 2017].

UN-HABITAT, 2010. Mozambique Cities Profile.

UN-Habitat, 2012. Leveraging Density: Urban Patterns for a Green Economy. UN-Habitat.

UN-Habitat, 2013. Overview and trends of Housing Finance in Mozambique. Internal Draft for Discussion. UN-Habitat.

UN-Habitat, 2016. World Cities Report 2016: Urbanization and Development: Emerging Futures. HS/038/16E. Nairobi.

United Nations, 2017. The New Urban Agenda. [online] Habitat III Secretariat. Disponível em: <<http://habitat3.org/the-new-urban-agenda/>> [Acessado em 26 Nov. 2017].

@Verdade Online, 2010. Casa Jovem: cidadela moderna num imenso País em crise de habitação. [online] Jun. Disponível em: <<http://www.verdade.co.mz/nacional/12337>> [Acessado em 5 Dez. 2017].

Vila de Mueda, n.d. Cadastro da Vila de Mueda: Relatório de síntese da assistência técnica no processo cadastral.

Weimer, B. and Carrilho, J., 2017. Political Economy of Decentralisation in Mozambique. Maputo: IESE.

World Bank, 2009. Municipal Development in Mozambique: Lessons from the First Decade.

World Bank Group, 2017. Doing Business in Mozambique. [online] Disponível em: <<http://www.doingbusiness.org/data/explreeconomies/mozambique>> [Acessado em 16 Out. 2017].

APÊNDICE I - METODOLOGIA

A coleta e avaliação de dados para este relatório ocorreram maioritariamente entre Setembro e Dezembro de 2017. Foram utilizadas três fontes principais de informação, conforme segue:

1. Revisão de documentação existente (p. ex. relatórios, artigos, jornais, políticas, leis, planos, etc.) de uma gama variada de autores – órgãos governamentais, empresas de consultoria, académicos, organizações internacionais, entre outros.
2. Conversas com grupos-alvo, entrevistas e outros tipos de engajamento com partes interessadas selecionadas, como MOPHRH, DNUH, FFH a nível nacional e provincial, FME, governos locais em Chimoio, Beira, Pemba e Vila de Mueda, juntamente com outros profissionais e instituições.
3. Observações de campo, pesquisas, entrevistas e consultas comunitárias realizadas em Novembro de 2017 durante visitas a Chimoio e Inchope (província de Manica), Beira e Dondo (província de Sofala) e Pemba, Macomia e Vila de Mueda (província de Cabo Delgado). Observações também foram feitas em Maputo como parte de várias atividades realizadas pela ONU-Habitat.

As referências às duas primeiras fontes de dados são citadas através do documento; a terceira fonte é usada para fins complementares e qualitativos, portanto, quando uma referência específica não é dada, pode-se supor que a informação foi obtida durante a última instância.

A obtenção de informações de diferentes partes interessadas, como referido no ponto 2 acima, foi realizada numa variedade de circunstâncias. Embora algumas entrevistas tenham sido com o único propósito de reunir informações para este estudo, outras fizeram parte de outros trabalhos realizados pela ONU-Habitat (p. ex. em urbanização e resiliência), ou conversas informais durante conferências ou outros eventos.

Além disso, uma quantidade substancial de dados primários aqui utilizados foi coletada durante a elaboração da Estratégia de Implementação para a Política Nacional de Habitação, realizada em 2017. Desta forma, eles também foram incluídos na lista de atores participantes no Anexo II.

Cidades visitadas

A decisão das cidades a serem visitadas baseou-se na representatividade regional e nacional, e obedeceu a uma tentativa de retratar um quadro demonstrativo da riqueza da diversidade moçambicana.

Maputo

Maputo é a capital de Moçambique e está localizada no extremo sul do país. A população total em 2007 era de 1.094.315 habitantes, em uma área de 347 km². A cidade é base para a maioria das instituições trabalhando com habitação, tanto do setor público quanto do privado, por isso foi o ponto de partida de coleta de informações de grande parte dos diferentes atores listados no Apêndice 2. Adicionalmente, por ser baseada em Maputo, a ONU-Habitat teve a oportunidade de participar de várias conferências, visitas de campo e outras discussões que foram de grande valia para este estudo.

