



UNIVERSIDADE EDUARDO MONDLANE  
FACULDADE DE LETRAS E CIÊNCIAS SOCIAIS  
CURSO DE HISTÓRIA

**IMPLICAÇÕES SOCIOECONÔMICAS DO MERCADO INFORMAL DE TERRAS  
NA MATOLA: O caso do bairro de Ndlavela, 2013-2024**

Monografia apresentada em cumprimento parcial dos requisitos exigidos para a obtenção do grau de Licenciatura em História na Universidade Eduardo Modlane

SUPERVISOR: PROF. DOUTOR PAULO LOPES SAMBOCO  
SUPERVISANDO: MARGARIDA MILÉNIA DAVID TEMBE

**Maputo, 04 de Fevereiro de 2026**

**IMPLICAÇÕES SOCIOECONÔMICAS DO MERCADO INFORMAL DE TERRAS  
NA MATOLA: O caso do bairro de Ndlavela, 2013-2024**

Monografia apresentada em cumprimento parcial dos requisitos exigidos para a obtenção do grau de Licenciatura em História na Universidade Eduardo Modlane

**UNIVERSIDADE EDUARDO MONDLANE**

**Faculdade de Letras e Ciências Sociais**

**Departamento de História**

Supervisor: Prof. DOUTOR PAULO LOPES SAMBOCO

Supervisando: MARGARIDA MILÉNIA DAVID TEMBE

O Supervisor:

**Maputo, 04 de Fevereiro de 2026**

## Índice

Declaração de honra	iii
Dedicatória	iv
Agradecimentos	v
Resumo	vii
Cronologia	vii
<b>CAPITULO I: CONTEXTO DO ESTUDO</b>	<b>1</b>
1.1. Objectivos	2
1.1.1. Geral	2
1.1.2. Específicos	3
1.2. Metodologia	5
1.3. Localização e descrição do bairro Ndlavela	8
4.2. Serviços Públicos disponíveis	9
1.3.1. Crescimento urbano de Ndlavela	11
1.3.2. Composição demográfica	12
<b>CAPITULO II: REVISÃO DA LITERATURA</b>	<b>15</b>
2.1. Quadro Conceptual	15
2.1.1. Terra	15
2.1.2. Mercado Formal	15
2.1.3. Mercado Informal	16
2.1.4. Mercado Informal de Terra	16
2.1.5. Formas de Acesso à Terra	17
2.2. Enquadramento Legal do Mercado de Terras em Moçambique	18
2.3. Mercado Informal de Terras: Características e Dinâmicas na Matola	20
2.4. Implicações Socioeconómicas do Mercado Informal de Terras na Matola	21
2.4.1. Desigualdade no Acesso à Terra	21
2.4.2. Impactos no Planeamento Urbano e Infra-estrutura	23
2.5. Causas de mercado informal de terras	24
2.3.3. Conflitos terra e Insegurança Jurídica	26
2.4. Estudos da UEM sobre a Dinâmica do Mercado Informal de Terras	26
2.4.1. Comparações e Lições Emergentes	28
2.4.2. Contribuição ao Presente Estudo	29

2.4.3. Sugestões para Integração de Políticas Agrárias e Urbanas	30
<b>CAPITULO III: IMPLICAÇÕES SOCIOECONÔMICAS DO MERCADO INFORMAL DE TERRAS NO BAIRRO DE NDLAVELA</b>	<b>31</b>
3.1. Mercado Informal de Terras: Características e Dinâmicas em Ndlavela	33
<b>CAPITULO IV: CONCLUSÃO</b>	<b>43</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	<b>45</b>
1. Estrutura	47
Apêndices	48

### **Declaração de honra**

Eu, Margarida Milénia David Tembe declaro que esta dissertação nunca foi apresentada para obtenção de qualquer grau académico, e que constitui o resultado da meu empenho individual.

**Margarida Milénia David Tembe**

---

## **Dedicatória**

Dedico este ensaio ao meu marido: *Luís Chirindza* e a minha filha *Kalash Bless Chirindza*

## **Agradecimentos**

Concluir este ensaio é, para mim, mais do que apenas cumprir uma exigência acadêmica é o resultado de uma jornada marcada por desafios, aprendizados e muitas pessoas que caminharam ao meu lado. Por isso, este momento também é de reconhecimento e gratidão.

Agradeço, em memória eterna, aos meus pais, pelo amor, valores, sacrifício e exemplo que moldaram o meu percurso de vida. À minha família, que foi meu porto seguro em todas as fases desta caminhada. Aos meus irmãos, por me ensinarem, com o exemplo, o valor do esforço, da honestidade e da persistência. Pelas palavras de apoio nos dias difíceis e pelo silêncio respeitoso quando eu precisava de foco meu mais sincero obrigado.

Ao meu supervisor Dr. Paulo Lopes Samboco, agradeço não só pela orientação técnica e acadêmica, mas pela escuta atenta, pelos conselhos que ultrapassaram os limites do trabalho e pela forma respeitosa com que sempre me guiou. Sua confiança em meu potencial foi fundamental para que eu acreditasse também em mim.

Sou grata também aos professores que, ao longo do curso, despertaram em mim a curiosidade e a vontade de ir além. Cada aula, cada leitura indicada, cada debate contribuiu de forma única para minha formação. Finalizo com um sentimento profundo de gratidão por tudo que aprendi, vivi e construí até aqui. Este trabalho carrega um pouco de cada pessoa que fez parte dessa trajetória.

## **Lista de siglas e Acrónimos**

Constituição da República de Moçambique	CRM
Direito de uso e aproveitamento da terra	DUAT
Política Nacional de Terras	PLN
Ministério da Agricultura	MNA
Regulamento de Terras	RT
Universidade Eduardo Mondlane	UEM
Direcção Nacional de Planeamento Urbano	DNPU
Constituição da República de Moçambique	CCM
Moradores	MRD
Lideranças comunitárias	LDC
Institucional e técnica sobre o ordenamento territorial	TCM
Frente de Libertação de Moçambique	<i>FRELIMO</i>

## **Resumo**

Este estudo analisa as implicações socioeconómicas do mercado informal de terras no Bairro Ndlavela, na cidade da Matola, entre 2013 e 2024. A investigação parte do reconhecimento de que, apesar da existência de um arcabouço legal que regula o uso da terra em Moçambique como a Constituição da República, a Lei n.º 19/97 e o Regulamento de Terras de 2006, a expansão urbana nas zonas periféricas ocorre, em grande medida, fora dos canais formais. O crescimento acelerado do bairro e a elevada demanda por habitação têm impulsionado práticas informais de aquisição de terrenos, geralmente desprovidas de documentação legal. A pesquisa teve como objectivo geral analisar os efeitos dessa dinâmica na vida dos moradores, buscando, especificamente, identificar as características do mercado informal, avaliar a eficácia das políticas públicas de ordenamento territorial e propor estratégias para a regularização fundiária. Adoptou-se uma abordagem metodológica mista, combinando entrevistas, questionários, observação directa e análise documental. Os resultados revelam que o mercado informal se sustenta em práticas como a ocupação espontânea e a compra de lotes por meio de acordos verbais ou contratos informais, gerando insegurança de posse, conflitos e dificuldades no acesso a serviços básicos. Verificou-se também que as políticas públicas existentes, embora consistentes em termos legais, enfrentam obstáculos operacionais significativos, como falta de recursos e fraca coordenação institucional. Como resposta, são sugeridas estratégias como a simplificação do processo de atribuição de DUATs, o investimento em infra-estrutura e a promoção de acções comunitárias de sensibilização e apoio jurídico. Conclui-se que enfrentar a informalidade fundiária exige uma abordagem integrada, que una justiça social, participação comunitária e planeamento urbano eficaz.

**Palavras-chaves:** Implicações. Socioeconómica: Mercado. Terra.

## Cronologia

Quadro 1. Cronologia horizontal – Mercado informal de terras no Bairro Ndlavela (Matola)

<b>Período</b>	<b>Situação de Terras e Contexto Social</b>
<b>Antes de 1975</b>	<i>Terras controladas pelo Estado colonial; população negra sem direitos legais; começam as ocupações informais.</i>
<b>1975</b>	<i>Terra nacionalizada após a independência; aumento das ocupações informais devido à guerra civil e migração urbana; surgem vendas informais.</i>
<b>1977</b>	<i>III congresso da FRELIMO</i>
<b>1979</b>	<i>Aprovação da primeira lei de terra no 6/79</i>
<b>1983</b>	<i>IV congresso da FRELIMO</i>
<b>1987</b>	<i>Aprovação do regulamento de lei de terra (no 61/87)</i>
<b>1990</b>	<i>Constituição e Lei de Terras proíbem venda formal; mercado informal cresce pela falta de fiscalização e dificuldade de acesso legal.</i>
<b>2000</b>	<i>Rápida urbanização em Matola; expansão desordenada do bairro Ndlavela; intensificação das vendas informais de terrenos.</i>
<b>2013</b>	<i>Crescimento das vendas ilegais de terra; construções em áreas de risco; aumento dos conflitos de posse.</i>
<b>2018</b>	<i>Inundações e erosão destroem casas em áreas informais; reocupações continuam; políticas de regularização permanecem fracas.</i>
<b>2021</b>	<i>Especulação fundiária aumenta; população vive sem serviços básicos; políticas públicas não contêm o mercado informal.</i>

Quadro elaborado pela autora com base em dados históricos e legais sobre a evolução do mercado informal de terras no Bairro Ndlavela, Matola, entre 1975 e 2024, considerando documentos legais como a Constituição da República de Moçambique (1990), a Lei de Terras (Lei n.º 19/97), e relatórios sobre urbanização e ocupações informais em Moçambique.

## **Índice de tabelas**

Tabela 1. Formas de acesso à terra pelos moradores entrevistados (RDAI)-----	35
Tabela 2. Condições observadas nos assentamentos estudados -----	36
Tabela 3. Principais obstáculos na obtenção do DUAT -----	38
Tabela 4. Propostas de mecanismos simplificados para emissão de DUAT-----	40
Tabela 5. Indicadores propostos para monitoria da regularização fundiária -----	41

## **CAPITULO I: CONTEXTO DO ESTUDO**

Nas últimas décadas, o mercado informal de terras tem-se afirmado como uma das principais dinâmicas de transformação do espaço urbano em Moçambique, especialmente nas zonas periurbanas das grandes cidades. No caso da cidade da Matola, destaca-se o Ndlavela como um dos epicentros dessa expansão urbana não regulada, marcada por processos de ocupação e comercialização de terrenos à margem da legislação vigente. Entre 2013 e 2024, verificou-se um crescimento expressivo de assentamentos informais nesta área, reflectindo não apenas a elevada procura por habitação, mas também as fragilidades estruturais na gestão e ordenamento do território.

Esse fenómeno desenvolve-se num contexto em que a terra, de acordo com a Constituição da República de Moçambique (2004), é propriedade do Estado, sendo o seu uso e aproveitamento regulado pela Lei de Terras n.º 19/97 e pelo Regulamento de Terras de 2006. Estas normas estabelecem os princípios legais para o acesso, uso e protecção da terra, reconhecendo, inclusive, os direitos de ocupação por boa fé. No entanto, a realidade observada em muitos bairros periféricos revela um afastamento entre o que a lei prevê e o que se verifica na prática quotidiana.

A ausência de uma actuação estatal eficaz, aliada à carência de infra-estrutura básica, serviços públicos e mecanismos acessíveis de regularização fundiária, tem contribuído para a proliferação de práticas informais de acesso à terra. Nestes espaços, a aquisição de terrenos ocorre frequentemente por meio de transacções informais, sem documentação legal válida, o que gera insegurança de posse, conflitos fundiários e exclusão social.

Diante desse cenário, torna-se essencial compreender as implicações sociais e económicas da informalidade fundiária, especialmente no que se refere às condições de vida das populações envolvidas e aos desafios para o desenvolvimento urbano sustentável. Este estudo, portanto, propõe-se a analisar tais implicações no contexto específico do Bairro Ndlavela, tendo como horizonte temporal o período de 2013 a 2024.

Entre os anos de 2013 e 2024, o Bairro Ndlavela, situado na cidade da Matola, consolidou-se como um dos principais focos de crescimento urbano informal em Moçambique. Neste período, observou-se uma ocupação acelerada do território por meio de práticas fundiárias não regulamentadas, com a aquisição de parcelas de terra através de vias informais, desprovidas de respaldo legal ou técnico. Tais transacções, em desacordo com os instrumentos de ordenamento territorial em vigor, evidenciam a crescente dificuldade de acesso à terra legalizada por parte das camadas mais vulneráveis da população.

Essa realidade tem sido fortemente impulsionada por três factores centrais: a elevada demanda por habitação, a ineficiência dos mecanismos estatais de distribuição e regularização fundiária e a limitada capacidade institucional de fiscalização e gestão do uso do solo urbano. O resultado tem sido a proliferação de assentamentos informais marcados por desorganização espacial, ocupação de áreas ambientalmente frágeis como margens de rios, zonas propensas a inundações e áreas de erosão, bem como a ausência de infra-estrutura básica e de serviços públicos essenciais.

As consequências desse processo vão além da dimensão física do espaço urbano. A informalidade fundiária agrava a vulnerabilidade social, intensifica a exclusão territorial e aprofunda as desigualdades socioeconómicas entre os moradores. Conflitos de posse, insegurança jurídica, precariedade habitacional e dificuldades de acesso a políticas públicas tornam-se parte do quotidiano das comunidades afectadas. Além disso, a desarticulação entre o crescimento urbano real e os instrumentos formais de gestão territorial compromete a eficácia das políticas habitacionais e limita o alcance das estratégias de desenvolvimento sustentável.

Diante desse panorama, esta pesquisa busca responder à seguinte questão central: **de que forma as dinâmicas do mercado informal de terras no Bairro Ndlavela têm influenciado as condições socioeconómicas dos seus habitantes?**

## **1.1.Objectivos**

### **1.1.1. Geral**

- ✓ Analisar as implicações socioeconómicas do mercado informal de terras no Bairro Ndlavela, na Matola, entre 2013 e 2024.

