

## **Título de Concessão de Direitos de Uso da Terra**

### **Documento para Discussão**

#### **Objectivo**

O objectivo da CTA, Confederação das Associações Económicas de Moçambique, não é a mudança da constituição do país nem a mudança da lei de propriedade da terra. A CTA não está pedindo a privatização da terra. O que a CTA está pedindo é a facilitação e a eliminação do processo burocrático na transferência dos títulos de direitos de uso da terra rural para emprazamentos Moçambicanos legalmente registados.

Actualmente e todos os dias, a terra rural em Moçambique é comprada e vendida entre compradores e vendedores que desejam fazê-lo. Isto foi verificado por Cruzeiro do Sul – José Negrão. O problema com a terra não é a compra e venda mas o processo através do qual isto acontece. Negrão também fez a distinção crítica e importante entre comunidades locais, cidadãos nacionais e emprazamentos legalmente estabelecidas. Ele recomendou que a compra e a venda de terra entre membros de comunidades locais e/ou cidadãos nacionais sejam governadas por costumes locais e dependam da aprovação dos membros da comunidade.

A lei actual cobre estas transacções bem como as entre firmas e comunidades e firmas e cidadãos nacionais. Tanto estas transacções como as citadas acima não são preocupação da CTA. Também eles não são considerados neste trabalho para discussão. O objectivo deste trabalho é o de discutir a questão das transacções dos direitos condicionais das concessões de uso da terra já concedidos entre empresas moçambicanas legais.

#### **Histórico**

É bastante difícil levantar-se capital para o desenvolvimento de um projecto agrícola economicamente viável sem o apoio financeiro de um banco ou de outras instituições financeiras. Muitos projectos de empresas rurais hoje encontram-se somente parcialmente desenvolvidos devido à falta de acesso a um financiamento razoável. Muitas firmas são forçadas a incluir sócios de fora que contribuem somente como proprietários em título. Estes tornam-se mais inquilinos de títulos que empresários. Sem algo de valor que possa vir a ser utilizado como cobertura de fundos, muitas, senão a maior parte das firmas rurais são economicamente subdesenvolvidas e/ou inquilinas de terra.

Um dos requisitos essenciais para um maior acesso ao financiamento é os bens legalmente reconhecidos que possam ser utilizados como garantia ou colateral para empréstimos. Afim de que um bem possa ser utilizado como garantia é essencial que possua um valor e liquidez no mercado, possa legalmente ser registado como o bem e ser legalmente transferido sem aprovação prévia do governo. Actualmente casas, edifícios, equipamentos e outros bens fixos e não fixos se encontram dentro do descrito acima. Porém o bem com maior valor em potencial pertencente a uma firma rural não se encontra dentre os mesmos – os direitos de concessão de uso de terra emitidos pelo governo para empresas.

#### **Proposta**

A CTA propõe o seguinte:

1. Que o documento de concessão de direito de uso da terra possa ser registado em um registo colateral (um cadastro ou registo de propriedade).

2. Que a concessão de direito de uso da terra possa ser utilizada como garantia para empréstimos financeiros.
3. Que a concessão de direito de uso da terra que o governo fornece a firmas seja um bem transferível que possa ser comercializado entre firmas moçambicanas legalmente registadas.
4. Que a transferência da concessão entre firmas seja livre da aprovação prévia pelo governo.

Actualmente, se uma empresa vender sua concessão de direito de uso de uma parcela específica de terra, o comprador deverá ter aprovação do governo antes que a nova concessão seja válida. Isto significa que as concessões não podem ser utilizadas como bens para a garantia de um empréstimo. Um banco não pode tomar como garantia um bem que necessita de aprovação futura para que venha a ter um valor no mercado. Este processo burocrático baixa o valor do bem de direito de uso da terra e elimina, também, seu uso como garantia de empréstimos.

O governo determina, no momento da aprovação da concessão, seu uso e a condição para o uso da terra, incluindo cláusulas de tempo para o alcance de objectivos específicos. O vendedor repassa completamente todas as mesmas obrigações contratuais ao comprador juntamente com os mesmos limites de tempo. O governo aprova o uso da terra e não a empresa. Todas as firmas moçambicanas deveriam ser automaticamente pré-qualificadas por critérios pré-estabelecidos com base não flexível.

O governo não deveria se envolver com o negócio de aprovação de pessoas ou firmas se estas são entidades económicas legais em Moçambique. A concessão determina como a terra deve ser utilizada; qualquer indivíduo ou firma legal deveria poder adquirir concessões sem aprovação do governo.

Nós acreditamos que isto criaria um mercado para concessões e forneceria às mesmas um valor de mercado.

### **Conclusão**

A fim de promover a aceleração do desenvolvimento agrícola comercial, o financiamento do sector necessita ser substancialmente elevado. Uma das formas de aumento de financiamento para o sector requer um aumento proporcional do valor das garantias e colaterais para a segurança de empréstimos. Para que isto venha a acontecer, é essencial que a concessão de direitos de uso da terra que o governo fornece às firmas se constitua um bem legal que possa ser registado, que possa ser legalmente utilizado como colateral e que possa ser livremente transferível entre firmas sem a autorização prévia do governo.

Jim LaFleur  
Acessor Económico à CTA