Chimoio

Chimoio é a capital da província de Manica e é a quinta maior cidade do país. Está localizada a cerca de 100 km da fronteira com o Zimbábue, e tem sido um importante destino de imigrantes de lá devido à uma prolongada crise no país vizinho. Calcula-se que a população da cidade tenha duplicado nos últimos 10 anos (de aproximadamente 250.000 a 500.000), dentro de uma área de 174 km².

As seguintes áreas foram visitadas pela ONU-Habitat:

- > Projetos do FFH ao norte do centro da cidade, incluindo Tambara II, Heróis Moçambicanos e Tembue (não concluído).
- > Bairros de 16 de Junho e Josina Machel, a leste do centro da cidade, onde foram realizadas entrevistas com associações de bairro e residentes.

Inchope & Macomia

Nem Inchope nem Macomia são municípios, mas ambos apresentam características urbanas em termos de aglomeração e concentração de serviços e infraestrutura. Inchope localiza-se na intersecção entre a EN 1 (que atravessa o país do Sul ao Norte) e EN 6 (da Beira para o Zimbábue), na província de Manica. Macomia, por sua vez, está localizada na junção das estradas secundárias 243 e 528, em Cabo Delgado. Visitar esses locais foi importante para entender como a habitação e a urbanização estão sendo desenvolvidas sem a associação direta com um governo autárquico.

Beira & Dondo

Beira é a terceira maior cidade de Moçambique e está localizada junto à costa na província de Sofala, na foz do rio Púngwé. O Porto da Beira é uma porta de entrada para Moçambique, bem como para países vizinhos sem acesso ao mar. De acordo com o Censo de 2007, tinha uma população de quase 500 mil habitantes em uma área de 633 km². Parte da cidade fica abaixo do nível do mar, portanto resiliência urbana e habitacional são particularmente relevantes nesta área.

Dondo é uma cidade nos arredores de Beira que apresenta taxas de crescimento acima da média devido à sua conexão com Beira e à mudança de moradores causada pelos altos custos e aumento de questões relacionadas às mudanças climáticas da região. Dondo apresenta um retrato interessante de uma cidade satélite que, embora crescendo, ainda é altamente dependente da capital vizinha.

As seguintes áreas foram visitadas pela ONU-Habitat em Beira e Dondo:

- > Região de Ponta Gea na Beira, incluindo hotéis abandonados e bairros informais.
- > Projeto de reassentamento na Beira devido a obras em canais de drenagem da cidade.
- > Projetos do FFH em Dondo, incluindo dois em construção e um em habitação incremental (Inhamizua).
- > Fábrica de blocos de concreto em Dondo.

Pemba

Pemba é a capital da província de Cabo Delgado e fica em uma península na região mais ao norte do país. A população em 2007 era de cerca de 150 mil pessoas em uma área de 102 km². A cidade é um dos principais destinos turísticos do norte do país, e espera-se que ela tenha uma grande taxa de crescimento devido aos recentes avanços no setor de petróleo e gás da região.

As seguintes áreas foram visitadas na cidade:

- > Projetos do FFH, incluindo um na área central da cidade, e três expansões urbanas ao sudeste do centro da cidade (Wimbe Expansão I a III).
- > Bairros de Paquitequite, na ponta da península, Chibubuare, no bairro de Cariacó, ambos locais onde projetos de adaptação estão sendo conduzidos pelo município, bem como um projeto de reassentamento em Chuíba.

Vila de Mueda

Vila de Mueda é o maior assentamento do planalto de Makonde, sendo a capital do distrito de Mueda, no nordeste de Moçambique, província de Cabo Delgado. Não há dados disponíveis sobre a população e área do município, no entanto, o distrito tem cerca de 125.000 pessoas, dentro de uma área de 11.343 km².