### 1.1.2. Específicos

- ✓ Identificar as principais características do mercado informal de terras na área em estudo.
- ✓ Descrever a eficácia das políticas públicas de ordenamento territorial na mitigação da informalidade no uso do solo.
- ✓ Propor estratégias para a regularização melhoria das condições socioeconómicas da comunidade

A escolha do tema surgiu da necessidade de compreender os efeitos dessa prática no quotidiano da população local e no processo de urbanização do município. Observa-se que a expansão desordenada e a comercialização informal de terras têm gerado impactos significativos, como o crescimento de assentamentos precários, conflitos fundiários e dificuldades no acesso a serviços básicos. Diante disso, investigar essa realidade torna-se fundamental para propor soluções que aliem justiça social, sustentabilidade e planeamento urbano eficiente.

Este estudo é relevante para compreender as dinâmicas do mercado informal de terras e suas implicações no desenvolvimento urbano e na qualidade de vida dos habitantes do Bairro Ndlavela. A análise crítica das políticas públicas de ordenamento territorial permitirá identificar falhas e propor soluções eficazes para a regularização fundiária e integração dos assentamentos informais ao tecido urbano formal. Além disso, contribuirá para o debate sobre a necessidade de políticas habitacionais inclusivas e sustentáveis em Moçambique.

A pesquisa oferece subsídios para a formulação de políticas públicas mais eficazes no âmbito do ordenamento territorial e gestão do uso do solo. Ao abordar as questões da informalidade e exclusão urbana, o estudo visa promover a inclusão social e a justiça espacial, alinhando-se aos princípios estabelecidos na Constituição da República de Moçambique e nas políticas nacionais de ordenamento do território e urbanização.

O estudo será desenvolvido no bairro Ndlavela, este bairro está localizado na cidade de Matola, e caracteriza-se estar situado numa zona de rápida expansão urbana. Essa localiza-se numa área periférica estratégica, que faz a transição entre o centro da cidade e as áreas de crescimento recente. A pesquisa será desenvolvida num intervalo de tempo correspondente a 2013 a 2024. A escolha do período se fundamenta na necessidade de analisar um intervalo temporal que permite

observar transformações recentes e a evolução contínua do mercado informal de terras no bairro Ndlavela.

## **1.2. Metodologia**

A presente investigação adoptou uma abordagem mista, com o objectivo de oferecer uma análise mais abrangente e integrada da realidade fundiária e socioeconómica do Bairro Ndlavela, no município da Matola. Essa escolha metodológica se justificou pela complexidade do tema o mercado informal de terras que envolveu tanto dimensões objectivas e mensuráveis (como o acesso a serviços, rendimentos e tipo de ocupação laboral), quanto aspectos subjectivos e interpretativos (como percepções de segurança jurídica, experiências de aquisição de terrenos e relações comunitárias).

Conforme defendido por Gil (2019) e Marconi & Lakatos (2017), a utilização combinada de métodos qualitativos e quantitativos mostrou-se eficaz para uma pesquisa exploratória e descritiva, como a realizada neste estudo. Este tipo de investigação permitiu aprofundar a compreensão de fenómenos ainda pouco sistematizados, contribuindo tanto para a identificação de padrões quanto para a interpretação de significados sociais associados às práticas informais de acesso à terra.

No âmbito qualitativo, a pesquisa explorou experiências e narrativas de moradores, líderes comunitários e representantes institucionais, com o intuito de compreender os sentidos atribuídos à ocupação e comercialização informal de terrenos. Por meio de entrevistas semiestruturadas, foi possível captar as estratégias adoptadas pelos residentes diante da ausência de regularização fundiária, da insegurança jurídica e dos frequentes conflitos de posse. Essa vertente revelou-se essencial para identificar aspectos subjectivos que não poderiam ser mensurados por instrumentos quantitativos.

Já a abordagem quantitativa possibilitou o levantamento sistemático de dados estatísticos relativos às condições socioeconómicas da população residente nas áreas afectadas pela informalidade fundiária. A aplicação de questionários estruturados permitiu a recolha de informações referentes aos níveis de escolaridade, rendimento, acesso a infra-estruturas, bem como à situação documental da posse da terra. Os dados obtidos foram organizados e apresentados em tabelas percentuais, facilitando a sua leitura e interpretação.

A conjugação das duas abordagens garantiu uma triangulação metodológica, que fortaleceu a validade e a confiabilidade dos dados obtidos. A triangulação se materializou na comparação

entre os dados provenientes das entrevistas, dos questionários e das observações directas realizadas no campo. Essa estratégia permitiu cruzar múltiplas fontes de informação, construindo uma visão mais coerente e contextualizada sobre o fenômeno da informalidade no uso e ocupação do solo urbano.

Além disso, a abordagem mista permitiu ampliar o alcance da pesquisa em termos propositivos. As recomendações elaboradas ao final do estudo foram baseadas tanto em dados objectivos quanto em elementos qualitativos que expressaram as vivências concretas dos moradores. Com isso, as propostas apresentadas para a regularização fundiária e melhoria das condições de vida puderam ser mais alinhadas às reais necessidades da comunidade.

A população-alvo da pesquisa abrangeu diferentes atores envolvidos nas dinâmicas do mercado informal de terras no bairro Ndlavela. Entre os participantes estavam moradores locais, líderes comunitários que desempenhavam papel de representatividade social, compradores e vendedores que actuavam no mercado de terras informais, bem como representantes de instituições públicas responsáveis pela gestão fundiária e políticas urbanas. A escolha desses grupos visou captar múltiplas perspectivas sobre o fenômeno, considerando tanto as experiências directas quanto as actuações institucionais.

A amostragem adoptada foi do tipo não probabilística por conveniência, uma estratégia recomendada por Minayo (2009) e Gil (2019) para estudos exploratórios que demandam o aprofundamento em temas específicos por meio de participantes seleccionados com base em critérios intencionais e estratégicos. Essa abordagem permitiu seleccionar indivíduos que possuíam conhecimento ou vivência relevante sobre o mercado informal de terras, assegurando a representatividade de diferentes perfis sociais, económicos e funcionais.

No total, foram participaram nesta pesquisa 50 pessoas, número que garantiu um equilíbrio entre diversidade e profundidade na colecta de informações. Tal quantidade permitiu compreender de forma abrangente as condições socioeconómicas da população local, as práticas relacionadas à compra e venda de terrenos informais, assim como as percepções sobre os desafios enfrentados e as possibilidades de intervenção institucional.

Para garantir uma compreensão ampla e detalhada do fenômeno da ocupação informal no bairro Ndlavela, foram utilizadas técnicas de colecta de dados complementares. Essa estratégia

possibilitou tanto a exploração aprofundada das experiências dos sujeitos envolvidos quanto a obtenção de dados mensuráveis e comparáveis, enriquecendo a análise.

Inicialmente, foram realizadas entrevistas semiestruturadas com moradores, líderes comunitários e agentes institucionais. Essa técnica permitiu captar percepções subjectivas, vivências quotidianas e interpretações pessoais acerca dos processos de ocupação territorial e suas implicações sociais, conforme recomendam Marconi e Lakatos (2017). O formato semiestruturado garantiu flexibilidade para o pesquisador adaptar as perguntas ao contexto de cada entrevista, mantendo, entretanto, uma linha de investigação comum a todos os participantes, o que facilitou a comparação e a sistematização dos dados qualitativos.

Complementarmente, foram aplicados questionários estruturados aos residentes dos assentamentos informais. Esses instrumentos tiveram o objectivo de colectar dados objectivos e padronizados sobre variáveis como nível de renda, acesso a serviços básicos, tipos de ocupação laboral e condições habitacionais. Conforme orientações metodológicas de Gil (2019), o uso dos questionários possibilitou uma análise estatística dos resultados, facilitando a identificação de padrões sociais e económicos predominantes na população estudada.

A observação directa também foi empregada como técnica para registrar informações empíricas acerca do ambiente físico dos assentamentos, incluindo as condições das habitações, a infraestrutura disponível e a organização espacial do território. Conforme Silva (2020), esse método foi fundamental para captar elementos que nem sempre eram verbalizados pelos participantes, mas que influenciavam directamente sua qualidade de vida e as dinâmicas de ocupação.

Além das fontes primárias, a pesquisa incorporou uma análise documental, através da consulta a legislações relevantes, planos directores municipais, registros administrativos e documentos técnicos relacionados à gestão do solo urbano. Essa etapa permitiu contextualizar as práticas observadas dentro do quadro legal e político vigente, além de identificar lacunas entre a normativa formal e a realidade local, conforme indicam estudos como os do Instituto Nacional de Estatística (INE, 2021).

Foram analisados dados secundários provenientes de instituições oficiais, como o Instituto Nacional de Estatística e a Direcção Municipal de Urbanização de Maputo. Esses dados enriqueceram a análise, oferecendo informações demográficas, económicas e territoriais que

contribuíram para uma compreensão mais abrangente e macro do fenômeno da ocupação informal no bairro.

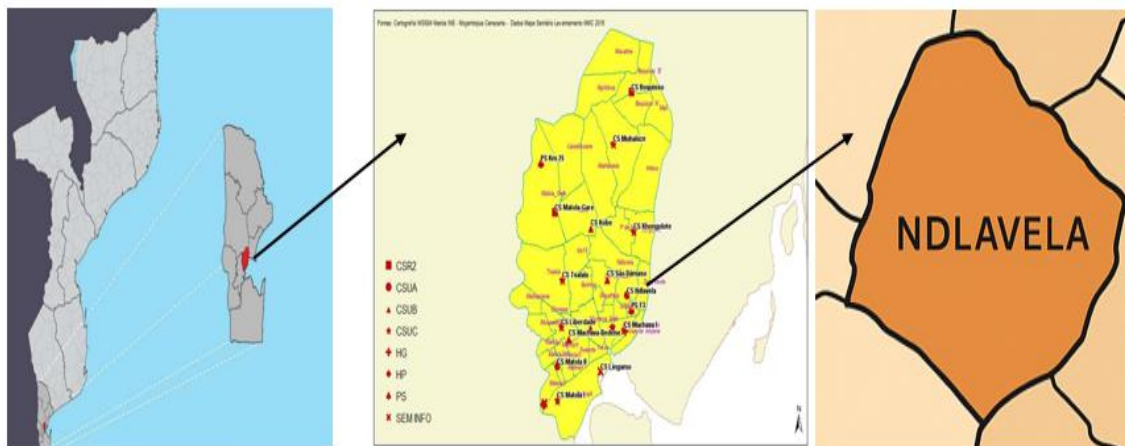
### **1.3. Localização e descrição do bairro Ndlavela**

O bairro de Ndlavela encontra-se localizado no município da Matola, que pertence à província de Maputo, no sul de Moçambique. Esta zona integra a região metropolitana da capital moçambicana, embora se situe numa área considerada periférica. O bairro está inserido dentro do Posto Administrativo de Infulene, que constitui uma subdivisão administrativa relevante dentro do município. Nas últimas décadas, Ndlavela tem experimentado um crescimento significativo, tanto em termos populacionais quanto em termos de expansão física, tornando-se um exemplo evidente do processo de urbanização acelerada que caracteriza grande parte das periferias africanas.

Geograficamente, Ndlavela está localizado em coordenadas aproximadas de 25,88 graus de latitude sul e 32,53 graus de longitude leste. Esta posição coloca o bairro na periferia sudoeste da cidade de Maputo, em uma zona de transição entre áreas urbanas consolidadas e zonas anteriormente rurais que vêm sendo progressivamente integradas ao tecido urbano. Esta localização estratégica torna o bairro uma zona de confluência entre tradições locais e dinâmicas urbanas modernas, gerando um espaço complexo e multifacetado.

A configuração urbana de Ndlavela é marcada por uma combinação de estruturas habitacionais formais e informais. As habitações variam entre casas construídas com materiais duráveis, como blocos de cimento e coberturas de chapa de zinco, até residências mais precárias, erguidas com recursos improvisados. Esta diversidade na morfologia das habitações reflecte, por um lado, o perfil socioeconómico heterogéneo da população residente e, por outro, as desigualdades no acesso ao solo urbano e aos serviços públicos essenciais.

Mapa: Localização do Bairro de Ndlavela



Fonte: Google Maps

#### 4.2. Serviços Públicos disponíveis

Ndlavela apresenta uma infra-estrutura parcialmente desenvolvida. O bairro dispõe de algumas instituições de ensino básico e secundário (Imagem 01).

Imagem 01. Fachada de escola primária



Fonte: Autora do trabalho Novembro de 2025

O que garante acesso à educação para parte significativa da população jovem. Também possui unidades de saúde (imagem 02), como o Centro de Saúde de Ndlavela, que presta serviços médicos primários à comunidade local. Além disso, estão presentes igrejas, estabelecimentos

comerciais de pequeno porte, mercados informais e diversas associações comunitárias que desempenham um papel importante na coesão social do bairro.

Imagem 03: Banco de Socorros do Bairro de Ndlavela



Fonte: Autora do trabalho, Novembro de 2025

No entanto, a presença desses serviços não elimina os desafios enfrentados diariamente pelos moradores. A infra-estrutura viária ainda é deficitária, com muitas das ruas e caminhos internos não pavimentados, dificultando a circulação sobretudo em épocas de chuvas.

Imagens: Ruas e caminhos não pavimentados e dificuldade a circulação em épocas de chuvas



Fonte: Autora do trabalho Novembro de 2025

A cobertura de saneamento básico é limitada, sendo comum o uso de fossas sépticas individuais, enquanto o fornecimento de água potável sofre interrupções frequentes. A gestão de resíduos sólidos também representa um problema recorrente, com a existência de lixeiras informais e acúmulo de resíduos em locais inapropriados, o que contribui para a degradação ambiental e riscos à saúde pública.

