



## UMA CONTRIBUIÇÃO PARA ANÁLISE DO MERCADO FUNDIÁRIO EM MOÇAMBIQUE

*Alexandre Baia*

*Maputo, Novembro 2001*

*Sumário: Este artigo tem como objectivo contribuir com alguns elementos teóricos e empíricos, para a análise do mercado fundiário nas áreas urbanas em Moçambique. Expõe, assim, alguns modelos teóricos que procuram explicar os mecanismos que regem o mercado fundiário, os factores que estão por de trás da formação do preço do solo. No segundo momento, o artigo apresenta algumas constatações empíricas sobre o mercado fundiário em algumas cidades ocidentais e de Moçambique, onde são considerados alguns exemplos da cidade de Maputo.*

### **I. Modelos teóricos<sup>1</sup>.**

As primeiras teorias, da escola clássica, sobre o mercado fundiário baseavam-se , fundamentalmente nos valores do solo urbano. Com os neo-clássicos (Marshall 1980) o solo urbano passa a ter um interesse primordial.

Depois da teoria de Hurd (1903) segundo a qual os valores do solo urbano decrescem proporcionalmente ao tamanho da cidade e ao afastamento do centro surgiu progressivamente a idéia da importância dos transportes, da concorrência e da especulação.

Nos últimos anos foram elaborados os grandes modelos do mercado fundiário: modelo de Wingo (1962), modelo de Alonso (1964) e modelo de R. Mayer (1965).

Dando maior ênfase nos transportes, o *modelo de Wingo* estabelece a "relação entre o tempo do trajeto e o custo do transporte, por um lado, e o valor fundiário, por outro."

Assim, a localização no centro da cidade tem um valor fundiário maior do que em locais mais afastados. Quando a dimensão da cidade aumenta, o valor fundiário e as .

densidades de residência aumentam. Segundo os pressupostos do autor, uma melhoria de J transportes (unificação das tarifas) reduziria as desigualdades.

No *modelo de Alonso*, dá-se maior importância a disponibilidade financeira do indivíduo. Parte-se do pressuposto de que o orçamento familiar é decomposto em despesas com o transporte, com o alojamento e com os restantes consumos necessários. Supondo que as despesas com os restantes consumos necessários são constantes e se alocara maior parte dos rendimentos aos transportes aparte reservada ao terreno onde a habitação será edificada será reduzida.

Segundo *Alonso*, a melhoria de transportes favorece o alargamento periférico da aglomeração e uma subida de preços do terreno na periferia enquanto no centro a pressão fundiária diminui. De outro ponto de vista, ao favorecer a acessibilidade ao centro, os progressos dos transportes podem provocar a implantação de novas actividades, aumento da concorrência, e por consequência um aumento dos preços fundiários.

O *modelo de Mayer* assenta-se no valor decrescente da carga fundiária do centro para a periferia e na progressão inversa do valor do tempo perdido em deslocações da periferia residencial para o centro (concentração de empregos). O preço do solo na periferia é equivalente ao preço do solo agrícola acrescido dos custos de viabilização e equipamento, de uma quantia que corresponde a uma antecipação sobre o valor alcançado pelo solo urbanizável e de uma renda de raridade quando há pouco terreno para construção.

Segundo este modelo o aumento da quantidade de terrenos equipados e a melhoria da velocidade dos transportes urbanos, assim como a criação de centros secundários, reduziria a renda e os valores fundiários no seu conjunto.

Dos modelos teóricos expostos, podem ser retiradas algumas conclusões gerais: que os valores médios são estabelecidos por um gradiente crescente, por zonas concêntricas sem limites nítidos nem traçados regulares; As zonas concêntricas são deformadas, principalmente ao nível dos transportes onde "as curvas isócronas são também de "isopreço" e de "isorenda"; as modificações da rede de comunicações, assim como o aparecimento de centros secundários actuam nos valores fundiários. Por fim, o mercado do solo é influenciado por fenómenos de multidentalidade.

## **2. A formação do preço do solo<sup>2</sup>**

É incontestável que a utilização do solo esteja relacionada com as diferenças entre as classes sociais e com o seu preço. Os mecanismos de formação do preço do solo dependem do "subsistema tempo, que exprime o resultado de fenómenos de evolução e de compensação na cadeia histórica ( ... ) e do subsistema espaço-função, que traduz por uma dupla dependência de relações".