As seguintes áreas foram visitadas:

- > Bairro Cimento e Bairro Ntandedi, onde foram realizadas consultas com residentes e associações comunitárias.

APÊNDICE II - HISTÓRICO DE PROGRAMAS E INICIATIVAS

A nova perspectiva sob a habitação, especialmente em áreas informais, resultante da pressão por melhores condições por parte de movimentos sociais no período pré-independência, e de eventos como o III Congresso da Frelimo (1977) e a 1ª Reunião Nacional sobre Cidades e Bairros Comuns (1979), houve o surgimento e implementação de uma série de iniciativas e programas no setor de habitação e urbanização em Moçambique. Dentre eles, inclui-se os seguintes (CEDH, 2006; Ingemar Saevfors, 1986):

- > **Projeto de Beneficiação das Áreas Suburbanas de Lourenço Marques** (fim dos anos 1960): provavelmente o primeiro projeto de revitalização urbana do país, inclui a instalação de fontanários com água grátis, construção de escolas com materiais pré-fabricados, estabelecimento de sistema de coleta de resíduos, e pavimentação de ruas internas de bairros.
- > **Programa de promoção de habitação própria (PPHP)** (1987): criação o Fundo de Desenvolvimento de Habitação Própria, mas que não pode funcionar plenamente devido à dificuldades financeiras.
- > **Financiamentos das Nações Unidas** (1987): iniciado com um projeto financiado pelo PNUD e implementado pelo UNCHS (Habitat) com o intuito de dar suporte ao Governo na definição da Política Nacional de Habitação, tendo terminado em Junho de 1991. Teve continuidade com o projeto MOZ/91/010, que tinha o objetivo assistir o governo na formulação do Programa Nacional de Desenvolvimento Urbano e Habitacional.
- > **Projetos de reabilitação urbana (PRU)** (1987): financiados pelo Banco Mundial, tiveram implementação em Maputo e na Beira. A componente de habitação representou cerca de 6% do valor total do projeto e incluiu um programa do Governo em 1997, em coordenação com o PNUD, visando atribuir habitação, através de loteamentos e de fornecimento de serviços básicos. Um total de 1.000 lotes foi demarcado e 500 famílias foram realojadas durante um período de fortes inundações ocorridas em Maputo. Ainda, várias outras atividades foram desenvolvidas, incluindo a edificação de 370 casas evolutivas nos bairros Polana Caniço e Ferroviário (Maputo) e Macurungo (Beira); e demarcação de cerca de 2.000 talhões residenciais nos bairros Laulane e Mahotas (Maputo) e Inhamizua (Beira) para a população de baixo rendimento.

- > **Projeto de Reestruturação dos Órgãos Locais (PROL)** (1991): apoiado pelo Banco Mundial, o PROL foi iniciado em 1991 e teve, no âmbito do desenvolvimento urbano habitacional, a realização de atividades como planeamento da estrutura urbana, cartografia, melhoramento de zonas peri-urbanas, em cinco cidades piloto (Maputo, Beira, Nampula, Quelimane e Pemba).
- > **Programa Nacional de Habitação Social (PNHS)**: como seguimento da Política Nacional de Habitação, o Ministério da Construção e Águas formulou o PNHS considerando como aspetos essenciais (a) o estímulo à produção de materiais de construção com base nos recursos e possibilidades existentes em cada área; (b) a promoção à criação de cooperativas de habitação ou outras formas de associação; (c) a provisão, quando possível, de áreas destinadas à construção de habitações, equipamento social e um mínimo de infraestruturas básicas; e (d) participação na formação de monitores que orientem a população na interpretação e implementação de projetos.
- > **Programa Nacional de Desenvolvimento Urbano e Habitacional (PNDUH)**: financiado pelo Governo com a assistência técnica do PNUD/HABITAT, teve o seu início em 1993 e conclusão em 1998. Entre seus principais projetos, inclui-se:
 - > Apoio à coordenação do Programa Nacional de Desenvolvimento Urbano e Habitacional e a sua componente de Capacitação e Formação.
 - > Apoio ao Programa de Pesquisa Urbana e Habitacional.
 - > Apoio aos arquivos técnicos dos Conselhos Executivos nas áreas de Planeamento e Gestão da terra urbana e construções.
 - > Criação de um banco de dados central para o setor de desenvolvimento urbano e habitacional.
- > Apoio à instalação de um centro de documentação para o sector de Desenvolvimento Urbano e Habitacional.