Imagem 04: Parte da Igreja universal



Fonte: Autora do trabalho Novembro de 2025

### **1.3.1. Crescimento urbano de Ndlavela**

O crescimento urbano de Ndlavela tem se dado de forma acelerada e, em muitos casos, desordenada. Esse processo de expansão tem provocado uma pressão crescente sobre os recursos naturais da área, incluindo a redução de espaços verdes e a degradação de áreas outrora destinadas à agricultura de subsistência. A urbanização não planejada impactou negativamente o equilíbrio ecológico local, com a conversão de solos anteriormente férteis em terrenos habitacionais, muitas vezes sem as devidas medidas de protecção ambiental.

Adicionalmente, o bairro enfrenta desafios no campo da segurança pública. A ocorrência de crimes, como furtos, assaltos e vandalismo, tem gerado preocupações entre os residentes. Em resposta a essa situação, algumas comunidades locais têm se organizado em grupos de patrulhamento e vigilância comunitária, com o objectivo de complementar a acção das

autoridades formais e promover maior sensação de segurança. Essas iniciativas reflectem a resiliência e a capacidade de mobilização da população local frente às dificuldades do quotidiano urbano.

No que diz respeito à mobilidade urbana, o bairro é atravessado por algumas vias de circulação importantes, como a Avenida 4 de Outubro, que desempenha um papel essencial na ligação entre Ndlavela e outras zonas do município da Matola, bem como com a cidade de Maputo. Esta via é um eixo estruturante, tanto para o transporte colectivo quanto para o transporte individual, facilitando o deslocamento dos moradores para áreas de trabalho, estudo e acesso a serviços fora do bairro. Apesar disso, a malha viária interna ainda carece de reabilitação e investimentos, uma vez que grande parte das estradas secundárias continua sem pavimentação e com fraca iluminação pública.

Imagem 05: Ilustra a parte frontal do Tribunal de infulente



Fonte: Autora do trabalho Novembro de 2025

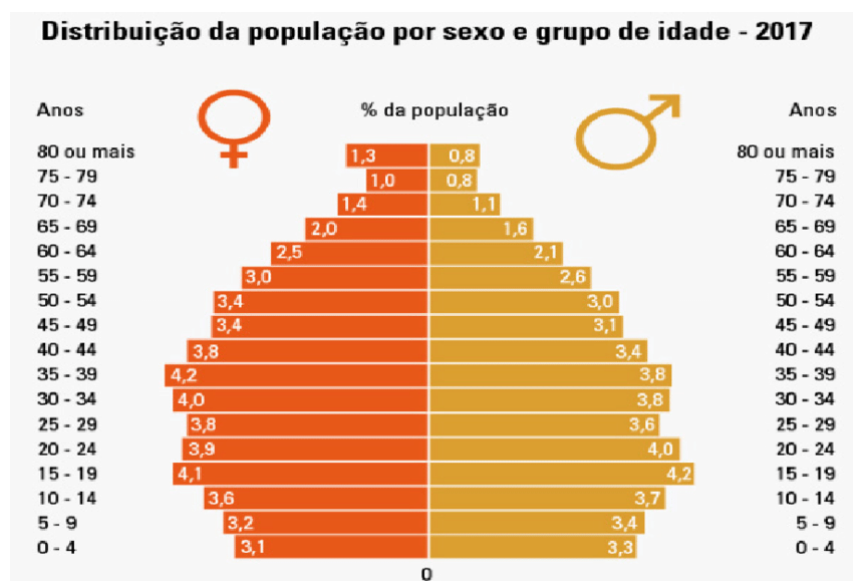
### **1.3.2. Composição demográfica**

A composição demográfica de Ndlavela é outro aspecto relevante na caracterização do bairro. Segundo dados do Censo de 2017, a população total do bairro era de aproximadamente 79.056 habitantes, dos quais 37.963 eram homens e 41.093 eram mulheres. Esta distribuição revela uma leve predominância feminina, tendência comum em diversas regiões urbanas do país. O bairro apresenta uma estrutura etária jovem, com elevada proporção de crianças e adolescentes, o que

implica uma elevada demanda por serviços de educação, saúde materno-infantil e espaços recreativos.

Essa realidade demográfica coloca desafios adicionais para o planejamento urbano e social, uma vez que é necessário responder ao aumento constante das necessidades de infra-estrutura e serviços. A juventude predominante do bairro representa, por outro lado, um potencial importante para o desenvolvimento local, caso sejam implementadas políticas públicas eficazes voltadas para a formação, capacitação e integração dos jovens no mercado de trabalho formal.

Figura: Distribuição da população por sexo e grupo de idade



Fonte: dados do Censo de 2017

Em termos socioculturais, Ndlavela é um bairro caracterizado pela diversidade de origens e experiências de seus moradores. A convivência entre populações migrantes de outras províncias do país e moradores locais mais antigos cria uma dinâmica social rica, com troca de saberes, tradições e práticas culturais. As igrejas, associações juvenis e movimentos culturais desempenham um papel importante na articulação dessas diversas identidades, promovendo coesão social e sentido de pertença comunitária.

Apesar das dificuldades estruturais enfrentadas, o bairro de Ndlavela revela um elevado grau de dinamismo e vitalidade social. A sua população, marcada pela juventude e diversidade cultural, constitui um recurso valioso para iniciativas de desenvolvimento sustentável. O bairro simboliza

os contrastes da urbanização contemporânea em Moçambique: por um lado, revela as insuficiências no acesso à infra-estrutura básica; por outro, demonstra a força das redes sociais locais, a resiliência das comunidades e o potencial transformador da participação cidadã.

Dessa forma, Ndlavela emerge não apenas como um espaço físico de habitação, mas como um território social em constante transformação. Sua análise detalhada permite compreender as complexas interações entre factores socioeconómicos, ambientais e políticos que moldam a vida nas periferias urbanas de Moçambique. A descrição do bairro, portanto, é fundamental para contextualizar qualquer estudo que se proponha a investigar questões relacionadas ao desenvolvimento urbano, à qualidade de vida ou à dinâmica social nos espaços periféricos da cidade da Matola.

## **CAPITULO II: REVISÃO DA LITERATURA**

### **2.1. Quadro Conceptual**

#### **2.1.1. Terra**

A terra é um recurso natural essencial, definido como a base física para produção e reprodução da vida humana e das actividades económicas, como agricultura e urbanização (Silva, 2018). Seu uso envolve interesses ambientais, sociais e económicos, sendo estratégico para o desenvolvimento sustentável e a soberania dos povos.

Na economia clássica, a terra é um dos factores de produção, sendo um bem fixo e limitado, cuja utilidade varia conforme localização e uso (Mankiw, 2020). É indispensável para o funcionamento dos mercados, especialmente na agricultura, construção civil e sector imobiliário urbano e rural.

Além de activo económico, a terra representa um elemento simbólico, político e cultural. Para Rolnik (2001), o acesso à terra está relacionado à cidadania e ao direito à cidade, e sua distribuição reflecte disputas históricas, desigualdade social e a luta por reconhecimento territorial.

#### **2.1.2. Mercado Formal**

O mercado formal é definido como o conjunto de actividades económicas reconhecidas pelo Estado, submetidas à legislação vigente, com registros fiscais, contratos e obrigações tributárias (Oliveira & Santos, 2019). Nele, os agentes atuam com respaldo jurídico, o que garante segurança às transacções e à relação entre empregadores e trabalhadores.

Segundo Tavares (2020), o mercado formal é estruturado por instituições como cartórios, bancos e órgãos reguladores, que asseguram a legalidade das relações económicas. A institucionalização permite previsibilidade, controle estatal e acesso a garantias legais, como crédito, previdência e protecção contratual.

Pereira (2021) afirma que o mercado formal é essencial ao crescimento económico, pois permite maior arrecadação de impostos, contribui para políticas públicas e assegura direitos trabalhistas.

A formalidade melhora o ambiente de negócios e reduz as incertezas jurídicas para investidores e consumidores.

### **2.1.3. Mercado Informal**

De acordo com Souza (2017), o mercado informal é composto por actividades económicas realizadas sem controle ou registro estatal, sem recolhimento de tributos ou garantias legais. É um espaço marcado por baixa regulação e frequente precarização das relações de trabalho e produção.

Para Ferreira e Lima (2020), o mercado informal emerge como alternativa frente à exclusão económica, sendo comum entre populações de baixa renda. Apesar de marginalizado, representa dinamismo económico e capacidade de adaptação em contextos de crise, desemprego ou barreiras institucionais à formalização.

Barros (2018) destaca que o mercado informal contribui para a geração de renda, mas apresenta fragilidades estruturais, como insegurança jurídica, ausência de direitos trabalhistas e baixa produtividade. Sua existência contínua denuncia falhas nas políticas públicas de inclusão e na regulação económica.

### **2.1.4. Mercado Informal de Terra**

Segundo Fernandes (2002), o mercado informal de terra refere-se à compra, venda ou ocupação de lotes urbanos sem registro legal. Essas transacções ocorrem sem escritura pública, geralmente em áreas periféricas, onde o Estado está ausente e a população busca alternativas para acesso à moradia.

Carvalho e Almeida (2019) afirmam que esse mercado surge da exclusão do sistema fundiário formal, especialmente entre famílias de baixa renda. Ao não conseguirem acesso legal à terra, essas pessoas recorrem a ocupações ou aquisições informais, ampliando os assentamentos precários nas cidades.

Moreira e Batista (2021) explicam que o mercado informal de terra compromete a segurança jurídica da posse e o acesso a serviços públicos. A informalidade impede a regularização

fundiária, dificulta investimentos em infra-estrutura e contribui para a reprodução das desigualdades socioespaciais nas áreas urbanas.

### **2.1.5. Formas de Acesso à Terra**

O acesso à terra em Moçambique apresenta especificidades próprias, profundamente enraizadas no quadro jurídico, histórico, social e cultural do país. Nos termos da Constituição da República e da Lei de Terras (Lei n.º 19/97), a terra é propriedade do Estado e não pode ser vendida, hipotecada ou alienada. Assim, os cidadãos e entidades apenas podem adquirir o Direito de Uso e Aproveitamento da Terra (DUAT), por diferentes vias, formais e informais, que reflectem as dinâmicas socioeconómicas e a capacidade de intervenção do Estado.

Uma das principais formas de acesso formal à terra ocorre através da atribuição do DUAT pelo Estado, mediante pedido administrativo. Este processo pode resultar de ocupação autorizada, de projecto de investimento aprovado ou de ocupação de boa-fé, desde que cumpridos os requisitos legais. A obtenção do DUAT confere segurança jurídica ao ocupante, permitindo o uso estável da terra, embora o processo seja frequentemente moroso e tecnicamente complexo, o que limita o seu alcance junto das camadas mais vulneráveis da população.

Outra forma relevante de acesso à terra em Moçambique é a ocupação por via do costume, reconhecida legalmente. As comunidades locais detêm direitos sobre a terra que ocupam tradicionalmente, transmitidos de geração em geração, mesmo sem registo formal. Este modelo baseia-se em normas consuetudinárias e constitui uma das formas mais antigas e predominantes de acesso à terra, sobretudo em zonas rurais. Apesar do seu reconhecimento legal, a ausência de delimitação e documentação formal expõe estas comunidades a conflitos fundiários e à perda de direitos face a interesses externos.

No contexto urbano e periurbano, destaca-se o acesso informal à terra, caracterizado pela ocupação espontânea de parcelas, transmissão informal de lotes e acordos verbais entre particulares. Estas práticas, embora ilegais do ponto de vista formal, representam uma estratégia de sobrevivência perante a insuficiência de políticas públicas de ordenamento territorial e habitação. Contudo, este tipo de acesso gera insegurança jurídica, dificulta o planeamento urbano e limita o acesso a serviços básicos.

O acesso à terra por herança ou transmissão familiar é igualmente frequente, tanto em áreas rurais como urbanas. Nesses casos, os direitos de uso são transmitidos entre membros da mesma família, muitas vezes sem qualquer actualização ou registo junto das autoridades competentes. Esta situação contribui para a fragmentação dos direitos fundiários e para a persistência da informalidade, aumentando o risco de disputas internas e externas.

As políticas públicas de terras constituem um mecanismo institucional de acesso, através de programas de regularização fundiária, reassentamento, ordenamento territorial e habitação social. Estas iniciativas visam promover a segurança da posse e reduzir as desigualdades no acesso à terra. No entanto, a sua implementação enfrenta desafios relacionados com recursos limitados, fraca capacidade institucional e pressão demográfica crescente, especialmente nas cidades.

Por fim, existe o acesso colectivo à terra, exercido por comunidades locais, associações, cooperativas ou outras formas de organização social. Este modelo privilegia o uso comum e sustentável da terra, sendo particularmente relevante em áreas rurais e em processos de gestão comunitária do território. O acesso colectivo reforça a coesão social e a protecção dos recursos naturais, embora exija mecanismos eficazes de reconhecimento e protecção legal.

O acesso à terra em Moçambique caracteriza-se por uma coexistência entre formas legais e práticas informais, influenciadas por factores económicos, sociais e institucionais. A consolidação da segurança fundiária exige o reforço das políticas públicas, a simplificação dos procedimentos administrativos e o reconhecimento efectivo das práticas consuetudinárias, em consonância com a realidade socioeconómica do país.

## **2.2. Enquadramento Legal do Mercado de Terras em Moçambique**

O regime jurídico da terra em Moçambique encontra-se firmemente ancorado na Constituição da República (2004), que consagra a terra como propriedade do Estado e um bem inalienável, não sujeito a compra, venda ou hipoteca. Conforme o artigo 109 da Constituição, o acesso à terra é garantido por meio do Direito de Uso e Aproveitamento da Terra (DUAT), que pode ser atribuído a cidadãos, comunidades locais ou entidades colectivas, assegurando o usufruto legítimo do solo com base na ocupação de boa fé, herança ou concessão formal (República de Moçambique,

2004). Este modelo visa proteger a função social da terra e prevenir a especulação fundiária, reforçando a soberania nacional sobre os recursos naturais.