O preço do solo é influenciado por factores macroeconómicos e outros factores mais localizados e subtis. Numa esquematização teórica simpista interveem a centralidade - espacial idade e acessibilidade -e as relações com a periferia -transporte.

Nos países com uma economia liberal, " o preço do solo deveria reflectir, sensivelmente, a lei do mercado, quer dizer, o equilíbrio entre a procura e a oferta"; um equilíbrio com um aspecto espacial e temporal.

Num espaço urbanizado com condições naturais "homogêneas", a parte central é privilegiada - tem o máximo de acessibilidade, ocupação mais antiga e equipamentos completos -pois a procura é grande e a oferta é pequena; a valorização do solo é máxima e é onde se encontra o *high peak land values*. A medida que se afasta do centro, a pressão da procura reduz e os preços são menos elevados. As actividades urbanas distribuem-se no espaço segundo a sua capacidade de pagar e as necessidades em superficie.

O factor *tempo* modifica as condições gerais: "à medida que o tempo passa e aumenta a área construída da cidade, as condições espaciais mudam". Por isso, espaço e tempo traçam, simultaneamente, " as grandes linhas do valor do terreno e das suas variações em paralelo com a evolução urbana". Os efeitos económicos (transporte) e sociais que podem modificar localmente o esquema geral.

" Na determinação dos preços influencia não só a proximidade do centro e dos principais eixos de circulação que a ele conduzem, mas também o sítio e a qualidade dos equipamentos". Ou ainda " a valorização do solo urbano é reforçada, não só pela situação no interior do espaço urbano, mas pela qualidade da construção". Por isso, se a teoria geral da localização dos valores do centro para a periferia segundo auréolas decrescentes, modificadas pela passagem dos grandes eixos de comunicação, se pode considerar válida" devem ser considerados localmente outros factores de pormenor.

### **3. Aspectos empíricos**

Alguns estudos em cidades ocidentais mostram que a base da formação do preço do solo está relacionada com a posição dos agentes intervenientes (os proprietários do solo, os compradores directos do solo, os indirectos -dos imóveis -ou beneficiários finais e os intermediários -promotores).

O proprietário vende a terra para obter dinheiro para se reinstalar ou para se retirar da actividade e viver dos rendimentos. O promotor compra a terra, equipa e constrói para aumentar o seu lucro, e revende. A valorização do solo aumenta. O processo cria uma concorrência entre os grupos, pois cada um pretende maximizar o seu lucro.

O comprador revela/se ao mesmo tempo, motor -tem necessidades -e travão -quer limitar as despesas -do mercado fundiário. Num momento favorável, os preços sobem e a urbanização aumenta, quando a economia se deteriora, a procura baixa e o mercado fica estagnado.

### *Alguns aspectos do mercado fundiário em Moçambique*

Segundo a Constituição da República de Moçambique, a terra é propriedade do Estado. Por isso, segundo a lei, não é permitida a venda, concessão, aluguer, hipoteca ou penhoria da terra. Estudos empíricos sobre o mercado de terra em Moçambique fazem maior enfoque as áreas peri-urbanas ou rurais. Nessas áreas, o acesso à terra ocorre ou por uma ocupação espontânea ou por atribuição oficial (Conselho Municipal ou Serviços de Geografia e de Cadastro).

Actualmente, não há uma lei que regule o solo urbano em Moçambique. No entanto, diversas instituições estão envolvidas na administração e resolução de conflitos de terra nas áreas urbanas. Estruturas administrativas (secretários) ao nível do bairro interveem na concessão da terra, propriedade de herança, construção e ocupação da habitação, atribuição de terra, problemas ligados à usurpação de terras e reassentamento da população. Ao nível dos municípios, a Direcção de Construção e Urbanização tem a responsabilidade de parcelar e atribuir títulos de ocupação de terra. Nas áreas urbanas, apesar dos impedimentos das estruturas municipais quanto as transferências privadas da terra, a compra e o aluguer de terra constituem as principais formas de aquisição do solo urbano, aliada ao acesso por herança.

Assim, os conflitos de terra urbana surgem geralmente entre as instituições administrativas e os "proprietários" locais e entre estes e os utentes formais. No primeiro caso, as instituições administrativa queixam-se dos "proprietários" por venderem a terra sem a sua permissão enquanto os "proprietários" acusam as instituições administrativas de atribuírem terra à terceiros sem que lhes seja consultado. No segundo caso, os "proprietários" procuram impedir os utentes a fazer investimentos numa terra que esperam reaver futuramente.