A iniciativa de revitalização do bairro de Maxaquene em Maputo foi um dos primeiros projetos neste âmbito em Moçambique. O projeto foi iniciado em 1977 como parte de um esforço conjunto entre o Programa de Desenvolvimento das Nações Unidas (PNUD) e a Direção Nacional de Habitação (DNH), e teve como base três elementos principais: planeamento de uso de solo, infraestrutura e construção habitacional. O projeto concentrou-se nos dois primeiros elementos (em particular na questão de arruamentos e provisão de água), sempre considerando minimizar intervenções físicas; a nível de moradia, entendia-se que as intervenções externas e assistência técnica deveriam fornecer a base para os moradores trabalharem individualmente.

O arranque do projeto inclui a a divisão da área escolhida de 60 hectares em células, e a formação de uma comissão de urbanização em cada uma, com uma investigação detalhada das condições socio-económicas da população. Para o financiamento da futura infraestrutura, decidiu-se por implementar uma taxa de de bairro. Adicionalmente, para fins de regularização das áreas revitalizadas, criou-se um processo facilitado de emissão de licença de construção.

Em conjunto com o reordenamento, seguiu-se a discussão relativa ao tamanho dos novos talhões, da qual um padrão de 160 m² (10 x 60 m) foi seguido. Apesar da limitada intervenção do projeto, moradores levaram a questão adiante e repetiram o mesmo processo de forma independente por quase toda a extensão do bairro. Devido ao sucesso do projeto, a iniciativa foi expandida para os bairros de Maxaquene Norte e Polana Caniço, abrangendo um total de 36.000 pessoas.

Figura 48. Projeto de Revitalização de Maxaquene

Fonte: (Saevfors, 1986)

APÊNDICE III – LISTA DE ATORES PARTICIPANTES NO ESTUDO

Nome	Organização e Cargo	Cidade/Província/País
-	Arquitetos sem Fronteiras	Maputo
Kecia Rust	CAHF	África do Sul
Manitha Nadasan	CAHF	África do Sul
André Miquithaio	Casa Minha, Nosso Bairro, Arquiteto	Maputo
Federico Cabrillo	Casa Minha, Nosso Bairro, Fundador	Maputo
-	Casas Melhoradas	Maputo
Chirondzo	Chimoio, Bairro 16 de Junho	Chimoio
-	Chimoio, Bairro Josina Machel	Chimoio
Ivo Paiva	Chimoio, Departamento de Urbanização	Chimoio
Julieta Anselmo	CMB, Direção de Finanças	Beira
Emanuel Becape	CMB, Direção de Finanças	Beira
José Manuel Moisés	CMB, Vereação de Desenvolvimento Humano e Institucional	Beira
Gildo John	CMP, Assessor do Presidente Pemba	
Guideon Carlos	CMP, Vereação de Infraestrutura e Obras Municipais	Pemba
	CTA	Maputo
Dinis Moreno	DNUH, Departamento de Estudos de Desenvolvimento da Habitação	Nacional
Sofia Santos	DNUH, Diretora	Nacional
-	Engenheiros sem Fronteiras	Maputo
Sérgio Rafael	FFH	Nacional
José Pedro	FFH	Manica
Gregório Atibo	FFH	Sofala
Imídio	FFH	Cabo Delgado
Zefanias Chitsungo	FFH,	Diretor Nacional
Eduardo de Pejissanhe	FFH, Diretor de Planeamento e Controlo	Nacional
João Tique	FFH, ex-presidente; professor da Faculdade de Arquitetura	Nacional
Gregório Marcelino	FME, Diretor Executivo	Maputo
Manuel Pereira	FME, Presidente	Maputo
Zefanias Manhique	FME, Vice-Presidente	Maputo
Benedito Murambire	FSDMoç	Maputo
Ângelo Augusto Matos Benesse	GBCMZ, Presidente	Maputo
Samuel Levy	Hodari, Diretor	Maputo
Edmundo Werna	ILO	Maputo
-	MOPHRH	Maputo
Francisco Pereira	MOPHRH, ex-Ministro	Nacional
Cristiano Patrício André	Mueda, Presidente do Conselho Municipal	Vila de Mueda
-	Mueda, Conselho Municipal	Vila de Mueda
-	Mueda, Associação do Bairro Cimento	Vila de Mueda
-	Mueda, Associação do Bairro de Ntandedi	Vila de Mueda
-	Projecto Kaya Clínica	Maputo
Richard Bahumwire	Reall	Beira
Marie-Odile Zanders	Reall	Beira
Boaventura Chicuele	SOCREMO, Diretor de Marketing & Vendas	Maputo
Gilberto Norte	UNFPA	Maputo
Jaime Comiche	UNIDO	Maputo
-	Vedor Lda	Maputo