Complementando o texto constitucional, a Política Nacional de Terras de 1995 delinea os princípios orientadores para o acesso, gestão e uso da terra em todo o território moçambicano. Esta política reconhece o papel central das comunidades locais na administração do território e valoriza o DUAT como um instrumento essencial para promover a segurança jurídica, justiça social e equidade no acesso à terra (Ministério da Agricultura, 1995). No entanto, a sua implementação tem enfrentado obstáculos consideráveis em áreas urbanas, onde o rápido crescimento populacional e a fraca capacidade institucional dificultam o controle e o ordenamento do espaço.

O Regulamento de Terras de 2006, por sua vez, operacionaliza os dispositivos legais anteriores, estabelecendo mecanismos formais para a obtenção e registo do DUAT. Este regulamento define os procedimentos administrativos para a legalização de ocupações, a delimitação de terras comunitárias e a actuação dos órgãos de gestão territorial (Ministério da Agricultura, 2006). Todavia, na prática, a burocracia, a escassez de recursos técnicos e a limitada cobertura cadastral tornam o processo moroso e inacessível para grande parte da população, sobretudo nos bairros periurbanos.

Além disso, a Política de Planeamento Urbano (2010) surge como um instrumento complementar, orientando o uso racional do solo nas zonas urbanas e promovendo cidades inclusivas, organizadas e ambientalmente sustentáveis. Contudo, a sua aplicação revela-se incipiente em contextos como o da cidade da Matola, onde a urbanização ocorre de forma acelerada e muitas vezes fora do alcance das estruturas formais de planeamento. Tal descompasso entre o quadro legal e a realidade urbana contribui directamente para o crescimento do mercado informal de terras, cujas práticas contradizem os objectivos legais e expõem os moradores a condições de vulnerabilidade social e jurídica.

Embora Moçambique disponha de um arcabouço legal robusto e orientado para a justiça da terra, a distância entre a norma e a prática favorece o avanço da informalidade, particularmente em áreas de rápida expansão urbana como o Bairro Samora Machel, evidenciando a necessidade

urgente de reformas institucionais, simplificação dos processos de regularização e maior articulação entre os níveis de governação.

### **2.3. Mercado Informal de Terras: Características e Dinâmicas na Matola**

O mercado informal de terras constitui um fenómeno complexo que se manifesta por meio de transacções de terras realizadas à margem dos mecanismos legais estabelecidos pelo Estado. Tais práticas ocorrem sem o reconhecimento formal do Direito de Uso e Aproveitamento da Terra (DUAT), e são caracterizadas por contratos verbais, documentos informais ou simples acordos comunitários, sem valor jurídico perante as instituições públicas (Domingos, 2019). No Bairro Samora Machel, na cidade da Matola, esta dinâmica tornou-se predominante ao longo da última década, reflectindo uma resposta social à ineficiência e inacessibilidade dos processos formais de acesso à terra.

As transacções informais envolvem frequentemente residentes locais, líderes comunitários, intermediários e novos ocupantes, que, diante da falta de alternativas formais viáveis, recorrem a métodos paralelos para garantir acesso a parcelas de terreno. Segundo estudos realizados por estudantes da Universidade Eduardo Mondlane (UEM), esse crescimento da informalidade deve-se, em grande parte, aos obstáculos burocráticos, aos elevados custos associados à legalização fundiária e à carência de informação acessível à população sobre os seus direitos e deveres legais (Marrufo, 2021; Chissano, 2020).

Contudo, a expansão deste mercado acarreta múltiplos desafios. Em primeiro lugar, os moradores que adquirem terrenos de forma informal enfrentam insegurança jurídica, estando expostos a riscos de despejo, litígios de posse e exclusão de programas públicos de regularização. Em segundo lugar, a ausência de regulação e fiscalização eficaz contribui para a ocupação desordenada do território, frequentemente em áreas ambientalmente vulneráveis ou inadequadas à urbanização, como encostas, zonas de risco de inundação e áreas de protecção ecológica (Langa, 2022).

Adicionalmente, a informalidade compromete o acesso a serviços essenciais como água potável, electricidade, saneamento e vias de acesso e dificulta a implementação de políticas públicas de ordenamento urbano. A resultante desorganização territorial não só prejudica a coesão social, como também limita o potencial de desenvolvimento económico e sustentável da cidade da

Matola, alimentando um ciclo de exclusão que afecta especialmente as populações de baixa renda.

Neste sentido, o mercado informal de terras no Bairro Ndlavelal representa tanto um reflexo das limitações do Estado em prover soluções habitacionais formais, como um desafio urgente para a construção de um modelo urbano mais justo, inclusivo e sustentável.

## **2.4. Implicações Socioeconómicas do Mercado Informal de Terras na Matola**

### **2.4.1. Desigualdade no Acesso à Terra**

O mercado informal de terras na cidade da Matola, com especial incidência em bairros periféricos como Ndlavela, evidencia um quadro persistente de desigualdades socioeconómicas profundamente enraizadas. A ausência de mecanismos formais eficazes para a aquisição, registo e regularização da terra urbana tem favorecido a proliferação de transacções realizadas à margem da legalidade, comprometendo a segurança de posse e a estabilidade social dos residentes. Esta realidade contribui para o agravamento das assimetrias históricas no acesso à terra, afectando de forma mais intensa grupos sociais vulneráveis, nomeadamente mulheres, jovens e famílias de baixos rendimentos.

De acordo com Maluene (2018), a informalidade no acesso e uso da terra nas periferias urbanas moçambicanas resulta não apenas de limitações institucionais, mas também da incapacidade do Estado em acompanhar a dinâmica acelerada do crescimento urbano. A comercialização informal de parcelas de terra ocorre, frequentemente, sem garantias jurídicas, colocando os ocupantes numa situação de permanente incerteza quanto à manutenção do espaço habitacional. A inexistência do Documento Único de Autorização de Uso e Aproveitamento da Terra (DUAT) constitui um dos principais factores de vulnerabilidade, uma vez que este instrumento, previsto pela Política Nacional de Terras de 1995, representa o reconhecimento formal do direito de uso da terra pelo Estado (Ministério da Agricultura, 1995).

A ausência do DUAT expõe os moradores a riscos constantes, tais como despejos forçados, conflitos pela posse da terra e exclusão de programas públicos de habitação, infra-estruturas e crédito. Chilungo (2020) salienta que a insegurança jurídica da posse limita significativamente a capacidade das famílias investirem na melhoria das suas habitações, restringindo igualmente o

acesso ao financiamento bancário e a outras oportunidades económicas. Assim, a informalidade no acesso à terra transforma-se num obstáculo estrutural ao desenvolvimento urbano inclusivo.

As desigualdades tornam-se ainda mais evidentes quando analisadas sob a perspectiva de género e geração. As mulheres enfrentam maiores dificuldades no acesso à terra, em virtude de práticas socioculturais que continuam a privilegiar o homem como principal titular do direito de posse, mesmo em contextos urbanos. Maluene (2018) sublinha que, apesar dos avanços legislativos em matéria de igualdade de género, a aplicação prática desses princípios permanece limitada, perpetuando a exclusão das mulheres no acesso seguro à terra. Os jovens, por sua vez, deparam-se com barreiras adicionais relacionadas com a falta de recursos financeiros, ausência de redes de influência e fraca inserção nos mecanismos formais de acesso à terra.

As famílias de baixos rendimentos, que constituem a maioria da população residente nos bairros informais da Matola, são frequentemente empurradas para zonas periféricas com condições ambientais desfavoráveis, caracterizadas pela escassez de infra-estruturas básicas, como saneamento, água potável e transportes públicos (Marrufo, 2021). Esta segregação espacial reforça a marginalização social e limita o acesso a oportunidades económicas e a serviços essenciais.

A insuficiência das políticas públicas de ordenamento do território e de regularização da posse da terra constitui um factor determinante na reprodução destas desigualdades. Embora o quadro legal reconheça a terra como um direito fundamental e estabeleça princípios de equidade e inclusão, a sua implementação tem sido lenta e fragmentada. Conforme assinala Chilungo (2020), a fraca articulação entre as instituições responsáveis pelo planeamento urbano e a gestão do uso do solo compromete a eficácia das iniciativas de regularização, deixando amplos segmentos da população à margem do sistema formal.

Neste contexto, torna-se imperativo adoptar políticas públicas mais inclusivas e eficazes, orientadas para a garantia do acesso formal, seguro e equitativo à terra urbana. A regularização da posse deve ser acompanhada por investimentos em infra-estruturas, serviços públicos e mecanismos de participação comunitária, de modo a reforçar a segurança territorial e promover a justiça social. Apenas através de uma abordagem integrada será possível romper o ciclo de

exclusão no acesso à terra e fomentar um desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo na cidade da Matola

#### **2.4.2. Impactos no Planeamento Urbano e Infra-estrutura**

A proliferação da ocupação informal de terras no município da Matola tem gerado sérios entraves ao planeamento urbano, comprometendo a funcionalidade e sustentabilidade do espaço urbano. A ausência de titulação formal e a irregularidade na ocupação do solo dificultam a elaboração e implementação de projectos estruturantes, como redes de saneamento básico, abastecimento de água potável, electrificação, drenagem pluvial e construção de vias de acesso adequadas (Direcção Nacional de Planeamento Urbano, 2010). Como resultado, os bairros informais, como o Ndlavela, permanecem à margem dos investimentos públicos, apresentando condições de vida marcadas pela precariedade e insegurança.

Essa lacuna no planeamento urbano formal afecta directamente a qualidade de vida dos residentes, expondo-os a riscos sanitários, ambientais e sociais. A inexistência de infra-estrutura adequada contribui para o surgimento de problemas de saúde pública, proliferação de doenças de veiculação hídrica e dificuldade de mobilidade, além de limitar o acesso a serviços públicos essenciais, como escolas, unidades de saúde e transporte colectivo.

Paralelamente, a expansão urbana desordenada provoca impactos negativos mais amplos sobre o ecossistema urbano. O uso não planeado do solo intensifica o congestionamento das vias, favorece a poluição ambiental e dificulta a gestão sustentável dos resíduos sólidos e da ocupação do território (Chissano, 2020). Essa realidade revela um descompasso crescente entre o crescimento físico da cidade e sua capacidade institucional de planeamento e gestão.

A ausência de estratégias públicas consistentes para integrar as zonas informais ao tecido urbano planeado acentua a segregação espacial e limita o desenvolvimento socioeconómico equilibrado da Matola. Dessa forma, torna-se urgente repensar os modelos de planeamento urbano, incorporando mecanismos de inclusão territorial que reconheçam a realidade das ocupações informais e promovam sua regularização com base em princípios de justiça espacial e sustentabilidade.

## **2.5. Causas de mercado informal de terras**

O mercado informal de terras constitui um fenómeno recorrente em várias cidades de países em desenvolvimento, incluindo Moçambique, onde o rápido processo de urbanização, aliado à fragilidade das políticas públicas, tem favorecido a sua expansão. A informalidade no acesso e uso da terra resulta de um conjunto complexo de factores estruturais, institucionais e socioeconómicos, que conduzem a processos desregulados de ocupação e comercialização de parcelas de terra, à margem dos mecanismos oficiais do Estado.

Um dos principais factores explicativos deste fenómeno é a elevada procura por habitação nas zonas urbanas e periurbanas, impulsionada pelo crescimento populacional acelerado. Na cidade da Matola, por exemplo, o aumento significativo da população nas últimas décadas não foi acompanhado por uma oferta suficiente de terrenos urbanizados e devidamente legalizados. Este desfaseamento entre a procura e a capacidade de resposta do Estado cria condições propícias para a circulação de terras fora dos canais formais, levando muitas famílias a recorrer ao mercado informal como alternativa para garantir um espaço de residência, ainda que sem segurança jurídica (Marrufo, 2021).

A limitada capacidade institucional do Estado para gerir o território urbano e implementar políticas públicas eficazes de ordenamento e regularização da posse da terra constitui outro factor determinante. Conforme assinala Chilungo (2020), as instituições responsáveis pelo registo, controlo e atribuição de direitos de uso da terra enfrentam constrangimentos técnicos, financeiros e administrativos, o que compromete a sua actuação e dificulta a resposta às necessidades reais da população urbana. A morosidade dos procedimentos formais e a insuficiência de recursos humanos e materiais acabam por incentivar práticas informais de ocupação e transacção de terrenos.

A complexidade das normas legais relativas à posse da terra representa igualmente um obstáculo significativo ao acesso formal. Embora a legislação moçambicana reconheça o direito de uso da terra através do Documento Único de Autorização de Uso e Aproveitamento da Terra (DUAT), a sua aplicação no contexto urbano revela-se problemática. A burocracia associada ao processo, aliada à falta de informação e apoio técnico às comunidades, dificulta o acesso legal à terra, sobretudo para grupos socialmente vulneráveis, como mulheres, jovens e famílias de baixos

rendimentos (Ministério da Agricultura, 1995; Nhantumbo, 2010). Perante estas dificuldades, o recurso ao mercado informal surge como a única alternativa viável para muitos cidadãos.

A desigualdade socioeconómica e a concentração de rendimento influenciam de forma decisiva a expansão do mercado informal de terras. Famílias com menor poder económico encontram-se excluídas do mercado formal, onde os custos associados à aquisição e legalização dos terrenos são elevados. Como refere Maluene (2018), esta exclusão económica obriga grande parte da população urbana a procurar soluções informais de acesso à terra, aceitando os riscos associados à insegurança da posse e à ausência de serviços públicos essenciais. O mercado informal assume, assim, um papel ambíguo: por um lado, funciona como mecanismo de sobrevivência; por outro, perpetua a desigualdade e a precariedade urbana.

