

**GLM**

Visão Global, Experiência Local

Novembro 2012

## MOÇAMBIQUE - ACESSO À TERRA PARA O DESENVOLVIMENTO DO TURISMO



**GLM - Gabinete Legal Moçambique**

**Amina Abdada**

Associada Sénior

amina.abdala@glm-advogados.com

A Política do Turismo e Estratégia da sua Implementação, aprovada pela Resolução n.º 14/2003, de 4 de Abril, considera o turismo como um sector económico em progressivo crescimento em todo o mundo<sup>1</sup>, bem como um dos veículos para o desenvolvimento económico do nosso país (geração dos rendimentos para a economia nacional, emprego para os nacionais, conservação ecológica e ambiental, investimento público e privado, expansão das Infraestruturas publicas e privadas, prestígio do País que pode criar um bom ambiente de atracção de negócios).

Tendo em vista o desenvolvimento do turismo em Moçambique, a Política do Turismo estabelece os seguintes objectivos gerais do turismo: (i) desenvolver e posicionar Moçambique como um destino turístico de classe mundial; (ii) contribuir para a criação do emprego, crescimento económico e para o alívio à pobreza; (iii) desenvolver um turismo responsável e sustentável; (iv) participar na conservação e protecção da biodiversidade; (v) preservar os valores culturais e orgulho nacional; e (vi) melhorar a qualidade de vida dos moçambicanos.

<sup>1</sup> O mesmo é referido na Estratégia Nacional para o Desenvolvimento do Turismo.

A acessibilidade da terra<sup>2</sup> para o desenvolvimento do turismo constitui uma das áreas consideradas pelo Governo de Moçambique como prioritária no quadro do desenvolvimento do turismo.

No âmbito da acessibilidade da terra para o desenvolvimento do turismo, a Política do Turismo: (i) encoraja concessões de uso e aproveitamento da terra para fins turísticos para projectos com sustentabilidade a longo prazo como forma de maximizar o impacto do turismo e evitar explorações de curta duração; (ii) direcciona os projectos de capital não intensivo e uso intensivo dos recursos naturais (i.e. locais de

<sup>2</sup> A terra é propriedade do Estado e, por essa razão, não pode ser objecto de venda, hipoteca ou penhora. Os únicos veículos que a lei concede para tal acesso, é a titularidade do Direito de Uso e Aproveitamento da Terra (DUAT) e a Licenças Especiais. Esta ultima apenas é concedida para o exercício de certas actividades económicas nas zonas de domínio público (de protecção parcial e total), O DUAT é conferido, fora das áreas de domínio público, às pessoas singulares ou colectivas, nacionais e estrangeiras, tendo em conta o seu fim social ou económico. Na titularização do DUAT, o Estado reconhece e protege os direitos adquiridos por herança ou por ocupação, salvo se houver reserva legal ou a terra tiver sido legalmente atribuída à outra pessoa.

A constituição, modificação, transmissão e extinção do DUAT estão sujeitas a registo junto da Conservatória do Registo Predial e do Cadastro Nacional de Terras, sendo a autorização definitiva concedida por um período de 50 anos renováveis por igual período, uma vez cumprido o período da Autorização Provisória e/ou o plano de exploração e a requerimento do interessado.

---

De notar que, nos termos do referido Regulamento, nas ZIT deverão ficar suspensas a emissão de direitos de uso e aproveitamento de terra, licenças especiais ou qualquer outro direito de ocupação sobre a referida zona.

---

acampamento, parques de caravanas, etc.) para as zonas ecologicamente menos vulneráveis; (iii) os projectos de capital não intensivo localizados em áreas identificadas como de grande valor turístico terão concessões de direito e aproveitamento da terra de curto prazo e serão sujeitos a revisões periódicas; e (iv) adopta medidas que desencorajam a especulação da terra, observando rigorosamente os termos e condições estabelecidas nas concessões.

A Política do Turismo também preconiza, sempre que possível, quer nas zonas estratégicas de desenvolvimento do turismo, as zonas urbanas, quer nas zonas de grande potencialidade turística a necessidade de se reservar a terra para o desenvolvimento exclusivo de projectos turísticos.

O Regulamento das Zonas de Interesse Turístico (ZIT), aprovado pelo Decreto n.º 77/2009, de 15 de Outubro, na esteira do estabelecido na Política do Turismo, define princípios a serem seguidos no processo de reserva da terra para fins de desenvolvimento exclusivo de projectos turísticos.

De notar que, nos termos do referido Regulamento, nas ZIT deverão ficar suspensas a emissão de direitos de uso e aproveitamento de terra, licenças especiais ou qualquer outro direito de ocupação sobre a referida zona. Nas zonas ocupadas, os titulares dos direitos de uso e aproveitamento da terra ou de licenças especiais, desde que a implementação dos respectivos projectos não tenha sido iniciada, deverão tomar as medidas necessárias para que a sua actividade ou projecto de construção de infraestrutura se conforme com o instrumento de ordenamento territorial na zona.

---

Esta newsletter foi preparada em colaboração com uma equipa multidisciplinar composta por advogados moçambicanos do GLM – Gabinete Legal Moçambique e por advogados portugueses de PLMJ, ao abrigo de um Acordo de Cooperação Internacional e de Adesão à Rede “PLMJ International Network”, em estrito cumprimento das regras deontológicas aplicáveis.

---