APÊNDICE IV: HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO EM MOÇAMBIQUE



PROBLEMAS DE SUPERLOTAÇÃO

> Calcula-se que em Moçambique, há a necessidade de 7.710.664 novas moradias até 2050 para resolver problemas de superlotação e habitações em condições precárias.

7.710.664
NOVAS MORADIAS

ATÉ
2050



NOVOS RESIDENTES RURAIS

> Mas até 2050, Moçambique terá um acréscimo de 18.334.050 novos residentes urbanos e 11.704.492 novos residentes rurais
> O que criará necessidade de mais 6.036.642 novas casas!

ACRÉSCIMO DE
18.334.050

ATÉ
2050



A NECESSIDADE DE CRÉDITO

> Em resumo, quase 14 milhões de casas serão necessárias (em igual percentagem para zonas urbanas e rurais), o que gera uma demanda anual de mais de 400 mil habitações.

> A construção de novas habitações aumentará a necessidade de crédito, tanto por meios formais, como bancos e microcrédito, quanto informais, como o xitique, na ordem de 11 quadrilhões de meticais (ou mais de 180 bilhões de dólares).

400 mil
HABITAÇÕES

MAIS DE
180
bilhões
DE DÓLARES



TALHÃO MÉDIO ATUAL (600 m²)

> Com o tamanho de talhão médio atual (600 m²), serão necessários pelo menos 3 mil km² para acomodar os novos residentes urbanos, ou seja, quase dez vezes o tamanho atual da cidade de Maputo.

TALHÃO
MÉDIO ATUAL
600 m²

PELO MENOS
3 mil km²



A INFRAESTRUTURA DE APOIO

> Adicionando-se a infraestrutura de apoio, como estradas, parques, outros espaços e edifícios públicos, cerca de 4.500 km² a mais serão necessários - quase 13 vezes o tamanho atual da cidade de Maputo.

> Com práticas melhoradas de urbanização, como a densificação dos centros urbanos, a demanda por terra pode ser diminuída em até 80%.

CERCA DE
4.500 km²
A MAIS

DIMINUÍDA
EM ATÉ
80%



NOVAS E MELHORADAS HABITAÇÕES

> Se bem conduzido, o desenvolvimento de novas e melhoradas habitações tem potencial de gerar mais de 100 mil empregos diretos por ano, e pelo menos duas vezes mais empregos indiretos.

> E a demanda por materiais de construção, infraestrutura e serviços urbanos tem o potencial de gerar muito mais oportunidades de emprego e crescimento econômico em Moçambique no futuro.

100 mil
EMPREGOS

CRESCIMENTO
ECONÔMICO