A falta de planeamento urbano integrado e de políticas habitacionais inclusivas constitui igualmente um elemento central na proliferação das ocupações informais. A inexistência de programas consistentes de provisão de terrenos urbanizados e habitação social cria lacunas que são preenchidas pela informalidade. A expansão desordenada das cidades, sem fiscalização adequada, favorece o surgimento de bairros informais, onde a terra é comprada e vendida sem qualquer garantia legal (Melo, 2007).

Acresce ainda a influência de interesses privados e práticas de corrupção no processo de gestão da terra urbana. Em determinados contextos, actores com acesso privilegiado à informação ou ao poder político negociam parcelas de terra de forma ilegal, dificultando o acesso da população comum aos mecanismos formais. Chilungo (2020) sublinha que estas práticas fragilizam a governação urbana e comprometem o princípio da equidade no acesso à terra.

Por fim, factores históricos e culturais relacionados com as formas tradicionais de posse e uso da terra em Moçambique devem ser considerados. Muitas comunidades continuam a basear-se em sistemas consuetudinários, que coexistem ou entram em conflito com o direito estatal formal. Esta coexistência de normas gera incerteza quanto aos limites e à titularidade da terra, facilitando práticas informais e disputas pela posse (O’Laughlin, 2000).

### **2.3.3. Conflitos terra e Insegurança Jurídica**

A informalidade no mercado de terras tem sido um factor catalisador de conflitos fundiários na cidade da Matola, especialmente em bairros de rápida expansão como o Ndlavela. A inexistência de mecanismos legais claros e acessíveis para aquisição, registo e protecção do Direito de Uso e Aproveitamento da Terra (DUAT) cria um ambiente propício à sobreposição de posse, disputas entre vizinhos, conflitos entre moradores antigos e novos ocupantes, e interferências de agentes externos, como investidores privados e instituições públicas (Domingos, 2019).

Essa instabilidade no domínio da terra é agravada pela ausência de um sistema eficiente e transparente para mediação e resolução de litígios fundiários. Sem o reconhecimento formal dos direitos de posse, muitos residentes vivem sob o risco constante de despejo, o que compromete não apenas sua segurança residencial, mas também seu senso de pertencimento e estabilidade social.

A insegurança jurídica derivada da informalidade compromete o tecido urbano e dificulta o planeamento de longo prazo. Conforme observa Langa (2022), esse cenário afasta investimentos públicos e privados, uma vez que a incerteza sobre a titularidade da terra representa um risco elevado. Como consequência, há menor disponibilidade de recursos para infra-estrutura, habitação social e projectos de desenvolvimento comunitário, perpetuando ciclos de pobreza e exclusão.

Além disso, a fragilidade institucional no reconhecimento de direitos fundiários enfraquece a confiança da população nas autoridades, dificultando a efetivação de políticas públicas e o engajamento cívico das comunidades. Portanto, superar os conflitos de terra e a insegurança jurídica requer a construção de um sistema fundiário mais acessível, participativo e eficaz, que assegure direitos, promova a justiça social e favoreça o desenvolvimento urbano sustentável.

### **2.4. Estudos da UEM sobre a Dinâmica do Mercado Informal de Terras**

A literatura académica produzida no âmbito da Universidade Eduardo Mondlane (UEM) assume particular relevância para a compreensão das dinâmicas associadas ao mercado informal de terras em contextos urbanos e periurbanos de Moçambique. Estudos recentes desenvolvidos por Martinho (2023) e Maxaieie (2024) oferecem abordagens complementares sobre a forma como a

informalidade fundiária se constrói ao longo do tempo, reflectindo condicionantes históricas, institucionais e espaciais nas periferias de Maputo e da Matola.

Martinho (2023) analisa a evolução do uso do solo nas zonas verdes do Vale do Infulene, desde 1980 até à actualidade, evidenciando profundas alterações no significado e na função desses espaços. Inicialmente dominadas por práticas agrícolas de pequena escala, sustentadas por comunidades locais, estas áreas foram progressivamente perdendo capacidade produtiva em virtude da escassez de apoio técnico, das dificuldades de acesso a insumos, das limitações nos circuitos de comercialização e da crescente pressão urbana. Com o avanço do crescimento urbano formal e informal, territórios anteriormente caracterizados por usos rurais e agro-pecuários passaram a integrar a malha urbana de Maputo e das zonas de expansão da Matola (Martinho, 2023).

Um dos aspectos centrais identificados por Martinho (2023) refere-se ao papel ambíguo do Estado na gestão da terra. Apesar da existência de políticas agrárias e de um quadro legal que reconhece o uso tradicional e comunitário da terra, a aplicação prática dessas normas tem sido fragmentada e desigual. Factores como os efeitos prolongados da guerra civil, a intensificação da migração interna e as fragilidades administrativas e fiscais do período pós-conflito condicionaram a capacidade de intervenção estatal. Como consequência, muitas zonas verdes foram informalmente loteadas e ocupadas por habitações desprovidas de planeamento e infra-estruturas, resultando na degradação ambiental, no aumento dos riscos ecológicos e em tensões sociais entre residentes antigos e novos ocupantes.

Para os agricultores tradicionais, a informalidade fundiária traduz-se não apenas em insegurança jurídica, mas também em sérias limitações no acesso ao crédito, aos mercados formais e às tecnologias agrícolas modernas (Martinho, 2023). O autor defende, por isso, a necessidade de uma redefinição do papel do Estado, que passe a assumir igualmente funções de apoio e facilitação, nomeadamente através da assistência técnica, de incentivos económicos e da promoção de práticas agrícolas sustentáveis, mesmo em contextos urbanos.

De forma complementar, Maxaieie (2024) centra a sua análise no bairro de São Dâmaso, na cidade da Matola, no período compreendido entre 2000 e 2010, examinando os processos de venda informal de lotes de terra. A autora demonstra que a expansão da informalidade fundiária

foi impulsionada pela fraca fiscalização, pela limitada capacidade técnica das autoridades locais e pela vulnerabilidade económica de grande parte da população residente. Neste bairro, os loteamentos foram estabelecidos à margem dos instrumentos de planeamento urbano, sem observância de critérios básicos como vias de acesso, drenagem, abastecimento de água e ordenamento habitacional, o que originou múltiplos constrangimentos para os moradores (Maxaieie, 2024).

Maxaieie (2024) evidencia ainda que muitos residentes adquiriram terrenos com base em contratos informais ou simples acordos verbais, sem qualquer registo oficial ou atribuição do DUAT. Esta situação gerou elevada insegurança quanto à posse da terra, expondo famílias que investiram na construção ou melhoria das suas habitações ao risco de desapropriação e a conflitos fundiários. O estudo revela também desigualdades internas no próprio mercado informal, em que indivíduos com maior capacidade financeira ou melhores redes de contacto local tendiam a obter lotes em localizações mais vantajosas, enquanto os grupos economicamente vulneráveis eram relegados para áreas periféricas, ambientalmente frágeis e com fraca provisão de infra-estruturas.

Estas análises encontram respaldo teórico nos contributos de Jeque (2004), que argumenta que a informalidade fundiária em Moçambique resulta do desfasamento estrutural entre o quadro legal da terra, as práticas sociais de apropriação do espaço e a limitada capacidade do Estado para regular eficazmente o território. Segundo o autor, a terra, embora pertença juridicamente ao Estado, é socialmente apropriada através de normas consuetudinárias, relações de poder locais e estratégias de sobrevivência urbana, sobretudo em contextos marcados pela pobreza e pelo rápido crescimento demográfico (Jeque, 2004). Esta perspectiva permite compreender o mercado informal de terras não apenas como uma irregularidade legal, mas como uma resposta social às fragilidades institucionais e às insuficiências das políticas urbanas.

#### **2.4.1. Comparações e Lições Emergentes**

Embora Martinho e Maxaieie enfoquem períodos distintos, bem como tipos de uso do solo ligeiramente diferentes (uso verde/agro-pecuário vs. loteamento residencial informal), ambas as investigações se cruzam em várias dimensões relevantes para o entendimento do mercado informal de terras:

- ✓ Descompasso entre legislação formal e prática social. Tanto em Martinho quanto em Maxaieie, há clara evidência de que leis como a Lei de Terras de 1997, regulamentos e planos urbanos existem, mas enfrentam dificuldades sérias de aplicação. A burocracia, a limitação de recursos institucionais e a falta de fiscalização emergem como causas comuns para a continuidade da informalidade.
- ✓ Aspectos de desigualdade e exclusão. Ambos os estudos mostram que grupos vulneráveis económicos, sociais ou geograficamente são aqueles que mais sofrem os impactos negativos da informalidade. A insegurança jurídica, o acesso desigual à infra-estrutura e a localização desfavorável dos lotes informais são temas recorrentes.
- ✓ Riscos ambientais e à qualidade de vida urbana. No Vale do Infulene, como documentado por Martinho, áreas verdes foram consumidas, levando a problemas de drenagem, erosão, perda de capacidade de absorção de cheias. Em São Dâmaso, Maxaieie mostra como a ocupação sem planeamento agrava deficiências em infra-estruturas básicas, tornando os moradores vulneráveis a desastres urbanos e condições insalubres.
- ✓ Importância da intervenção pública integrada. Ambos os autores apontam que apenas reformas legais ou políticas pontuais não bastam. É necessária uma actuação do Estado que combine acções regulatórias, apoio técnico, melhoria de infra-estrutura, programas de sensibilização comunitária, e, acima de tudo, maior articulação entre órgãos institucionais.

#### **2.4.2. Contribuição ao Presente Estudo**

A análise desses trabalhos fornece vários subsídios para o presente estudo sobre o Bairro Samora Machel:

- ✓ Primeiro, oferecem uma base histórica e contextual para compreender como a informalidade fundiária se desenvolve ao longo do tempo, não sendo apenas fenómeno recente, mas resultado de transformações sociais, políticas e económicas sustentadas.
- ✓ Segundo, mostram quais são os mecanismos pelos quais a informalidade afecta directamente a segurança de posse, a qualidade de infra-estrutura, a inclusão social e o acesso a serviços públicos todos factores centrais para avaliar implicações socioeconómicas.
- ✓ Terceiro, os estudos apontam lacunas institucionais e legais que persistem: necessidade de simplificação dos procedimentos, de melhoria no registro fundiário, de maior

transparência institucional; lições que podem ser incorporadas em recomendações estratégicas para Samora Machel.

- ✓ Quarto, promovem uma reflexão sobre as assimetrias internas nas comunidades informais tanto geográficas quanto socioeconómicas que podem ser determinantes para a forma como políticas de regularização fundiária serão executadas ou rejeitadas.

### **2.4.3. Sugestões para Integração de Políticas Agrárias e Urbanas**

Uma das principais lições que emerge da comparação entre Martinho (2023) e Maxaieie (2024) é a necessidade de superar a dicotomia tradicional entre políticas agrárias (voltadas para áreas rurais ou agrícolas) e políticas urbanas. À medida que a expansão urbana atinge antigas zonas agrícolas ou verdes, como no Vale do Infulene, torna-se essencial que intervenções sejam planejadas não apenas para conter a informalidade, mas para reconciliar os usos do solo: assegurar que áreas verdes cumpram funções ecológicas, garantir que agricultores urbanos sejam integrados nos processos de regulação territorial, e que a urbanização ocorra de forma ordenada, com infra-estrutura desde o início.

Outra sugestão é que os instrumentos de política fundiária como emissão de DUATs, regularização, cadastro sejam flexível e adaptados às realidades locais. Por exemplo, processos diferenciados para ocupantes de boa fé, mediadores comunitários ou com reconhecimento informal podem funcionar como pontes para formalização, reduzindo o custo, a burocracia e aumentando a confiança institucional.

### **CAPITULO III: IMPLICAÇÕES SOCIOECONÔMICAS DO MERCADO INFORMAL DE TERRAS NO BAIRRO DE NDLAVELA**

Este capítulo apresenta e discute os resultados com base na interpretação inicial dos dados obtidos através das técnicas de entrevista e consulta documental. A análise permitiu compreender o funcionamento do mercado informal de terras, a eficácia limitada das políticas públicas e as estratégias possíveis para a regularização fundiária. Apesar de constrangimentos, como a confusão na designação territorial do bairro Ndlavela, os resultados reflectem com fidelidade a realidade vivida pelas comunidades estudadas.

A interpretação dos dados recolhidos ao longo deste estudo seguiu uma abordagem qualitativa e quantitativa combinada, com ênfase na codificação temática dos conteúdos obtidos através das entrevistas, questionários e observações directas. O processo de análise dos dados foi estruturado com base em três categorias analíticas, cada uma das quais corresponde directamente a um dos objectivos da pesquisa. Estas categorias permitiram organizar o material empírico e dar sentido às informações de forma sistemática, garantindo a coerência entre os objectivos propostos e os resultados alcançados.

Para a organização e análise dos dados, foram definidos códigos específicos que identificam os diferentes grupos de entrevistados. O código MRD foi utilizado para os moradores, representando o grupo de residentes entrevistados de forma individual, cujos relatos forneceram uma compreensão detalhada das formas de acesso à terra, das condições de vida e das percepções sobre a regularização fundiária. O código LDC foi atribuído às lideranças comunitárias, que desempenham papéis importantes na mediação de conflitos, acesso ao solo e comunicação entre os moradores e as autoridades. Os técnicos do conselho municipal foram identificados com o código TCM, oferecendo uma perspectiva institucional e técnica sobre o ordenamento territorial e os desafios enfrentados na implementação de políticas públicas. Por fim, o questionário aplicado aos residentes foi codificado como RDAI, referindo-se às respostas dos habitantes inquiridos, e permitiu a quantificação de percepções e práticas recorrentes entre a população.