Alguns levantamentos efectuados por estudantes do curso de Geografia da Universidade Eduardo Mondlane, mostram que o valor do solo varia apenas em função da procura e da oferta e que o factor *localização* exerce determinada influência. Alguns "proprietários" reportaram que ficaram contrariados por terem atribuído parcelas de terra, gratuitamente, aos familiares mas que agora poderiam obter valores monetários com a sua venda: "pois há muita gente que quer comprar".

Os "proprietários", na sua maioria pertencentes de famílias de baixo rendimento, vendem as parcelas de terra, que adquiriram ou por herança ou por atribuição do município, sem nenhum investimento que valorize a terra, ao comprador que tem necessidades.

São, fundamentalmente, as necessidades de habitação que influenciam a formação do preço do solo. Nos últimos anos, a procura de terra urbana para construção aumentou

consideravelmente. As áreas ou bairros periféricos foram invadidos por habitantes, com rendimentos médios ou altos, que se deslocaram da "cidade de cimento" para construir habitações, "casas de campo" na periferia. Este movimento de cidadãos aumentou a procura de parcelas de terra e como consequência subiu o preço das parcelas. Neste processo, ainda não foram avaliados os efeitos sobre a terra para agricultura e outras mudanças ecológicas.

No processo de aquisição das parcelas de terra urbana intervêm todas as estruturas administrativas incluindo o "proprietário" da parcela. Se a legalização da ocupação de terra pode ser feita pelas estruturas municipais, o preço da compra é estipulado (em milhões de meticais) pelo "proprietário" da parcela, a revelia das outras estruturas administrativas; uma prática que se justifica porque os "proprietários" necessitam urgentemente de dinheiro, mas reconhecem que não têm o direito legal de vender as parcelas de terra.

Neste contexto, o mercado fundiário urbano assume características indefinidas decorrentes da falta de uma política de desenvolvimento urbano e de gestão do solo urbano, por um lado, e pela convivência de uma forma de propriedade centralizada com práticas de uma economia de mercado, por outro. Em suma, o mercado fundiário rege-se por normas não estruturadas em que cada interveniente procura tirar vantagens. Urge, actualmente, estabelecer mecanismos de utilização e boa gestão do solo urbano, segundo os interesses da sociedade racionalmente formulados.

#### 4. Bibliografia

Beaujeu-Garnier, J.: Geografia Urbana. 2a Ed. (trad.) Lisboa

Boucher, S. et al (1995): Legal Uncertainty and Land Disputes in the Peri-Urban Areas of Mozambique: Land Markets in Transition. LTC. Research Paper 121. University of Wisconsin- Madison.

Bruchi, S. (2000): Campo e Cidades da África antiga. Maputo. Faculdade de Arquitectura e Planeamento Físico. UEM.

Correia, P.V.D. (1993): Políticas de Solos no Planamento Municipal. Lisboa.

Fazal, S.(2000): *Urban expansion and loss of agricultural land- a GIS based study of Saharanpur City, India.* In Environment and Urbanization. Sustainable Cities Revisited II. Voll2. N° 2. October.

Morello, J. et al (2000): *Urbanization and the consumption of fertile land and other ecological changes: the case of Buenos Aires.* In Environment and Urbanization. Sustainable Cities Revisited II. Vol 11. N° 2. October 1999.

People's Dialogue on Land and Shelter (1999): *Negotiating for land: the construction and demolition of Ruo Emoh's show house in Cape Town en august 1999.* In Environment and Urbanization. Sustainable Cities Revisited II. Voll2. N° 2. October.

Roth, M. et al (1992): Land Markets, Transactions Costs, and Land Use in the Peri-Urban Green Zones os Maputo, Mozambique.

Ross, H. et al (2000): *Integrative analysis of city systems: Bangkok "Man and the Biosphere " programe study.* In Environment and Urbanization. Sustainable Cities Revisited II. Voll2. N° 2. October.

Thikell, A.J. (1996): *Players in Urban informallandMarkets : who wins? Who loses? A case study ofCebu City.* In Environment and Urbanization. City Inequality. Vol 8. N° 2. October 1996.