A codificação dos dados permitiu extrair significados relevantes através da análise de padrões recorrentes nos discursos e respostas, os quais foram agrupados em três categorias principais, correspondentes aos três objectivos específicos da investigação:

- ✓ Categoria 1: Características do Mercado Informal de Terras (Objectivo: Identificar as principais características do mercado informal de terras na área em estudo);
- ✓ Categoria 2: Eficácia das Políticas Públicas de Ordenamento Territorial (Objectivo: Descrever a eficácia das políticas públicas de ordenamento territorial na mitigação da informalidade no uso do solo);
- ✓ Categoria 3: Estratégias para Regularização Fundiária e Melhoria Socioeconómica (Objectivo: Propor estratégias para a regularização fundiária e melhoria das condições socioeconómicas da comunidade).

Durante a recolha e análise dos dados, alguns constrangimentos metodológicos e contextuais foram identificados. Um dos mais significativos ocorreu durante as entrevistas com os técnicos do conselho municipal (TCM), quando se constatou que o chamado “bairro Samora Machel” não existe oficialmente. Segundo as autoridades municipais, esta designação não consta dos registos administrativos e cartográficos do município. A área em questão é, na verdade, parte integrante do bairro Ndlavela. O nome "Samora Machel" é utilizado pelos moradores apenas por proximidade geográfica com uma escola que leva o nome do antigo presidente moçambicano. Esta constatação exigiu uma revisão da delimitação territorial do estudo, uma vez que a população inquirida faz referência a um espaço que, para fins administrativos, é reconhecido de forma diferente pelo poder público.

Este episódio evidenciou uma das principais fragilidades na gestão urbana: a falta de alinhamento entre o conhecimento oficial (técnico) e o conhecimento local (popular). Enquanto o Estado trabalha com delimitações formais, os moradores organizam-se com base em referências práticas e simbólicas do seu quotidiano. Tal desencontro tem implicações directas na eficácia das políticas de ordenamento e de regularização fundiária, pois muitas vezes os projectos governamentais não reconhecem as formas de organização territorial utilizadas pela população.

Outro constrangimento relevante foi a resistência inicial por parte de alguns moradores em participar nas entrevistas, motivada por receios de que os dados pudessem ser usados para ações repressivas, como despejos ou fiscalizações. Esta desconfiança foi superada graças à mediação de líderes comunitários (LDC), que facilitaram o acesso às famílias e ajudaram a criar um ambiente de confiança. Ainda assim, é importante reconhecer que esta dinâmica pode ter influenciado a

forma como algumas respostas foram dadas, sendo necessário manter uma postura crítica durante a interpretação dos resultados.

No entanto, apesar dos desafios enfrentados, foi possível realizar a colecta de dados com rigor e profundidade suficientes para permitir uma análise representativa das condições reais vividas pelas comunidades estudadas. As três categorias analíticas mercado informal, políticas públicas e estratégias de regularização estruturaram a organização dos resultados e permitiram uma leitura coerente das dinâmicas territoriais em jogo.

### **3.1. Mercado Informal de Terras: Características e Dinâmicas em Ndlavela**

No Bairro de Ndlavela, localizado na periferia da cidade de Maputo, o fenómeno do mercado informal de terras segue padrões semelhantes aos observados em outros centros urbanos moçambicanos, embora apresente especificidades relacionadas à sua localização e à pressão demográfica crescente. O rápido crescimento populacional e a procura por habitação têm impulsionado a proliferação de práticas informais de compra, venda e ocupação de terrenos, frequentemente mediadas por líderes comunitários e intermediários locais (Machava, 2023).

De acordo com estudos sobre o urbanismo periférico em Maputo, o aumento das transacções informais em Ndlavela está fortemente ligado à limitação de alternativas formais acessíveis, aos custos elevados do processo de obtenção do DUAT e à falta de clareza na aplicação da Lei de Terras (Lei n.º 19/97) (Cumbane & Zavale, 2020). A informalidade, nesse contexto, constitui uma estratégia de sobrevivência urbana utilizada pelas populações de baixa renda que buscam assegurar um espaço para habitação, mesmo sem respaldo jurídico.

As consequências desse processo são múltiplas. A insegurança fundiária permanece uma das principais preocupações, pois muitos moradores vivem sob constante risco de despejo ou de conflitos de posse. Além disso, a ocupação desordenada dificulta o planeamento urbano e agrava problemas ambientais, como a poluição dos solos e a impermeabilização do terreno, especialmente nas zonas próximas às vias principais e às margens de cursos de água (Nhantumbo, 2021).

A falta de infraestrutura básica também é um reflexo directo da informalidade fundiária. Grande parte das áreas de Ndlavela carece de saneamento adequado, drenagem e acesso regular à água

potável, o que compromete as condições de vida e perpetua desigualdades socioespaciais. Como salienta Muanantatha (2022), “a ausência de planificação urbana inclusiva tem transformado Ndlavela num espaço de contrastes, onde o crescimento populacional supera a capacidade institucional de gestão territorial” (p. 47).

Assim, o mercado informal de terras em Ndlavela reflecte um dilema urbano que combina factores socioeconómicos, políticos e administrativos. Ao mesmo tempo em que representa uma solução prática para famílias excluídas do sistema formal, este fenómeno desafia as autoridades a repensar políticas de ordenamento e de regularização fundiária, promovendo uma urbanização mais equitativa e sustentável

### **3.2. Características do Mercado Informal de Terras**

O mercado informal de terras em Moçambique constitui um dos fenómenos urbanos mais complexos e persistentes, caracterizado pela coexistência de normas tradicionais e legislação estatal. Apesar do quadro jurídico estabelecido pela Lei de Terras n.º 19/97 e pelo Regulamento de Terras de 2006, observa-se que, na prática, a aquisição e o uso da terra seguem caminhos paralelos ao sistema formal. A Constituição da República de Moçambique (2004) reconhece a terra como propriedade do Estado, garantindo, porém, aos cidadãos o direito de uso e aproveitamento (DUAT) mediante ocupação de boa-fé, herança ou autorização administrativa.

Os resultados do trabalho de campo revelam que o acesso à terra ocorre predominantemente por vias informais, sustentadas por relações de confiança e reconhecimento social. *“Comprei o meu terreno em 2016, de um vizinho que já vivia aqui há muitos anos. Fizemos um papel escrito à mão com duas testemunhas, mas nunca fui ao município. Aqui quase ninguém tem DUAT”* (MRD\_08). Esse depoimento reflecte uma prática recorrente, em que as transacções são legitimadas socialmente, mas sem valor jurídico perante o Estado.

Contudo, a ausência do DUAT não implica, necessariamente, ilegalidade nem impede o uso da terra. O artigo 12 da Lei de Terras n.º 19/97 reconhece o direito de uso e aproveitamento pela ocupação conforme os costumes e práticas locais, desde que essa ocupação seja pacífica e de boa-fé. Já o artigo 13 equipara o DUAT obtido por ocupação ou herança ao concedido formalmente, assegurando a protecção jurídica dos ocupantes legítimos. Assim, a legislação moçambicana

incorpora os princípios do direito consuetudinário, valorizando a legitimidade comunitária na posse da terra.

Os dados empíricos confirmam a predominância da informalidade no processo de acesso à terra, com grande parte dos moradores adquirindo os terrenos por compra informal, herança ou doação.

*Tabela 1. Formas de acesso à terra pelos moradores entrevistados (RDAI)*

<b>Forma de acesso à terra</b>	<b>Frequência</b>	<b>Porcentagem</b>
<i>Compra informal (sem DUAT)</i>	54	72%
<i>Herança familiar</i>	10	13%
<i>Doação por terceiros</i>	5	6%
<i>Outros (troca, empréstimo, etc.)</i>	6	9%

*Fonte: Dados do inquérito RDAI, 2025*

A tabela 1 demonstra que o mercado informal de terras é amplamente sustentado por mecanismos de regulação comunitária. A ausência de documentação formal não impede a ocupação, mas gera vulnerabilidade jurídica, especialmente quando há mudança de uso do terreno como a conversão de um espaço residencial em comercial ou sua venda a terceiros situações que exigem regularização legal junto às autoridades. O problema central, portanto, não reside na inexistência do DUAT, mas na insegurança jurídica resultante da falta de reconhecimento formal dessas ocupações.

*“Depois que meu marido faleceu, começaram os problemas. Os irmãos dele dizem que o terreno não é meu porque não está no meu nome”* (MRD\_14). Esse relato exemplifica o tipo de conflito mais recorrente nas comunidades as disputas familiares relacionadas à sucessão da posse e evidencia a fragilidade dos mecanismos de formalização.

As lideranças comunitárias (LDC) desempenham um papel essencial na mediação de disputas e na gestão cotidiana da terra. *“Quando há disputa por limites ou vendas duplicadas, chamamos para resolver. Tentamos seguir os costumes locais, mas sem documentos oficiais fica difícil garantir alguma coisa”* (LDC\_03). Essas lideranças funcionam como árbitros locais,

reconhecidos pela comunidade, mas carecem de respaldo institucional que legitime suas decisões perante o Estado.

Os técnicos do conselho municipal (TCM) reconhecem as limitações do poder público em responder à demanda por regularização: “A maioria dessas áreas nunca passou por um processo de parcelamento. As pessoas ocupam primeiro e depois querem regularizar” (TCM\_02). A ausência de parcelamento urbano e de infra-estrutura básica torna o processo de regularização demorado e oneroso, restringindo o acesso dos mais pobres à formalidade.

O levantamento físico dos assentamentos demonstra a ausência de planeamento urbano, com ruas desorganizadas e lotes demarcados de forma improvisada. “A gente marcou o terreno com pneus velhos e galhos. Quando chove, até as divisões somem” (MRD\_11).

Tabela 2. Condições observadas nos assentamentos estudados

<i>Elemento observado</i>	<i>Situação predominante</i>	<i>Percentagem aproximada</i>
<i>Ruas definidas e acessíveis</i>	Poucas	20%
<i>Infra-estrutura básica (água, luz, drenagem)</i>	Escassa	15%
<i>Terrenos demarcados formalmente</i>	Raros	8%
<i>Ocupação espontânea sem planeamento</i>	Generalizada	85%

Fonte: Observação directa e entrevistas, 2025.

Os dados da tabela 2 ilustram a relação directa entre informalidade e precariedade urbana. A ausência de infra-estrutura básica e de delimitação formal dificulta a implementação de políticas públicas e aumenta o risco de conflitos fundiários.

A literatura especializada, como o estudo *Gestão dos Solos Urbanos e Desenvolvimento Municipal em Moçambique*, indica que a persistência do mercado informal resulta, em grande medida, da desarticulação entre o sistema consuetudinário e o aparato estatal. O reconhecimento da ocupação de boa-fé é garantido pela lei, mas o processo administrativo para emissão do DUAT continua inacessível à maioria dos cidadãos devido a custos, burocracia e falta de informação.

Dessa forma, o mercado informal de terras revela não apenas a insuficiência do Estado em assegurar o ordenamento territorial, mas também a capacidade das comunidades de desenvolver mecanismos próprios de regulação. Ainda que esses mecanismos garantam certa estabilidade social, a ausência de reconhecimento jurídico os torna vulneráveis a intervenções externas e mudanças no uso do solo. Portanto, compreender a dinâmica do mercado informal de terras é essencial para propor soluções de regularização que conciliem o direito consuetudinário com os instrumentos legais, assegurando a inclusão social e a justiça fundiária nas áreas urbanas moçambicanas.

### **3.3. Eficácia das Políticas Públicas de Ordenamento Territorial**

A Lei de Terras n.º 19/97 e o Regulamento de Solos Urbanos de 2006 estabelecem um quadro jurídico sólido para a gestão e o uso racional da terra, com o objectivo de garantir a segurança de posse e promover o ordenamento territorial em Moçambique. No entanto, a análise dos dados de campo evidencia uma grande distância entre o que está previsto na legislação e a sua efectiva implementação. Essa discrepância decorre, sobretudo, da insuficiência institucional, da limitação de recursos e da falta de coordenação entre os diferentes níveis de governo e atores locais.

Os técnicos municipais (TCM) reconhecem que os instrumentos legais são adequados, mas de difícil execução. *“Temos planos desenhados, mas sem financiamento não conseguimos sair do papel”* (TCM\_01). A declaração reflecte um problema recorrente: a elaboração de planos de ordenamento territorial sem a correspondente capacidade técnica e financeira para implementá-los. Assim, o planeamento urbano acaba reduzido a documentos formais que raramente se traduzem em intervenções concretas.

Por sua vez, as lideranças comunitárias (LDC) relataram uma ausência de acompanhamento contínuo por parte das autoridades estatais. *“Já tivemos visitas de técnicos dizendo que iam fazer levantamento para regularizar, mas depois nunca mais voltaram”* (LDC\_02). Esse tipo de situação reforça a percepção de abandono e contribui para que a população continue a recorrer a práticas informais como meio de assegurar a posse e o uso da terra.

O processo formal de obtenção do DUAT o Direito de Uso e Aproveitamento da Terra é reconhecido pelos técnicos e pelos moradores como excessivamente moroso e burocrático.

Envolve várias etapas que, embora necessárias para garantir a legalidade, acabam por excluir grande parte da população devido à falta de informação, recursos e apoio institucional.

Etapas do processo formal de obtenção do DUAT:

1. Requerimento formal ao Estado;
2. Levantamento topográfico e demarcação do terreno;
3. Consulta comunitária para verificar a inexistência de conflitos;
4. Parecer técnico e administrativo;
5. Emissão do título de DUAT.

Esse percurso, além de complexo, é frequentemente interrompido por limitações financeiras e técnicas. Muitos cidadãos não têm meios para custear as medições e as taxas administrativas, e os serviços municipais carecem de técnicos qualificados para acompanhar os pedidos.

*Tabela 3. Principais obstáculos na obtenção do DUAT*

<i>Obstáculo identificado</i>	<i>Frequência relativa</i>	<i>Observação</i>
<i>Custos elevados do processo</i>	65%	Inclui medições e taxas
<i>Falta de informação e orientação</i>	60%	Moradores desconhecem os trâmites
<i>Burocracia excessiva</i>	55%	Processo demorado e centralizado
<i>Ausência de técnicos qualificados</i>	40%	Deficiência de pessoal nos municípios
<i>Conflitos de limites ou sobreposição de terrenos</i>	25%	Falta de cadastro actualizado

*Fonte: Entrevistas TCM e RDAI, 2025.*

A tabela 3 evidencia que os custos financeiros e a falta de informação são os principais entraves à formalização da posse da terra. A burocracia e a escassez de técnicos especializados agravam o problema, perpetuando a dependência das práticas informais. Para os moradores, a regularização é vista como um processo distante, acessível apenas a quem possui recursos e contactos administrativos.

O Regulamento de Ordenamento Territorial estabelece que a demarcação e o parcelamento urbano devem anteceder a regularização. Contudo, essa exigência raramente é cumprida, uma vez que a maioria das áreas informais carece de infra-estrutura e delimitação técnica. *“Não podemos parcelar onde as casas já foram construídas sem plano. Isso exige reassentamento e investimento que o município não consegue suportar”* (TCM\_03). Assim, o sistema torna-se paradoxal: a regularização depende do parcelamento, mas o parcelamento é inviável sem regularização prévia.

Esse ciclo de informalidade reproduz-se de forma contínua. A população ocupa terrenos sem título, constrói habitações e, posteriormente, solicita a legalização. Como o Estado não dispõe de recursos para acompanhar o ritmo da expansão urbana, o ordenamento territorial transforma-se em um processo reactivo, centrado em remediar situações já consolidadas em vez de planificar o crescimento urbano.

Estudos como o de Cruzeiro do Sul (2020) confirmam essa fragilidade institucional, destacando que, embora o arcabouço legal reconheça o direito de ocupação e o DUAT por boa-fé, a capacidade de implementação das políticas públicas é limitada. A ausência de um cadastro actualizado, a sobreposição de competências entre os órgãos estatais e a fragmentação das políticas de habitação e urbanismo comprometem a eficácia das acções de regularização.

Além disso, os técnicos entrevistados ressaltaram a necessidade de reformas administrativas que simplifiquem os processos e descentalizem as decisões, aproximando o Estado das comunidades. *“Se o município tivesse autonomia para emitir DUATs locais, muita gente já estaria regularizada”* (TCM\_04). Essa proposta reflecte um consenso entre os agentes locais sobre a urgência de reformular os procedimentos, de modo a torná-los mais acessíveis e adaptados à realidade das comunidades urbanas.

Portanto, a eficácia das políticas públicas de ordenamento territorial em Moçambique depende de uma actuação mais coordenada entre o Estado, os municípios e as comunidades locais. É fundamental que os instrumentos legais deixem de ser apenas normas formais e passem a integrar estratégias práticas de gestão fundiária, capazes de articular o direito consuetudinário e o sistema estatal. Somente com essa integração será possível transformar o ordenamento territorial em um instrumento real de inclusão social, segurança de posse e desenvolvimento urbano sustentável.

## Estratégias para Regularização Fundiária e Melhoria Socioeconómica

A superação da informalidade fundiária em Moçambique exige uma abordagem integrada, que articule simplificação legal, inclusão social e planeamento urbano participativo. A Lei de Terras n.º 19/97, especialmente em seus artigos 12 e 13, fornece uma base jurídica sólida, reconhecendo o direito de uso e aproveitamento da terra por ocupação de boa-fé, herança ou autorização administrativa, conferindo legitimidade aos ocupantes informais, desde que respeitados os critérios de boa-fé e ausência de conflitos.

Uma das estratégias centrais consiste em simplificar o processo de emissão do DUAT, tornando-o ágil, acessível e descentralizado. Para isso, devem ser definidos critérios claros de elegibilidade, como tempo mínimo de ocupação, uso pacífico da terra, interesse público e inexistência de litígios. A simplificação administrativa visa reduzir os custos, diminuir a burocracia e aproximar o Estado das comunidades.

*Tabela 4. Propostas de mecanismos simplificados para emissão de DUAT*

<b>Mecanismo proposto</b>	<b>Objectivo</b>	<b>Responsável sugerido</b>
<i>Campanhas móveis de Registro comunitário</i>	Reduzir custos e deslocamentos	Municípios e ONGs
<i>Uso de mapas participativos</i>	Identificar ocupações legítimas	Técnicos e lideranças locais
<i>Desburocratização do cadastro</i>	Agilizar a tramitação	Governo municipal
<i>Emissão provisória de DUAT simplificado</i>	Garantir segurança imediata	Estado e Ministério da Terra

*Fonte: Elaboração própria com base em entrevistas e literatura, 2025.*

Além da regularização formal, é essencial que essa acção seja acompanhada por investimentos em infra-estrutura básica, incluindo abastecimento de água, energia eléctrica, drenagem e vias de circulação. Tais investimentos conferem legitimidade às áreas regularizadas, melhoram a qualidade de vida dos moradores e incentivam a inclusão urbana. “*Aqui não temos água canalizada, nem luz legal. Mesmo com casa construída, parece que ainda estamos invisíveis para o governo*” (MRD\_09).

Outra dimensão estratégica é a sensibilização e informação comunitária. Campanhas educativas devem ser implementadas por meio de rádios locais, escolas e reuniões públicas, com apoio das lideranças comunitárias (LDC). A falta de conhecimento sobre os direitos fundiários e os procedimentos para obtenção do DUAT é um dos principais entraves para a regularização. *“Muita gente aqui não sabe nem o que é DUAT, acham que é só quem tem dinheiro que consegue”* (LDC\_04).

O apoio técnico e jurídico gratuito ou subsidiado é igualmente necessário. Parcerias com universidades, organizações da sociedade civil e centros de assistência jurídica podem orientar os moradores sobre como formalizar a posse, reduzindo a dependência de intermediários e evitando conflitos. *“Tem gente que quer legalizar, mas não tem como pagar agrimensor, advogado, nem sabe por onde começar”* (RDAI\_21).

A coordenação interinstitucional também é fundamental. A ausência de articulação entre órgãos municipais, técnicos de cadastro e comunidades limita a eficácia das políticas de regularização. *“Cada instituição vem com uma proposta diferente, mas no fim ninguém dá seguimento. Falta um plano claro e conjunto”* (TCM\_02). A definição de papéis, responsabilidades e mecanismos de financiamento compartilhados permite maior eficiência e continuidade das acções.

Por fim, recomenda-se a monitoria e avaliação periódica das políticas e instrumentos de ordenamento territorial, utilizando indicadores que acompanhem o progresso da regularização e os impactos socioeconómicos.

*Tabela 5. Indicadores propostos para monitoria da regularização fundiária*

<b><i>Indicador</i></b>	<b><i>Unidade de medida</i></b>	<b><i>Periodicidade de avaliação</i></b>
<i>Número de DUAT emitidos</i>	Total anual	Anual
<i>Porcentagem de áreas demarcadas</i>	% do território urbano	Semestral
<i>Conflitos fundiários resolvidos</i>	Casos solucionados	Trimestral
<i>Infra-estrutura instalada após regularização</i>	Nº de projectos concluídos	Anual

*Fonte: Elaboração própria, 2025.*

A análise desses indicadores permite identificar falhas, ajustar procedimentos e avaliar a efectividade das políticas públicas, assegurando que a regulamentação fundiária não seja apenas formal, mas tenha impacto real na vida das comunidades.

É importante destacar que a ausência do DUAT não invalida o direito de uso da terra, mas limita a protecção jurídica, tornando os ocupantes vulneráveis especialmente diante de mudanças no uso do solo. Quando um terreno residencial é transformado em área comercial ou vendido sem reconhecimento legal, os ocupantes informais podem perder seus espaços para o Estado ou para detentores de DUAT formal.

Portanto, a efectividade do ordenamento territorial depende de políticas integradas, participativas e transparentes, que combinem reconhecimento consuetudinário, simplificação legal, inclusão urbana e investimentos estruturais. Somente dessa forma será possível garantir o direito à terra de maneira justa, segura e sustentável em Moçambique, promovendo não apenas a regularização fundiária, mas também a melhoria socioeconómica das comunidades urbanas informais.

## **CAPITULO IV: CONCLUSÃO**

O presente trabalho teve como objectivo geral analisar as implicações socioeconómicas do mercado informal de terras no Bairro Ndlavela, na Matola, entre 2013 e 2024. Para atingir esse propósito, foram definidos três objectivos específicos, cujos resultados permitiram as seguintes conclusões:

Para o primeiro objectivo específico, que consistiu em identificar as principais características do mercado informal de terras na área em estudo, conclui-se que este mercado é marcado por práticas informais de acesso e uso do solo, como a compra de terrenos a moradores ou intermediários sem respaldo legal, a ocupação espontânea e a utilização de documentos não oficiais, como contratos manuscritos e testemunhos verbais. Estas práticas reflectem a ausência de mecanismos formais de regulação e a fragilidade institucional na gestão do solo urbano. A falta de delimitação clara dos lotes, a inexistência de infra-estrutura básica e o receio constante de perda de posse por parte dos moradores são elementos que reforçam a precariedade e a insegurança jurídica associadas a esse tipo de mercado. Apesar de a Constituição e a Lei de Terras reconhecerem direitos adquiridos por ocupação ou herança, observa-se uma discrepância significativa entre o que está previsto na legislação e o que é praticado na realidade local.

Relativamente ao segundo objectivo específico, que visava descrever a eficácia das políticas públicas de ordenamento territorial na mitigação da informalidade no uso do solo, conclui-se que tais políticas, embora respaldadas por um quadro legal estruturado, têm demonstrado fraca capacidade de intervenção nas áreas informais. A aplicação das normas legais é dificultada por factores como insuficiência de recursos humanos e financeiros, fraca coordenação entre os órgãos competentes, limitações técnicas e administrativas, e pouca presença efectiva do Estado nas comunidades periféricas. A actuação institucional revela-se esporádica e muitas vezes simbólica, o que contribui para a manutenção de um ambiente de desconfiança por parte da população e reforça a prevalência da informalidade. Como resultado, a legislação vigente não tem conseguido, de forma sistemática, reduzir as desigualdades no acesso à terra nem garantir segurança de posse à maioria dos residentes.

No que diz respeito ao terceiro objectivo específico, que consistiu em propor estratégias para a regularização fundiária e a melhoria das condições socioeconómicas da comunidade, conclui-se

que é possível desenvolver acções integradas que associem o reconhecimento jurídico dos direitos de ocupação à promoção do desenvolvimento urbano e social. Entre as estratégias identificadas destacam-se: a simplificação dos processos de emissão do DUAT para ocupantes de boa fé; a inclusão de investimentos em infra-estrutura básica como parte do processo de regularização; a realização de campanhas de informação e sensibilização sobre os direitos fundiários; a disponibilização de apoio técnico e jurídico às famílias de baixa renda; e a criação de mecanismos eficazes de articulação entre as instituições públicas, as comunidades locais e a sociedade civil. Tais estratégias podem contribuir não apenas para a formalização do uso da terra, mas também para a melhoria das condições de vida da população residente.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Barros, R. P. (2018). Desigualdade e mercado informal de trabalho. *Estudos Econômicos*, 48(2), 221–239.
- Camponeses contra venda de suas terras. (2024). *Jornal Domingo*. Recuperado de <https://www.jornaldomingo.co.mz/sociedade/camponeses-contra-venda-de-suas-terras/>
- Carvalho, R. S., & Almeida, M. J. (2019). O mercado informal de terras e os desafios da regularização fundiária. *Revista Direito e Território*, 11(2), 44–59.
- Chilungo, G. (2020). *Gestão do uso da terra urbana e desafios da regularização da posse em Moçambique*. Maputo: Escolar Editora.
- Chissano, F. (2020). *Análise de conjuntura do governo Chissano: transições domésticas e pragmatismo econômico*. Universidade Eduardo Mondlane. Recuperado de [https://www.academia.edu/106314493/Analise de Conjuntura do Governo Chissano](https://www.academia.edu/106314493/Analise_de_Conjuntura_do_Governo_Chissano)
- Constituição da República de Moçambique. (2004). *Assembleia da República*.
- Decreto nº 23/2008, de 1 de Agosto. (2008). *Regulamento da Lei de Planeamento Territorial*. Conselho de Ministros.
- Decreto nº 60/2006, de 26 de Dezembro. (2006). *Regulamento do Solo Urbano*. Conselho de Ministros.
- Domingos, D. J. (2019). *Impacto da violência militar na localidade de Chuala após o período eleitoral: uma análise sociopolítica*. Universidade Eduardo Mondlane. Recuperado de [https://www.academia.edu/88965957/MONOGRAFIA\\_Domingos\\_Vasco\\_ACTUALIZADO](https://www.academia.edu/88965957/MONOGRAFIA_Domingos_Vasco_ACTUALIZADO)
- Fadda, M. (2024). *Urban planning in a context of rapid urban growth: A large scale review of urban plans in Africa*. arXiv

- Fernandes, E. (2002). *Direito urbanístico e mercado informal de terras*. Ed. PUC Minas.
- Gil, A. C. (2019). *Métodos e técnicas de pesquisa social*. 7. ed. São Paulo: Atlas.
- INE – Instituto Nacional de Estatística (2021). *Estatísticas populacionais de Maputo 2021*.
- Jeque, C. J. (2004). *Terra, poder e desenvolvimento urbano em Moçambique*. Maputo  
Dissertação de mestrado, Universidade Eduardo Mondlane, Maputo.
- Langa, E. (2022). *Análise de conjuntura do governo Chissano: transições domésticas e pragmatismo econômico*. Universidade Eduardo Mondlane. Recuperado de [https://www.academia.edu/106314493/Analise\\_de\\_Conjuntura\\_do\\_Governo\\_Chissano](https://www.academia.edu/106314493/Analise_de_Conjuntura_do_Governo_Chissano)
- Lei nº 19/97, de 1 de Outubro. (1997). *Lei de Terras*. Assembleia da República.
- Mabunda, A. M. (2022). *Mercado informal de terras e exclusão urbana: desafios do ordenamento em Moçambique*. Maputo: Centro de Estudos Urbanos.
- Mahumane, J. (2016). *Processos de urbanização e segregação sócio-espacial: O caso do Município da Matola* [Dissertação de mestrado, Universidade Eduardo Mondlane]. Repositório UEM.
- Maluene, D. M. (2018). *Género, acesso à terra e exclusão social nos espaços urbanos moçambicanos*. Maputo: Centro de Estudos Africanos.
- Marconi, M. A.; Lakatos, E. M. (2017). *Fundamentos de metodologia científica*. 8. ed. São Paulo: Atlas.
- Martinho, O. E. (2023). *O processo histórico de ocupação da terra nas zonas verdes: o caso Vale do Infulene (1980 até atualidade)* [Trabalho de fim de curso, Universidade Eduardo Mondlane].
- Maxaieie, A. S. (2024). *Implicações da venda informal de terra na cidade da Matola: História de expansão no bairro São Dâmaso (2000–2010)* [Trabalho de fim de curso, Universidade Eduardo Mondlane].

- Minayo, M. C. S. (2009). *O desafio do conhecimento: pesquisa qualitativa em saúde*. São Paulo: Hucitec.
- Moreira, G. T., & Batista, L. C. (2021). A informalidade na ocupação do solo urbano e seus impactos. *Cadernos de Geografia*, 31(2), 127–142.
- Oliveira, L. F., & Santos, M. E. (2019). Economia informal e os desafios da formalização no Brasil. *Revista Económica do Nordeste*, 50(3), 37–52.
- Pereira, T. L. (2021). A importância da formalidade para o desenvolvimento económico. *Revista de Políticas Públicas*, 25(1), 89–103.
- Plano de Estrutura Urbana da Matola. (2023). Recuperado de <https://pt.scribd.com/document/756171108/Plano-de-Estrutura-Urbana-Da-Matola>
- Política Nacional de Terras. (1995). Recuperado de [https://www.academia.edu/8264886/Governa%C3%A7%C3%A3o\\_e\\_Integridade\\_em\\_Mo%C3%A7ambique\\_2013\\_Cap%C3%ADtulo\\_10\\_](https://www.academia.edu/8264886/Governa%C3%A7%C3%A3o_e_Integridade_em_Mo%C3%A7ambique_2013_Cap%C3%ADtulo_10_)
- Regulamento de Terras. (2006). Recuperado de <https://vidanova.org.mz/2020/08/26/regime-da-propriedade-da-terra-em-mocambique/>
- Resolução nº 18/2007, de 30 de Maio. (2007). *Política de Ordenamento do Território*. Conselho de Ministros.
- Silva, A., & Cabral, J. (1996). *Planeamento na Administração Pública: Moçambique*. Scribd.
- Silva, J. R. (2018). A função social da terra e os desafios da política fundiária. *Revista de Direito Agrário*, 43(2), 55–70.
- Souza, M. A. (2017). O informal como categoria analítica da economia urbana. *Cadernos Metrópole*, 19(38), 391–411.
- Tavares, A. M. (2020). *Instituições e mercado: Fundamentos da economia brasileira*. Atlas.

## **1. Estrutura**

O trabalho foi dividido em cinco capítulos, organizados para garantir a coerência e o desenvolvimento lógico do estudo. O primeiro capítulo, que já está concluído, é a introdução, onde são apresentados o contexto do tema, a delimitação do problema de pesquisa, os objectivos geral e específicos, além da justificativa e importância do estudo. Esse capítulo tem como propósito situar o leitor sobre o ponto de partida da investigação e explicar a relevância da pesquisa. O segundo capítulo, também finalizado, consiste na revisão da literatura, na qual são discutidas as principais teorias, conceitos e contribuições de autores relevantes para o tema, proporcionando uma base teórica sólida para a análise dos dados. O terceiro capítulo, já estruturado, trata da metodologia, detalhando os procedimentos e técnicas adoptados na pesquisa, incluindo o tipo de abordagem, métodos de colecta e análise de dados, público-alvo e critérios de selecção da amostra. O quarto capítulo foi dedicado à descrição do local do estudo o quinto foi da apresentação dos resultados obtidos na pesquisa de campo, relacionando-os com o referencial teórico para uma análise crítica e coerente com os objectivos propostos; sua elaboração ocorrerá após a colecta dos dados

## **Apêndices**

## **Apêndice 01: Roteiro de entrevista semiestruturada direcionada aos moradores**

Saudações! Antes de iniciarmos, gostaria de explicar brevemente o propósito desta conversa. Estamos a realizar um estudo para compreender melhor como as famílias conseguiram os terrenos onde vivem, quais são as principais dificuldades que enfrentam na comunidade, e de que forma o governo ou outras instituições podem apoiar na melhoria das condições de vida.

O senhor / a senhora foi convidado(a) porque a sua experiência é importante para nos ajudar a conhecer a realidade vivida pelas pessoas que moram aqui. Todas as informações partilhadas serão tratadas com total sigilo e usadas apenas para fins de pesquisa.

A sua participação é totalmente voluntária. Pode escolher não responder a alguma pergunta se assim desejar, e pode parar a entrevista a qualquer momento. Não há respostas certas ou erradas o que queremos é ouvir o seu ponto de vista e a sua vivência.

Com a sua permissão, podemos começar a entrevista?

1. Pode contar como conseguiu o espaço onde construiu a sua casa?
2. Houve algum pagamento envolvido? A quem foi feito e como?
3. Que tipo de documento ou prova de posse o senhor/a senhora possui?
4. Já recebeu alguma visita ou informação por parte das autoridades sobre a situação do seu terreno?
5. Na sua opinião, o governo tem feito algo para melhorar o ordenamento da comunidade?
6. O que mudou na zona desde que começaram a falar de ordenamento ou requalificação?
7. Que tipo de ajuda gostaria de receber do governo ou de outras instituições para melhorar sua moradia?
8. Acha que seria útil um processo de regularização que desse um documento legal do terreno? Por quê?
9. Que sugestões daria às autoridades para melhorar a vida dos moradores desta zona?

## **Apêndice 2: Roteiro de entrevista semiestruturada para os líderes comunitários**

*Saudações! Esta entrevista faz parte de um estudo que procura compreender como se dá o acesso à terra nas comunidades informais, quais são os principais desafios enfrentados pelos moradores, e de que forma as autoridades e as próprias lideranças locais podem contribuir para melhorar a organização e as condições de vida nessas áreas.*

*Gostaríamos de ouvir a sua experiência como líder comunitário, conhecer a realidade local e reflectir, com base nas suas observações, sobre possíveis soluções. As informações partilhadas serão tratadas com total confidencialidade e usadas apenas para fins de investigação académica.*

*A sua participação é voluntária. Se em algum momento preferir não responder a uma pergunta, sinta-se à vontade. Podemos começar?*

1. Como normalmente as pessoas conseguem terrenos nesta comunidade?
2. Existem pessoas ou grupos que facilitam esse acesso? Como atuam?
3. Quais são os principais problemas que surgem por causa da informalidade na ocupação?
4. Que tipo de contacto já teve com instituições estatais em relação ao ordenamento territorial?
5. Algum projecto governamental já foi implementado aqui com esse foco? Quais foram os resultados?
6. Como a comunidade reage às intervenções das autoridades nestas questões?
7. Que iniciativas poderiam ser tomadas para organizar melhor o uso dos terrenos?
8. Há disponibilidade da comunidade em colaborar com processos de regularização fundiária?
9. Quais seriam, na sua visão, os passos mais importantes para melhorar a vida dos moradores?

### **Apêndice 03: Roteiro de entrevista semiestruturada a técnicos de município**

*Muito obrigado por aceitar participar desta entrevista. Este estudo procura compreender como os municípios têm lidado com os processos de ocupação informal do solo urbano, especialmente nas comunidades com crescimento espontâneo. Queremos recolher informações sobre a actuação institucional, os desafios enfrentados e as possíveis estratégias para melhorar o ordenamento territorial e as condições de vida nessas áreas.*

*A entrevista é confidencial, e suas respostas serão usadas apenas para fins académicos. Caso prefira não responder a alguma pergunta, fique à vontade. Podemos começar?*

1. Como as instituições públicas caracterizam o processo de ocupação informal nesta área?
2. Que factores mais contribuem para o crescimento do mercado informal de terras urbanas em Moçambique?
3. Há alguma forma de monitoramento ou levantamento sobre estas dinâmicas?
4. Que programas de ordenamento territorial foram implementados nesta região?
5. Como é avaliado o impacto dessas políticas na redução da informalidade?
6. Quais são as principais limitações enfrentadas pelas instituições na implementação dessas políticas?
7. Que medidas estão a ser estudadas ou aplicadas para promover a regularização fundiária em áreas ocupadas informalmente?
8. De que maneira se pode garantir que esses processos respeitem os direitos das famílias mais vulneráveis?
9. Que estratégias interinstitucionais poderiam ser fortalecidas para responder melhor às necessidades das comunidades?

## **Apêndice 04: Questionário estruturado direccionado a residentes dos assentamentos informais**

Este questionário é confidencial e tem como finalidade recolher informações para compreender melhor a realidade dos assentamentos informais no nosso país. Por favor, responda com sinceridade.

### **I DADOS SOCIODEMOGRÁFICOS**

1. *Idade:* \_\_\_\_\_
2. *Sexo:* ( ) Masculino ( ) Feminino ( ) Outro
3. *Nível de escolaridade:*
  - ( ) Sem instrução
  - ( ) Ensino primário completo
  - ( ) Ensino secundário completo
  - ( ) Ensino superior completo
4. *Ocupação principal:* \_\_\_\_\_

**Tempo de residência no bairro:** \_\_\_\_\_ anos

### **II. CARACTERÍSTICAS DO MERCADO INFORMAL DE TERRAS**

5. *Como adquiriu o terreno onde vive actualmente?*
  - ( ) Comprei de um morador ou intermediário
  - ( ) Recebi como herança ou doação

Ocupei por conta própria

Outro (especifique): \_\_\_\_\_

6. *Ao adquirir o terreno, recebeu algum documento?*

Sim, recebi contrato informal escrito

Sim, recebi apenas testemunhas verbais

Não recebi nenhum documento

Outro (especifique): \_\_\_\_\_

7. *Como avalia a segurança da sua posse sobre o terreno?*

Muito segura – não temo perder o terreno

Pouco segura – temo que possa ser retirado

Nada segura – já tive conflitos ou ameaças

Não sei / prefiro não responder

### **III. EFICÁCIA DAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL**

8. *Já teve algum contacto com instituições públicas sobre a situação do seu terreno?*

Sim, recebi visita ou orientação

Já ouvi falar, mas nunca fui contactado

Nunca tive nenhum contacto

Não sei / prefiro não responder

9. *Na sua opinião, as acções do governo têm ajudado a organizar os bairros informais?*

- Sim, têm trazido melhorias visíveis
- Em parte, mas ainda há muitos desafios
- Não, as acções são ineficazes ou inexistentes
- Não tenho opinião formada

10. *Quais melhorias já aconteceram na sua área nos últimos 5 anos?*  
(Pode assinalar mais de uma opção)

- Abertura de ruas ou estradas
- Ligação de água ou energia eléctrica
- Construção de escola ou centro de saúde
- Nenhuma melhoria observada
- Outra: \_\_\_\_\_

#### **IV. ESTRATÉGIAS PARA REGULARIZAÇÃO E MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE VIDA**

11. *Se fosse oferecido um processo de regularização do terreno, o/a senhor/a participaria?*

- Sim, com certeza
- Talvez, depende das condições
- Não participaria
- Não sei / prefiro não responder

12. *Quais áreas considera mais urgentes para melhorar a vida na comunidade?*  
(Escolha até 3 opções)

- Acesso à água potável
- Saneamento (latrinas, drenagem)
- Energia eléctrica
- Educação (escolas)
- Saúde (postos médicos)
- Emprego e rendimento
- Segurança da posse de terra

13. *Qual destas opções acha mais adequada para ajudar na regularização fundiária?*

- Campanhas de informação e sensibilização
- Apoio jurídico e técnico aos moradores
- Cooperação entre moradores e governo
- Outro: \_\_\_\_\_

## Apêndice 05: Guião de Observação de Campo

O presente guião tem como objectivo

Levantar informações directas sobre as condições físicas dos assentamentos informais urbanos, com foco em habitação, infra-estrutura básica e organização espacial, a fim de compreender as dinâmicas do mercado informal de terras, a presença (ou ausência) de políticas públicas e as possibilidades de regularização e melhoria das condições de vida.

- ✓ Nome da comunidade / bairro: \_\_\_\_\_
- ✓ Localização aproximada (bairro, distrito, cidade): \_\_\_\_\_
- ✓ Data e hora da observação: \_\_\_\_\_
- ✓ Nome do observador: \_\_\_\_\_
- ✓ Condições do clima no momento da observação: \_\_\_\_\_

*Há sinalização ou marcações informais nos lotes (ex: placas com nomes, pinturas, cercas improvisadas)?*

Sim

Parcialmente

Não

*Existem infra-estruturas visíveis implementadas por entidades públicas?*

Rede de energia eléctrica

Fontes públicas de água ou canalização

Valas ou sistemas de drenagem

Pavimentação de vias

Nenhuma infraestrutura observada

*Há equipamentos públicos na zona observada?*

Escola

Unidade de saúde

Centro comunitário

Outro (especifique): \_\_\_\_\_

Nenhum equipamento identificado

*Qual é o estado geral das habitações na área?*

Bem construídas (materiais permanentes, reboco, cobertura adequada)

Mistas (algumas bem construídas, outras precárias)

Predominantemente precárias (materiais provisórios, cobertura com chapas ou plástico)

*Notas de campo*

---

---

---

---

